รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
จากการซื้อที่ดิน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center)

ของ

MC GROUP

บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด

11 พฤษภาคม 2569

สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary) **4**

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ **13**

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 13

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 14

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ 14

1.4 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 16

1.5 บุคคลที่เกี่ยวโยงกันและลักษณะความสัมพันธ์ 17

1.6 กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 18

1.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา 18

1.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ 22

2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท **28**

2.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ 28

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ 29

2.3 กรรมการและผู้ถือหุ้น 30

2.4 สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน 32

2.5 ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท 39

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ **40**

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **56**

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ **82**

คำย่อ

บริษัท หรือ ผู้จะซื้อ	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ผู้จะขาย	นางสาวสุณี เสรีภาณุ
BJC	บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ)
UTM	บริษัท อัลทิมา แอพไพรซัล จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ)
เอสเอส ชาลเล้นจ์ หรือ ผู้ให้เช่าช่วงคลังสินค้า	บริษัท เอสเอส ชาลเล้นจ์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ธุรกรรมการซื้อที่ดิน	การเข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 5 แปลง โฉนดเลขที่ 26967 33428 68777 68778 และ 68779 รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายรวม 123,800,000 บาท และบริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน 215,542 บาท

Advisory Plus Co.,Ltd.

10th Floor, Thanapoom Tower,
1550 New Petchburi Rd.,
Makasan, Ratthewi, Bangkok 10400
Tel. 0-2652-7858-64 Fax. 0-2652-7867
E-mail : aplus@a-plus.co.th

อพ. 014/2569

วันที่ 11 พฤษภาคม 2569

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ของบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จะซื้อ**”) ครั้งพิเศษที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (“**ที่ดินที่จะซื้อ**”) จากนางสาวสุณี เสรีภาณุ (“**ผู้จะขาย**”) ในราคาซื้อขายรวม 123,800,000 บาท และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 215,542 บาท[1] (“**ธุรกรรมการซื้อที่ดิน**”) และการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) มูลค่าเบื้องต้นประมาณ 243.30 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการซื้อที่ดินจากผู้จะขายเพื่อนำมารวมกับที่ดินที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและอยู่ติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ ขนาดพื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางการจำหน่ายต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งช่องทางร้านค้าปลีก ช่องทางค้าส่ง และช่องทางการจำหน่ายผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

บริษัทจะชำระราคาค่าที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำเร็จครบถ้วน โดยบริษัทไม่มีภาระในการวางเงินมัดจำหรือชำระเงินล่วงหน้าใด ๆ

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขาย โดยสัญญาดังกล่าวจะกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ได้แก่ (1) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ

---

[1] บริษัทจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร่วมกับผู้จะขายฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน สำหรับค่าภาษีเงินหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบฝ่ายเดียวทั้งสิ้น และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทและผู้จะขายตกลงยอมรับร่วมกันตามความเหมาะสมฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัทและผู้จะขายไม่ได้ตกลงยอมรับร่วมกัน ให้ฝ่ายที่เป็นผู้ก่อให้เกิดหรือมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายนั้น ๆ เป็นฝ่ายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นเอง

(2) การที่ผู้จะขายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแล้วเสร็จ และสามารถส่งมอบที่ดินในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่าให้แก่บริษัท ทั้งนี้ สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะมีผลผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์หรือการชำระราคาซื้อขายก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดสำเร็จครบถ้วน

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินเป็นการทำรายการกับผู้จะขาย ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยผู้จะขายถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.13 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท คำนวณอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยบริษัทมีรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงิน 8,596,341 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 5.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) บริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องจากบุคคลภายนอกตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อที่ดินและการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.26[2] ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยบริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวน 43,733,563 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 7.01 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นสมควรให้นำรายการดังกล่าวเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป เพื่อให้ผู้

[2] คำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยรวมรายการซื้อที่ดินจำนวน 123.80 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 0.22 ล้านบาท กับ เงินลงทุนก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ประมาณ 243.30 ล้านบาท

ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน และเพื่อความโปร่งใสในการดำเนินการของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อ (1) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน (2) ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่กับการเข้าทำรายการ พร้อมเหตุผลประกอบการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทรวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เช่น มติคณะกรรมการบริษัท สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สัญญาเช่าคลังสินค้า ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้นได้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังต่อไปนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งพิเศษที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร จากผู้จะขายในราคาซื้อขายที่ดินรวม 123,800,000 บาท และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 215,542 บาท และการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) มูลค่าประมาณ 243.30 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการซื้อที่ดินเพื่อนำมารวมกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและอยู่ติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ขนาดพื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางการจำหน่ายต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งช่องทางร้านค้าปลีก ช่องทางค้าส่ง และช่องทางการจำหน่ายผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การซื้อที่ดินจากผู้จะขายดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจากเป็นการทำรายการกับผู้จะขาย ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยผู้จะขายถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.13 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท คำนวณจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยบริษัทมีรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงิน 8,596,341 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 5.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ การทำรายการซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าของบริษัทดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.26[3] ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวน 43,733,563 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 7.01 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นสมควรให้นำรายการดังกล่าวเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน และ

[3] คำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยรวมรายการซื้อที่ดินจำนวน 123.80 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 0.22 ล้านบาท กับเงินลงทุนก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ประมาณ 243.30 ล้านบาท

เพื่อความโปร่งใสในการดำเนินการของบริษัท โดยบริษัทจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.6 ของรายงานฉบับนี้)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะเข้าซื้อที่ดินเนื้อที่รวม 5-2-93.0 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท และอยู่ติดกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่ซึ่งมีเนื้อที่จำนวน 5-2-67.0 ไร่ เพื่อรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกัน โดยบริษัทจะซื้อที่ดินเพื่อไปรวมกับที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งจะทำให้ที่ดินมีเนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ และมีขนาดเหมาะสมเพื่อใช้สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ ขนาดพื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางจำหน่ายต่าง ๆ ทั้งช่องทางร้านค้าปลีก ช่องทางค้าส่ง และช่องทางการจำหน่ายผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การพัฒนาอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้าและเพิ่มขีดความสามารถในการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อของลูกค้าและรองรับความต้องการในอนาคต เนื่องจากปัจจุบัน Mc Fulfilment Center ซึ่งเป็นคลังสินค้าที่บริษัทใช้บริหารจัดการสินค้าคงคลังให้พร้อมจำหน่าย ครอบคลุมการบริหารจัดการคลังสินค้าทั้งหมด ได้แก่ กระบวนการรับสินค้า จัดเก็บสินค้า จัดการสต๊อคสินค้า หยิบและแพ็คสินค้า ส่งมอบสินค้า และบริหารจัดการสินค้าคืน รวมถึงรองรับการเติมเต็มสินค้าให้เพียงพอเพื่อการจำหน่ายสินค้าในทุกช่องทาง ซึ่ง Mc Fulfilment Center มีอัตราการใช้พื้นที่ (Capacity Utilization) อยู่ในระดับสูง โดยในปีบัญชี 2568 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568) มีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 89 และบริษัทคาดว่าในปีบัญชี 2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) อัตราการใช้พื้นที่ของ Mc Fulfillment Center จะเพิ่มขึ้นถึงระดับร้อยละ 93 ซึ่งใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และอาจก่อให้เกิดปัญหาในการรองรับปริมาณงานในอนาคต นอกจากนี้ Mc Fulfillment Center ยังมีข้อจำกัดด้านจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) ซึ่งเป็นคอขวด (Bottleneck) ในการดำเนินงานในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง เช่น ช่วงจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย หรือช่วงจัดแคมเปญใหญ่ Double day และ Pay day เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนพัฒนาอาคารใหม่เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการบรรจุสินค้าเป็นหลักควบคู่กับการเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้า โดยมีแนวทางที่จะปรับรูปแบบการดำเนินงานให้ Mc Fulfilment Center ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการรับและจัดเก็บสินค้า ในขณะที่อาคารศูนย์บรรจุสินค้าใหม่ จะเน้นการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อเป็นสำคัญ โดยการดำเนินงานของทั้งสองอาคารจะถูกออกแบบให้ทำงานร่วมกันเป็นระบบเดียวแบบบูรณาการ (Integrated Warehouse) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยการจัดสรรพื้นที่และรูปแบบการดำเนินงานของแต่ละอาคารอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม แนวทางการดำเนินงานดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษา โดยบริษัทมีแผนว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อออกแบบรูปแบบการดำเนินงาน (Operational Flow) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดต่อไป ทั้งนี้ ชื่อเรียกของอาคารศูนย์บรรจุสินค้าดังกล่าวเป็นเพียงการเรียกตามวัตถุประสงค์เพื่อความชัดเจนในช่วงการพัฒนาโครงการเท่านั้น และอาจมีการปรับเปลี่ยนชื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินงานในอนาคต

ทั้งนี้ เพื่อบรรเทาข้อจำกัดด้านพื้นที่ของ Mc Fulfillment Center ดังกล่าวในระยะสั้น บริษัทอยู่ระหว่างการติดตั้งชั้นลอย (Mezzanine) ใน Mc Fulfilment Center เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งาน โดยชั้นลอยดังกล่าวทำให้บริษัทมีพื้นที่ชั้นวางสินค้าเพิ่มขึ้นประมาณ 1,700 ตารางเมตร และจะสามารถรองรับปริมาณสินค้าเพิ่มเติมได้ประมาณ 300,000 ชิ้น อย่างไรก็

ตาม แม้มีการเพิ่มพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ภายใต้สมมติฐานการเติบโตของยอดขายอย่างระมัดระวัง บริษัทคาดว่าจะสามารถรองรับปริมาณงานและไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหลักของบริษัทได้อีกเพียงประมาณ 2-3 ปี ซึ่งครอบคลุมช่วงระยะเวลาการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่เท่านั้น โดยการขยายศูนย์ปฏิบัติการเพิ่มเติมจะสามารถรองรับการเติบโตของธุรกิจได้ในระยะยาว

การพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้านี้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของบริษัท เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบโลจิสติกส์และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน ช่วยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และรองรับการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว โดยปัจจุบันที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารดังกล่าวจำนวน 5 หลัง เพื่อใช้สำหรับเก็บสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้าน อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารใหม่บนที่ดินดังกล่าวให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานเฉพาะของศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนจัดระเบียบและทยอยโยกย้ายสินค้ารับคืน (Return goods) บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้าน ซึ่งเก็บไว้ในคลังสินค้าเช่าดังกล่าว ไปยังพื้นที่อื่นภายในบริษัทก่อนการเริ่มก่อสร้าง โดยวางแผนโยกย้ายสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ จากคลังสินค้า 3 หลัง ไปไว้ที่ชั้นลอย (Mezzanine) ในอาคาร Mc Fulfilment Center โดยจะใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งของชั้นลอยที่จะติดตั้งเพิ่มขึ้นในอาคารดังกล่าว และบริษัทจะโยกย้ายอุปกรณ์ตกแต่งร้านจากคลังสินค้า 2 หลัง ส่วนที่ยังใช้งานไปไว้ที่อาคารโรงงานของบริษัท สำหรับส่วนที่ไม่ได้ใช้งานแล้วจะดำเนินการจำหน่ายหรือเคลียร์ออกจากระบบ ซึ่งการโยกย้ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการดำเนินการภายในของบริษัท โดยใช้รถยกหรือรถบรรทุกของบริษัทในการเคลื่อนย้ายซึ่งคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทจะต้องรับรู้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเดิมและตัดจำหน่ายมูลค่าดังกล่าวภายหลัง ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ซึ่งจะไม่มีค่าปรับใด ๆ โดยบริษัทจะแจ้งบอกเลิกสัญญาไม่น้อยกว่า 60 วันล่วงหน้า และผู้จะขายจะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่าพร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ)

<u>ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ</u>

1. *มีที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รองรับการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท และลดการพึ่งพิงการเช่าคลังสินค้าในอนาคต*

การซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพื่อใช้พัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตในอนาคตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท ซึ่งบริษัทคาดการณ์ว่า จากแนวโน้มการเติบโตของการจำหน่ายสินค้าในช่องทางต่าง ๆ โดยเฉพาะการจำหน่ายสินค้าผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ในอนาคตพื้นที่ในการจัดเก็บ การบริหารจัดการและกระจายสินค้าของบริษัท มีไม่เพียงพอ ซึ่งการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่มีความพร้อมและทันสมัย จะเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถรองรับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว นอกจากนี้ ยังช่วยลดการพึ่งพิง ลดค่าใช้จ่าย และความเสี่ยงจากการเช่าคลังสินค้าขนาดใหญ่จากภายนอก รวมทั้งลดการทำรายการระหว่างกันจากการเช่าช่วงคลังสินค้าจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และลดความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (สัญญาเช่าสิ้นสุดลงปี 2571 และบริษัทมีสิทธิเช่าพื้นที่คลังสินค้าต่อไปอีก 2 คราว

คราวละ 3 ปี) ประกอบกับ การซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น สะท้อนถึงความมั่นคงในการดำเนินงาน ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในระยะยาว

2. *ที่ตั้งของที่ดินอยู่ติดกับศูนย์ปฏิบัติการหลักของบริษัท ทำให้เกิดประโยชน์เชิงยุทธศาสตร์ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากรและกำลังคน*

ที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท อีกทั้งยังตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ส่งผลให้สามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกันเพียงแห่งเดียว ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการดำเนินงานทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้า การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้าสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดข้อจำกัดในการประสานงานระหว่างสถานที่ เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการ ลดระยะเวลาในการดำเนินงาน และเพิ่มความสามารถในการควบคุมคุณภาพและความถูกต้องในการจัดส่งสินค้า นอกจากนี้ บริษัทสามารถใช้ทรัพยากรโครงสร้างพื้นฐาน และบุคลากรร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ มากกว่าการแยกหน่วยงานในหลายพื้นที่ทำงาน ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และยังช่วยให้บริษัทสามารถบริหารจัดการบุคลากรการควบคุมคุณภาพการกำกับดูแลการดำเนินงานที่มีความใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3. *ได้ประโยชน์จากแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับที่ดินเดิมของบริษัท*

ที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์จากลักษณะรูปแปลง ขนาด และที่ตั้งที่ดินที่เหมาะสม โดยการรวมแปลงที่ดินที่จะซื้อกับที่ดินเดิมของบริษัท เป็นที่ดินขนาดใหญ่เนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ ทำให้สามารถวางผังอาคาร และออกแบบระบบปฏิบัติการของศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ บนที่ดินดังกล่าวได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการและเพียงพอรองรับการเติบโตและแผนการขยายธุรกิจในอนาคตได้

4. *สามารถออกแบบก่อสร้างโครงการให้สอดคล้องกับตามความต้องการของบริษัท*

การพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่บนที่ดินของบริษัทเอง จะทำให้บริษัทสามารถออกแบบก่อสร้าง วางผังอาคาร และระบบงานต่าง ๆ ได้ตามความต้องการของบริษัทได้อย่างเหมาะสมมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกซึ่งเป็นคลังสำเร็จรูป เพื่อให้สามารถรองรับกับระบบงานต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรองรับปริมาณคำสั่งซื้อที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้งยังสามารถออกแบบโครงสร้างหลังคาให้เหมาะสมกับการติดตั้งระบบ Solar Rooftop เพื่อช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

5. *การซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าของบริษัทเอง มีความคุ้มค่ากว่าการเช่าคลังสินค้าระยะยาว*

การลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ของบริษัท ใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 477.32 ล้านบาท (ค่าซื้อที่ดินในครั้งนี้รวมค่าธรรมเนียมการโอนส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 124.02 ล้านบาท รวมกับที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วมูลค่า 110.00 ล้านบาท + ค่าก่อสร้างอาคารประมาณ 243.30 ล้านบาท) มีความคุ้มค่ามากกว่าการที่บริษัทต้องเช่าคลังสินค้าในระยะยาว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุนพบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) เท่ากับ 402.82 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เท่ากับร้อยละ 6.03 และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.22 ปี สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) ของสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้และอัตราคิดลด (Discount

Rate) โครงการจะมี NPV เท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้า มีความคุ้มค่ากว่าการที่ในอนาคตบริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าระยะยาวที่เทียบเคียงกันได้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ภายใต้สถานการณ์ความไม่แน่นอนของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคตได้ โดยสมมติฐานให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 4.1 (ข) การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก)

6. *มีโอกาสได้ประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต*

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

7. *ราคาซื้อที่ดินเป็นราคายุติธรรมตามการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ*

ราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 123,800,000 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยตารางวาละ 53,990 บาท ซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ที่ประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 123,822,000 บาท โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน รวม 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน

8. *ไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดิน*

ปัจจุบันที่ดินที่จะซื้อมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง โดยผู้จะขายตกลงที่จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า พร้อมสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจะบันทึกรายการบัญชีเฉพาะการรับโอนที่ดิน โดยไม่ต้องรับโอนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว และสามารถหลีกเลี่ยงการรับรู้ผลขาดทุนทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการตัดจำหน่ายมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในงบการเงินของบริษัทได้ ทำให้ไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินที่จะซื้อ

<u>ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ</u>

1. *มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง*

แหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินในครั้งนี้ และค่าก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ จำนวนรวม 367.32 ล้านบาท มาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัททั้งจำนวน ซึ่งอาจมีผลทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินทุนดังกล่าว

2. *ความเสี่ยงจากการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้*

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างโรงงานใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ได้แก่ *ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้าง* หากเกิดความล่าช้าของการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่ไม่แล้วเสร็จตามกำหนด และ Mc Fulfillment Center ไม่สามารถรองรับปริมาณธุรกิจและคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นได้ อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ

คุณภาพการให้บริการ และการดำเนินงานของบริษัทได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้ลงทุนที่มีต่อบริษัทได้ และ *ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าก่อสร้างเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)* ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมหรืออาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแผนงานได้ รวมทั้งทำให้ผลตอบแทนหรือความคุ้มค่าการลงทุนไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้

3. *ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ*

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ส่งผลให้บริษัทจะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่าง ๆ โดยสูญเปล่า และต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีข้อดี ได้แก่

1. สามารถจัดหาที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมและอยู่ติดกับที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว เพื่อพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่ทำให้เกิดการรวมกลุ่มของการดำเนินกิจการเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในทำเลที่ตั้งเดียวกัน

2. มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลามากกว่าในการดำเนินการต่าง ๆ และการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์

อย่างไรก็ตาม การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เมื่อเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีข้อด้อย ได้แก่

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย อีกทั้งผู้จะขายซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเพียงพอของแหล่งเงินทุน</u>

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 124.02 ล้านบาท (ประกอบด้วยราคาซื้อที่ดินจำนวน 123.80 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบจำนวน 0.22 ล้านบาท) และการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center Project) ตามที่ประมาณการเบื้องต้นจำนวน 243.30 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 367.32 ล้านบาท จากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการทั้งจำนวน ซึ่งจากการพิจารณางบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

<u>ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน</u>

ราคาซื้อที่ดินที่มีมูลค่ารวมเท่ากับ 123,800,000 บาท เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ที่เท่ากับ 123,822,000 บาท โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว **จึงเป็นราคาที่เหมาะสม**

การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน

บริษัทได้พิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการได้มาซึ่งพื้นที่เพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงก่อนหน้าที่บริษัทจะตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่จะซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว แต่ไม่พบที่ดินหรือคลังสินค้าที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริงเชิงพาณิชย์และการดำเนินงาน เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ไม่มีแปลงที่ดินหรือคลังสินค้าที่มีขนาดเหมาะสม พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่อยู่ในเขตผังเมืองที่สามารถรองรับการก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงานได้ (ไม่ใช่เขตพื้นที่สีม่วงตามข้อกำหนดผังเมือง) รวมถึงไม่มีความเหมาะสมกับการเชื่อมต่อกับระบบคลังและการกระจายสินค้าที่มีอยู่เดิมหรือ Mc Fulfillment Center ภายใต้ข้อจำกัดดังกล่าว ทางเลือกที่สามารถดำเนินการได้จริง จึงเป็นการเช่าคลังสินค้า (Lease Option) ขนาดที่เหมาะสมกับการดำเนินงานและรองรับกับการเติบโตของบริษัทได้ในพื้นที่ที่ห่างออกไปถึงแม้จะมีข้อด้อยด้านระยะทางแต่บริษัทไม่ต้องเสียเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน โดยนำมาศึกษาเปรียบเทียบทางเลือกในการลงทุนซื้อที่ดินและสร้างอาคารเอง (Built Option) ผ่านการเจรจาซื้อที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

โครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ถือเป็นหน่วยงานสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ช่วยสนับสนุนด้านการผลิต การจำหน่าย และการกระจายสินค้า ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งไม่ได้เป็นหน่วยงานที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงต่อบริษัท โดยศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่สามารถเชื่อมต่อกับ Mc Fulfillment Center ช่วยให้กระบวนการดำเนินงานและการบริหารสินค้าทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้าเข้าคลัง การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้า สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก โดยพิจารณามูลค่าผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการประหยัดค่าใช้จ่ายดำเนินงานเมื่อเปรียบเทียบกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอกกับกรณีมีคลังสินค้าของบริษัทเองโดยการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 402.82 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เท่ากับร้อยละ 6.03 ถือว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทนที่ดี นอกจากนี้ โครงการมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.22 ปี

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่

1) การปรับเพิ่ม/ลดกระแสเงินสดของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ร้อยละ 5

2) ปรับเพิ่ม/ลดอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Ke) ร้อยละ 10 จากกรณีพื้นฐาน (Base Case)

จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ตามสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่มีอัตราผลตอบแทนในระดับที่ดี และมีความคุ้มค่ากว่าการที่ในอนาคตบริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าระยะยาว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวข้างต้นภายใต้สถานการณ์ความไม่แน่นอนของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ

ในอนาคตได้ โดยสมมติฐานให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

จากการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ปรากฏในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีความเหมาะสม เป็นธรรม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทและผู้จะขาย โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใดและเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าในภาพรวมของการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ จากการที่พื้นที่ปฏิบัติงานด้านคลังสินค้าของบริษัทในปัจจุบันใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่ที่ไม่เพียงพอในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง ที่อาจทำให้กระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานและการให้บริการลูกค้าได้ นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและปริมาณคำสั่งซื้อที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยเฉพาะการขายในช่องทางออนไลน์มีความเป็นไปได้สูงที่จะเติบโตเพิ่มขึ้นมากในอนาคตตามแนวโน้มการเติบโตของตลาดออนไลน์ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความสำเร็จในการขยายช่องทางออนไลน์ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาที่มีการเติบโตร้อยละ 28 ร้อยละ 69 และร้อยละ 89 ในปีบัญชี 2567 - 2568 และครึ่งปีแรกของปีบัญชี 2569 ตามลำดับ ประกอบกับที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท อีกทั้งยังตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ส่งผลให้สามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกันเพียงแห่งเดียว โดยไม่ต้องแยกจัดเก็บสินค้าหลายสถานที่เหมือนกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการดำเนินงานทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้า การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้าสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดข้อจำกัดในการประสานงานระหว่างสถานที่ เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการ ลดระยะเวลาในการดำเนินงาน และเพิ่มความสามารถในการควบคุมคุณภาพและความถูกต้องในการจัดส่งสินค้า

ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทจะได้ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นจากการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจ และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางการจำหน่ายต่าง ๆ ของบริษัท อีกทั้งมีความคุ้มค่าของการลงทุน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจลงมติ ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการ

เงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) โดยการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร จากผู้จะขาย คือ นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคาซื้อขายรวม 123,800,000 บาท และบริษัทจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินร่วมกับผู้จะขายฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่ากัน ๆ กัน เป็นจำนวน 215,542 บาท

ที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfilment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อปัจจุบันของบริษัท รวมทั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ซึ่งมีเนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการเข้าซื้อที่ดินจากผู้จะขายเพื่อนำมารวมกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์ข้างต้น ซึ่งจะทำให้ที่ดินมีเนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ และมีขนาดเหมาะสมเพื่อใช้สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ขนาดพื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจ และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางการจำหน่ายต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งช่องทางร้านค้าปลีก ช่องทางค้าส่ง และช่องทางการจำหน่ายผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การพัฒนาอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้าและเพิ่มขีดความสามารถในการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อของลูกค้าและรองรับความต้องการในอนาคต เนื่องจากปัจจุบัน Mc Fulfilment Center ซึ่งเป็นคลังสินค้าที่บริษัทใช้บริหารจัดการสินค้าคงคลังให้พร้อมจำหน่าย ครอบคลุมการบริหารจัดการคลังสินค้าทั้งหมด ได้แก่ กระบวนการรับสินค้า จัดเก็บสินค้า จัดการสต๊อคสินค้า หยิบและแพ็คสินค้า ส่งมอบสินค้า และบริหารจัดการสินค้าคืน รวมถึงรองรับการเติมเต็มสินค้าให้เพียงพอเพื่อการจำหน่ายสินค้าในทุกช่องทาง ซึ่ง Mc Fulfilment Center มีอัตราการใช้พื้นที่ (Capacity Utilization) อยู่ในระดับสูง โดยในปีบัญชี 2568 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568) มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 89 และบริษัทคาดว่าในปีบัญชี 2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) อัตราการใช้พื้นที่ของ Mc Fulfillment Center จะเพิ่มขึ้นถึงระดับร้อยละ 93 ซึ่งใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และอาจก่อให้เกิดปัญหาในการรองรับปริมาณงานในอนาคต นอกจากนี้ Mc Fulfillment Center ยังมีข้อจำกัดด้านจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) ซึ่งเป็นคอขวด (Bottleneck) ในการดำเนินงานในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง เช่น ช่วงจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย หรือช่วงจัดแคมเปญใหญ่ Double day และ Pay day เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนพัฒนาอาคารใหม่เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการบรรจุสินค้าเป็นหลักควบคู่กับการเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้า โดยมีแนวทางที่จะปรับรูปแบบการดำเนินงานให้ Mc Fulfilment Center ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการรับและจัดเก็บสินค้า ในขณะที่อาคารศูนย์บรรจุสินค้าใหม่ จะเน้นการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อเป็นสำคัญ โดยการดำเนินงานของทั้งสองอาคารจะถูกออกแบบให้ทำงานร่วมกันเป็นระบบเดียวแบบบูรณาการ (Integrated Warehouse) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยการจัดสรรพื้นที่และรูปแบบการดำเนินงานของแต่ละอาคารอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม แนวทางการดำเนินงานดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษา โดยบริษัทมีแผนว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อออกแบบรูปแบบการดำเนินงาน (Operational Flow) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดต่อไป ทั้งนี้ ชื่อเรียกของอาคารศูนย์บรรจุสินค้าดังกล่าวเป็นเพียงการเรียกตามวัตถุประสงค์เพื่อความชัดเจนในช่วงการพัฒนาโครงการเท่านั้น และอาจมีการปรับเปลี่ยนชื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินงานในอนาคต

ในการนี้การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนื่องจากเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ในขณะที่การพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้าเป็นการลงทุนของบริษัทในส่วนถัดไป บริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องจากบุคคลภายนอกตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ปัจจุบันที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 6 หลัง ในจำนวนนี้บริษัทได้เช่าเป็นสถานที่เก็บสินค้า 5 หลัง เพื่อใช้สำหรับเก็บสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้าน โดยการทำสัญญาเช่าช่วงกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารใหม่บนที่ดินดังกล่าวให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานเฉพาะของศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ โดยผู้จะขายตกลงที่จะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัท ในสภาพที่ดินเปล่า เพื่อให้บริษัทสามารถนำที่ดินที่จะซื้อไปใช้พัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนจัดระเบียบและทยอยโยกย้ายสินค้า บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้านไปยังพื้นที่อื่นภายในบริษัทก่อนการเริ่มก่อสร้าง โดยวางแผนโยกย้ายสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ จากคลังสินค้า 3 หลัง ไปไว้ที่ชั้นลอย (Mezzanine) ในอาคาร Mc Fulfilment Center และโยกย้ายอุปกรณ์ตกแต่งร้าน จากคลังสินค้า 2 หลัง ส่วนที่ยังใช้งานไปไว้ที่อาคารโรงงานของบริษัท สำหรับส่วนที่ไม่ได้ใช้งานแล้วจะดำเนินการจำหน่ายหรือเคลียร์ออกจากระบบ ซึ่งการโยกย้ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการดำเนินการภายในของบริษัท โดยใช้รถยกและรถบรรทุกของบริษัทเพื่อการเคลื่อนย้าย ซึ่งคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายสำเร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และการที่ผู้จะขายได้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน และขั้นตอนทางกฎหมายและทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นชอบร่วมกันของคู่สัญญา

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว บริษัทมีแผนจะดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ต่อไป โดยคาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2569 และเริ่มดำเนินงานเชิงพาณิชย์ในเดือนมีนาคม 2571 ทั้งนี้ระยะเวลาดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมของโครงการและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / NTA[2/] ของบริษัท	= 123.80 ล้านบาท [1/] * 100 / 2,413.22 ล้านบาท	5.13%

หมายเหตุ [1/] บริษัทใช้มูลค่าราคาซื้อขายที่ดิน ซึ่งเป็นสิ่งตอบแทนที่บริษัทตกลงชำระแก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบมิได้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้จะขายโดยตรง จึงไม่ได้นำมารวมคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน

[2/] NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	หน่วย : ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	5,867.48
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	74.06
หัก สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,151.15
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	173.41
หัก หนี้สินรวม	2,054.88
หัก ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.76
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	**2,413.22**

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.13 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท คำนวณอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นกับนางสาวสุณี เสรีภาณุ และผู้ที่เกี่ยวข้อง ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงิน 8,596,341 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 5.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการซื้อที่ดินที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย[1/] * 100 / สินทรัพย์รวมของบริษัท[2/]	= 367.32 ล้านบาท * 100 / 5,867.48 ล้านบาท	6.26%

หมายเหตุ [1/] มูลค่าที่จ่าย ประกอบด้วย (1) ค่าที่ดิน 123.80 ล้านบาท (2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบประมาณ 0.22 ล้านบาท และ (3) ค่าก่อสร้างอาคารตามโครงการ 243.30 ล้านบาท

[2/] สินทรัพย์รวมของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การทำรายการซื้อที่ดินและรายการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าของบริษัทดังกล่าว ยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งบริษัทได้พิจารณาว่าการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center Project) ซึ่งรวมถึงการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นการคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประกอบด้วย (1) ราคาซื้อที่ดิน จำนวน 123.80 ล้านบาท (2) ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนที่บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ จำนวน 0.22 ล้านบาท และ (3) มูลค่าการก่อสร้างอาคารตามโครงการ จำนวน 243.30

ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 367.32 ล้านบาท ดังนั้นคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.26 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยบริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวน 43,733,563 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 7.01 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท การทำรายการถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ใดภายใต้ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นสมควรให้นำรายการดังกล่าวเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน และเพื่อความโปร่งใสในการดำเนินการของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 364,766,520 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท (ข้อมูลการถือหุ้น ณ 22 เมษายน 2569)

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งพิเศษที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 เพื่ออนุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มิได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ได้แก่ นางสาวสุณี เสรีภาณุ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และเกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวมิได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.4 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

<u>มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</u>

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากผู้จะขายในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทต้องชำระจำนวน 123,800,000 บาท ซึ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดินที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกัน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) นอกจากราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าว บริษัทและผู้จะขายตกลงแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินตามอัตราที่กำหนดโดยกรมที่ดิน ฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบฝ่ายเดียวทั้งสิ้น ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งบริษัทและผู้จะขายตกลงยอมรับร่วมกันตามความเหมาะสม บริษัทและผู้จะขายจะรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัทและผู้จะขายไม่ได้ตกลงยอมรับร่วมกัน ให้ฝ่ายที่เป็นผู้ก่อให้เกิดหรือมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายนั้น ๆ เป็นฝ่ายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นเอง

สำหรับมูลค่าการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) จำนวน 243,300,000 บาท เป็นเพียงประมาณการเบื้องต้นของบริษัท ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงจากอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐาน ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามแบบก่อสร้างและการออกแบบรายละเอียดของโครงการรวมถึงราคาค่าก่อสร้างที่จะได้จากกระบวนการคัดเลือกบุคคลภายนอกซึ่งที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเพื่อเป็นผู้รับเหมาและผู้จำหน่ายต่อไปในอนาคต

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนการซื้อที่ดินทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายสำเร็จครบถ้วน โดยบริษัทไม่มีภาระในการวางเงินมัดจำหรือชำระเงินล่วงหน้าใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้กำหนดราคาที่ดินที่จะซื้อขาย มาจากการเจรจาตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและผู้จะขาย โดยพิจารณาอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด (“BJC”) และ บริษัท อัลทิมา แอพไพรซัล จำกัด (“UTM”) ซึ่งทั้ง 2 ราย เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

เลขที่โฉนดและที่ตั้งที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม	ราคาซื้อขาย	ราคาประเมิน
ที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 26967 33428 68777 68778 และ 68779 ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	5-2-93.0 ไร่ หรือ 2,293 ตารางวา	ค่าที่ดิน 123,800,000 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยตารางวาละ 53,990 บาท	1. BJC ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 54,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม เท่ากับ 123,822,000 บาท 2. UTM ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 54,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม เท่ากับ 123,822,000 บาท
		ราคาซื้อขายที่ดินรวมเทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ 22,000 บาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน	

1.5 บุคคลที่เกี่ยวโยงกันและลักษณะความสัมพันธ์

- *คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง (รายการซื้อที่ดิน)*

  ผู้จะซื้อ : บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ผู้จะซื้อ”)

  ผู้จะขาย : นางสาวสุณี เสรีภาณุ (“ผู้จะขาย”)

- *ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน*

นางสาวสุณี เสรีภาณุ เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ คู่สัญญาข้างต้นเป็นคู่สัญญาเฉพาะสำหรับการเข้าทำรายการซื้อที่ดิน โดยในส่วนของการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) บริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องจากบุคคลภายนอกตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท

1.6 กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

กรรมการที่มีส่วนได้เสียที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งพิเศษที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 ในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในครั้งนี้ ได้แก่ นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ นายวิรัช เสรีภาณุ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท และเป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวเป็นพี่ชายของนางสาวสุณี เสรีภาณุ มิได้เป็นคู่สัญญาในรายการดังกล่าว และไม่ได้มีส่วนได้เสียในรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ โดยนายวิรัช เสรีภาณุ ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าวตามสิทธิของกรรมการ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 364,766,520 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 22 เมษายน 2569)

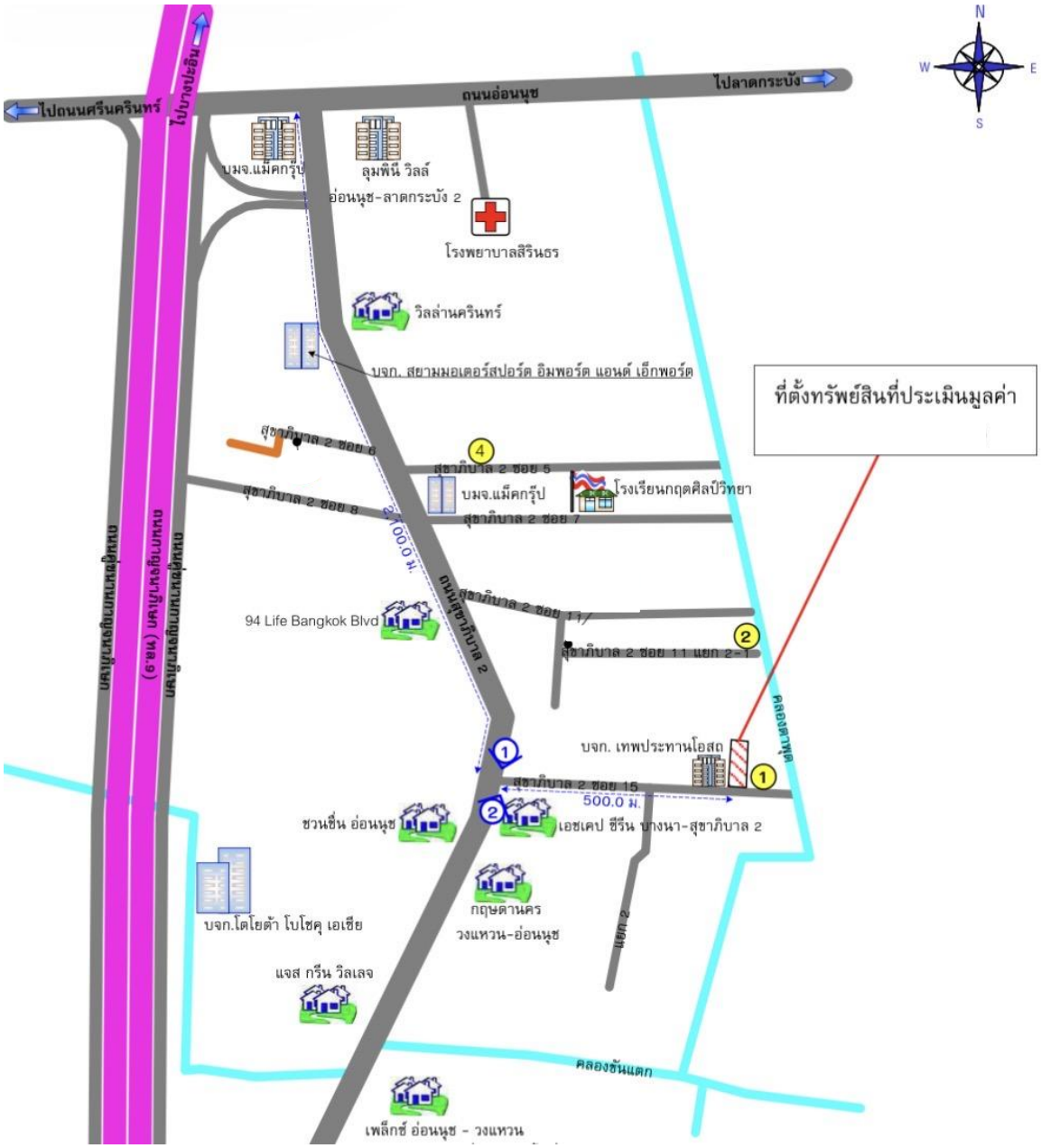
1.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 5-2-93 ไร่ หรือ 2,293 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
โฉนดที่ดินเลขที่	26967 33428 68777 68778 และ 68779
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวสุณี เสรีภาณุ
สภาพทรัพย์สิน	ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารจำนวน 6 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดิน โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารจำนวน 5 หลัง จากบริษัท เอสเอส ชาลเล้นจ์ จำกัด (“เอสเอส ชาลเล้นจ์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขาย (ผู้จะขายถือหุ้นทั้งหมดในเอสเอส ชาลเล้นจ์) เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับการจัดเก็บสินค้า (พิจารณารายละเอียดสัญญาเช่า ได้จากข้อ 1.8.2 สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าและสัญญาบริการ) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนที่จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารแห่งใหม่เพื่อใช้เป็นศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ในอนาคต ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้งนี้ ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวไม่มีเงื่อนไขค่าปรับ โดยกำหนดให้บริษัทแจ้งบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์จะใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารใหม่ของบริษัท และไม่ได้มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต่อไป อีกทั้งเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทต้องรับรู้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเดิมและตัดจำหน่ายมูลค่าดังกล่าวภายหลัง ผู้จะขายจึงตกลงที่จะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัท

	ในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. BJC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 2. UTM ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ซอยถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 ผ่านหน้าทรัพย์สินโดยเป็นทางส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 3589 เลขที่ดิน 1090(5) หน้าสำรวจ 220 โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงแม่ทรัพย์สิน (แปลงคงเหลือ) มีลักษณะแบ่งรูปแปลงไว้เป็นทางชัดเจนในลักษณะแปลงลูกเข้า-ออกผ่านแปลงแม่ และซอยดังกล่าวอยู่ภายใต้การดูแลของสำนักงานเขตประเวศ ดังนั้น ทรัพย์สินสามารถใช้ทางดังกล่าวผ่านเข้า-ออกได้
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	<u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ BJC</u> 1. การประเมินนี้ไม่ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยอ้างอิงตามคำสั่งว่าจ้าง 2. การประเมินนี้พิจารณามูลค่าที่ดินในแต่ละแปลงเฉลี่ยเท่ากัน เนื่องจากคำนึงถึงการใช้ประโยชน์บนที่ดินร่วมกัน หากมีการแบ่งแยกทรัพย์สินในอนาคต อาจทำให้มูลค่าเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ <u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ UTM</u> - ไม่มี -
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องสว่าง
ข้อกำหนดผังเมือง / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี 2556 เขตข้อบังคับผังเมืองพื้นที่สีม่วง (บล็อค อ.2-4) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม กำหนดเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต <u>กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</u> - พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติโรงงาน - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองสำนักงานเขตประเวศ การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลงรื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้น <u>การเวนคืน</u> ได้ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน ไม่พบการอายัดหรือการเวนคืนที่ดิน
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มี
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. BJC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weighted Quality Score (WQS) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) เป็นวิธีในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

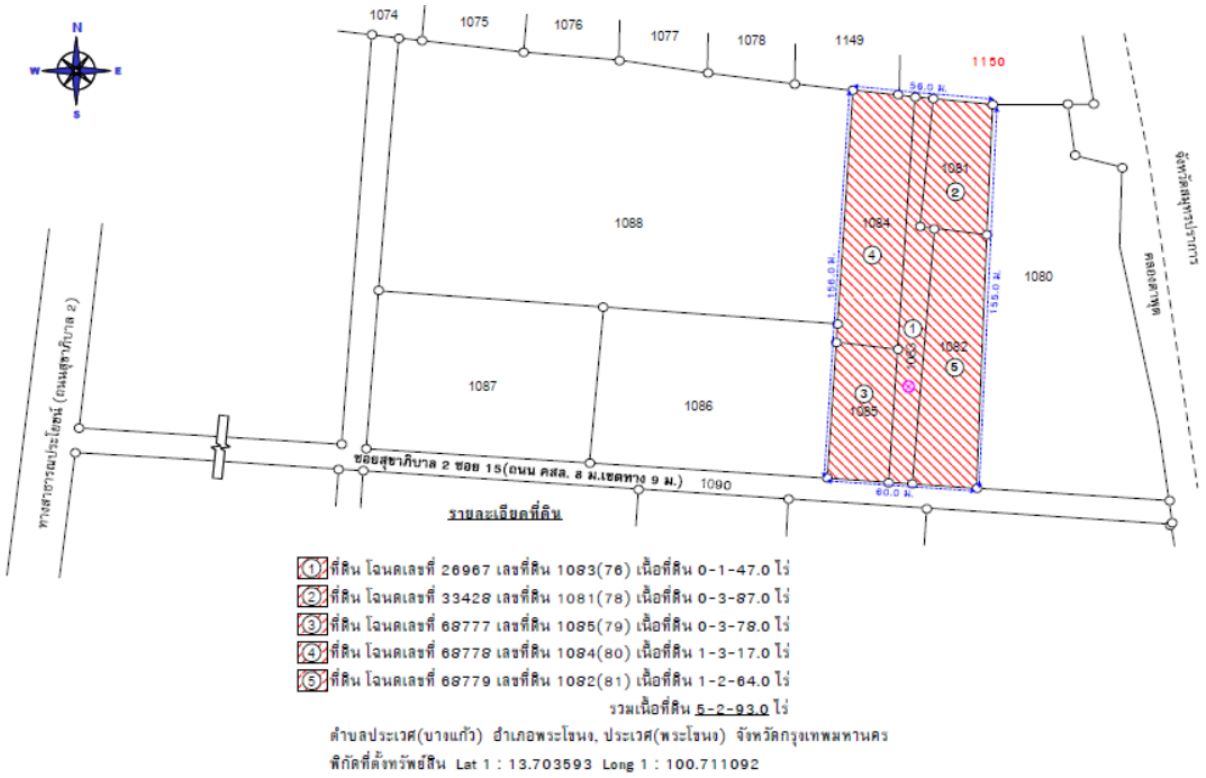
<table>
<tr><td></td><td>2. UTM ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Sales Adjustment Grid เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) เป็นวิธีในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน</td></tr>
<tr><td>ราคาประเมินที่ดินของราชการ</td><td>อ้างอิงจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ์นิติกรรมสำหรับทรัพย์สินกำหนดไว้ ดังนี้
<table>
<tr><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>ราคาประเมินราชการตารางวาละ</th></tr>
<tr><td>26967</td><td>“ตกสำรวจ”</td></tr>
<tr><td>33428</td><td>9,400 บาท</td></tr>
<tr><td>68777</td><td>9,400 บาท</td></tr>
<tr><td>68778</td><td>9,400 บาท</td></tr>
<tr><td>68779</td><td>9,400 บาท</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>ราคาประเมินทรัพย์สิน</td><td>ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 2,293 ตารางวา
1. ราคาประเมินที่ดินโดย BJC ตามรายงานลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 เท่ากับ ตารางวาละ 54,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 123,822,000 บาท
2. ราคาประเมินที่ดินโดย UTM ตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 เท่ากับ ตารางวาละ 54,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 123,822,000 บาท</td></tr>
</table>

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด

ผังที่ดิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด

1.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

1.8.1 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัทและผู้จะขาย

คู่สัญญา	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) นางสาวสุณี เสรีภาณุ (“ผู้จะขาย”)
ที่ดินที่ซื้อขาย	ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ทั้งหมด 5 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา ได้แก่ 1. โฉนดเลขที่ 26967 เลขที่ดิน 1083 หน้าสำรวจ 422 ตำบลประเวศ (บางแก้ว) อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 1 งาน 47 ตารางวา 2. โฉนดเลขที่ 33428 เลขที่ดิน 1081 หน้าสำรวจ 451 ตำบลประเวศ (บางแก้ว) อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 3 งาน 87 ตารางวา 3. โฉนดเลขที่ 68777 เลขที่ดิน 1085 หน้าสำรวจ 1266 ตำบลประเวศ (บางแก้ว) อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 3 งาน 78 ตารางวา 4. โฉนดเลขที่ 68778 เลขที่ดิน 1084 หน้าสำรวจ 1267 ตำบลประเวศ (บางแก้ว) อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา 5. โฉนดเลขที่ 68779 เลขที่ดิน 1082 หน้าสำรวจ 1268 ตำบลประเวศ (บางแก้ว) อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 64 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นเงินทั้งสิ้น 123,800,000 บาท
การชำระราคา	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินทั้งหมด เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 123,800,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย ใน

	วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ
เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนกรรมสิทธิ์	เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะชำระราคาที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กัน ก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ สำเร็จครบถ้วนทุกข้อแล้ว 1. ผู้จะซื้อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อให้เข้าทำรายการซื้อที่ดิน 2. ผู้จะขายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 2.1 ผู้จะขายต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน และผู้จะขายและบริวารต้องย้ายออกจากที่ดินพร้อมทั้งขนย้ายทรัพย์สิน สิ่งของ วัสดุอุปกรณ์ ขยะ และสัตว์ของผู้จะขายและบริวารออกจากที่ดินให้เรียบร้อยทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น 2.2 ผู้จะขายต้องชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินต่อหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เรียบร้อยทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น 2.3 ผู้จะขายต้องแจ้งย้ายชื่อผู้จะขายและบริวาร รวมถึงต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่อยู่นิติบุคคลใด ๆ ไม่ว่าที่มีอยู่ก่อน หรือในขณะหรือหลังจากวันที่ทำสัญญานี้ ออกจากที่ดิน ต่อหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เรียบร้อยทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น 2.4 ผู้จะขายต้องจัดเตรียมเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะซื้อ เพื่อให้ผู้จะซื้อไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือเปลี่ยนแปลงเจ้าของมิเตอร์ไฟฟ้า และมิเตอร์น้ำประปา 3. กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อหนึ่งข้อใดไม่สำเร็จลุล่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้นอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่การที่เงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นเกิดขึ้นจากความผิดหรือความจงใจหรือความประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ ผลของการอนุมัติซื้อที่ดินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อให้ถือว่าเป็นเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จะซื้อ
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้สำเร็จครบถ้วนทั้งหมดทุกข้อแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ พร้อมทั้งส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดิน ให้แก่ผู้จะซื้อภายในไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่เงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จครบถ้วนทุกข้อ ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและความเหมาะสม โดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน รวมถึงขั้นตอนทางกฎหมายหรือทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นชอบร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน 2. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายตกลงเป็นฝ่ายรับผิดชอบฝ่ายเดียวทั้งสิ้น 3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับร่วมกันตามความเหมาะสม ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะต้องรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ได้ตกลงยอมรับร่วมกัน คู่สัญญาฝ่ายใดเป็นผู้ก่อให้เกิดหรือมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายนั้น ๆ คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นเอง
หน้าที่และคำรับรองของผู้จะขาย	1. ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายมีอำนาจและมีความสามารถในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาได้ 2. ผู้จะขายรับรองว่า นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ และต่อไปในภายภาคหน้าหลังจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว ผู้จะขายจะไม่กระทำด้วยประการใด ๆ ทำให้ที่ดินตามที่ระบุไว้มีมูลค่าลดลง หรือเสื่อมราคา และผู้จะขายจะไม่จำนอง หรือก่อให้เกิดบุริมสิทธิ ทรัพยสิทธิ การรอนสิทธิ หรือภาระติดพันใด ๆ ขึ้นบนที่ดินดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม 3. ผู้จะขายรับรองว่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายแต่เพียงผู้เดียว โดยชอบด้วยกฎหมาย 4. ผู้จะขายรับรองว่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต่อไปในภายภาคหน้าหลังจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว ที่ดินปราศจากซึ่งจำนอง บุริมสิทธิ ทรัพยสิทธิ การรอนสิทธิ ข้อพิพาท การบังคับคดี และภาระผูกพันใด ๆ อันเนื่องมาจากการกระทำใด ๆ หรือก่อให้เกิดขึ้นโดยผู้จะขาย ไม่ว่าโดยทางตรงและโดยทางอ้อม 5. ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อภายในระยะเวลาที่ตกลงร่วมกัน 6. ผู้จะขายตกลงส่งมอบที่ดิน โดยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในสภาพปลอดจากจำนอง บุริมสิทธิ ทรัพยสิทธิ การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้อง และภาระผูกพันใด ๆ และปราศจากซึ่งผู้เช่าและผู้ครอบครองรายอื่นใด 7. ผู้จะขายตกลงดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมาย และผู้จะขายต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ความเสียหาย หรือภาระใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว
หน้าที่และคำรับรองของผู้จะซื้อ	1. ผู้จะซื้อรับรองว่าผู้จะซื้อเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นและดำเนินกิจการโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้ที่ลงนามในสัญญามีอำนาจลงนามผูกพันผู้จะซื้อ 2. ผู้จะซื้อรับรองว่าการเข้าทำสัญญาได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จะซื้อแล้ว
การผิดสัญญา ผลของการผิดสัญญา และการบอกเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้จะซื้อมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ/หรือมิได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายมีสิทธิเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้

	1.1 ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อทราบ และผู้จะซื้อตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะขายในอัตราร้อยละ 2 ของราคาที่ดินตามสัญญาโดยทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ์ผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริงจากผู้จะซื้อได้อีกด้วย หรือ 1.2 หากผู้จะขายไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา และโดยสภาพแห่งหนี้เปิดช่องให้กระทำได้ ผู้จะขายมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล บังคับให้ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และชำระราคาที่ดินทั้งหมด รวมถึงชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 2 ของราคาที่ดินตามสัญญา ตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียมศาล ค่าทนายความ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ หากผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ให้ถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแทนการแสดงเจตนาของผู้จะซื้อได้ เว้นแต่ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้จะซื้อ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงกำหนดวันและเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกันใหม่ภายในระยะเวลาอันสมควร 2. ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญานี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน หรือมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามสัญญา ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อมีสิทธิเลือกดำเนินการ ดังต่อไปนี้ 2.1 ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะขายทราบ และผู้จะขายตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 2 ของราคาที่ดินตามสัญญาโดยทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ์ผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริงจากผู้จะขายได้อีกด้วย หรือ 2.2 หากผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา และโดยสภาพแห่งหนี้เปิดช่องให้กระทำได้ ผู้จะซื้อมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล บังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญา โดยไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมทั้งส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ และรับชำระราคาที่ดิน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตามสัญญา รวมถึงชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 2 ของราคาที่ดินตามสัญญา ตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียมศาล ค่าทนายความ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะซื้อ ทั้งนี้ หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ให้ถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแทนการแสดงเจตนาของผู้จะขายได้ เว้นแต่ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้จะขาย คู่สัญญาอาจตกลงเรื่องกำหนดวันและเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันใหม่ภายในระยะเวลาอันสมควร

1.8.2 สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าและสัญญาบริการ

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า 5 หลัง ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย ได้แก่ เอสเอส ชาลเล้นจ์ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการสาธารณูปโภค โดยผู้จะขายมีความสัมพันธ์กับ เอสเอส ชาลเล้นจ์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ เอสเอส ชาลเล้นจ์ ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ เอสเอส ชาลเล้นจ์ (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2568)

ปัจจุบัน บริษัทมีสัญญาเช่าช่วงคลังสินค้ากับเอสเอส ชาลเล้นจ์ จำนวน 5 สัญญา เพื่อเช่าคลังสินค้า 5 หลัง พื้นที่เช่ารวมประมาณ 4,528 ตารางเมตร ซึ่งภายหลังที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้แล้ว บริษัทจะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงคลังสินค้านี้ทั้งหมด แบบไม่มีเงื่อนไขค่าปรับ โดยบริษัทต้องแจ้งบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน และผู้จะขายตกลงดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินที่จะซื้อด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัท ในสภาพที่ดินเปล่า เพื่อให้บริษัทสามารถนำที่ดินที่จะซื้อไปใช้พัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสม โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงคลังสินค้า เป็นดังนี้

คู่สัญญา	ฝ่ายที่ 1 : บริษัท เอสเอส ชาลเล้นจ์ จำกัด “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายที่ 2 : บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ “ผู้เช่า”
ชื่อสัญญา	สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าและสัญญาบริการ
วันที่ในสัญญา	ฉบับที่ 1 วันที่ 1 เมษายน 2568 (คลังเลขที่ 12) ฉบับที่ 2 วันที่ 1 เมษายน 2568 (คลังเลขที่ 12/2) ฉบับที่ 3 วันที่ 1 เมษายน 2568 (คลังเลขที่ 12/3) ฉบับที่ 4 วันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 (คลังเลขที่ 12/4) ฉบับที่ 5 วันที่ 29 พฤษภาคม 2568 (คลังเลขที่ 12/5)
พื้นที่เช่า	1. ฉบับที่ 1 อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่เลขที่ 12 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่เช่า 920 ตารางเมตร 2. ฉบับที่ 2 อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่เลขที่ 12/2 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่เช่า 840 ตารางเมตร 3. ฉบับที่ 3 อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่เลขที่ 12/3 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่เช่า 920 ตารางเมตร 4. ฉบับที่ 4 อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่เลขที่ 12/4 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่เช่า 840 ตารางเมตร 5. ฉบับที่ 5 อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่เลขที่ 12/5 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่เช่า 1,008 ตารางเมตร
ระยะเวลา	สัญญาเช่าแต่ละฉบับมีระยะเวลา 3 ปี ดังนี้ 1. ฉบับที่ 1 วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 29 กุมภาพันธ์ 2571 2. ฉบับที่ 2 วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 29 กุมภาพันธ์ 2571 3. ฉบับที่ 3 วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 29 กุมภาพันธ์ 2571 4. ฉบับที่ 4 วันที่ 1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2571 5. ฉบับที่ 5 วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 - 30 เมษายน 2571

<table>
<tr><td></td><td>ผู้เช่ามีสิทธิเช่าพื้นที่คลังสินค้าต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี หากผู้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นอีกคราวละ 5% จากค่าเช่าของสัญญาคราวก่อนหน้า โดยให้ข้อตกลงในส่วนอื่นทั้งหมดเป็นไปตามความในสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่าและค่าบริการ</td><td>สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าและสัญญาบริการมีค่าเช่าและค่าบริการ ดังนี้
<table>
<tr><th>สัญญา
ฉบับที่</th><th>ค่าเช่า
(บาทต่อเดือน)</th><th>ค่าบริการ
(บาทต่อเดือน)</th><th>ค่าเช่าและค่าบริการรวม
(บาทต่อเดือน)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>64,400.00</td><td>27,600.00</td><td>92,000.00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>58,800.00</td><td>25,200.00</td><td>84,000.00</td></tr>
<tr><td>3</td><td>64,400.00</td><td>27,600.00</td><td>92,000.00</td></tr>
<tr><td>4</td><td>58,800.00</td><td>25,200.00</td><td>84,000.00</td></tr>
<tr><td>5</td><td>70,560.00</td><td>30,240.00</td><td>100,800.00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขที่สำคัญ</td><td>- ผู้เช่าไม่มีสิทธิทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือต่อเติมอาคาร หรือพื้นที่เช่าโดยเด็ดขาด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- สิ่งตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือปรับปรุงแก้ไขที่ติดตรึงตรากับพื้นที่เช่า หรือติดตั้งในพื้นที่เช่า หรือนำเข้ามาประกอบกับพื้นที่เช่า อันเป็นผลจากการดำเนินการของผู้เช่า ไม่ว่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือไม่ก็ตาม ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนหรือแก้ไขพื้นที่เช่า ให้กลับสู่สภาพเดิม หรือสภาพตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะต้องทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk) ในคลังสินค้า ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ทรัพย์สินของผู้เช่า และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก กับผู้รับประกันภัยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จัก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
- ผู้เช่าตกลงไม่โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นใด หรือให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วงพื้นที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- เมื่อผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนวันที่ให้สัญญามีผลสิ้นสุดลง โดยไม่ถือว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา และไม่ต้องชำระเบี้ยปรับเพราะการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญา</td></tr>
</table>

2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

2.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ

บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีกเครื่องแต่งกายและสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้เครื่องหมายการค้าของกลุ่มบริษัท และเครื่องหมายการค้าของบุคคลอื่น โดยบริษัทเป็นผู้ผลิต จัดหา และจัดจำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพสูงและมีความทันสมัยในราคาที่เหมาะสม โดยรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทจะมุ่งเน้นการเป็นผู้บริหารตราสินค้า บริหารการขายและการตลาด การออกแบบ จัดหาผลิตภัณฑ์ บริหารคลังสินค้าและการกระจายสินค้า

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจมาตั้งแต่ปี 2518 จากการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปประเภทยีนส์ตามคำสั่งซื้อของลูกค้า (OEM) ให้กับผู้จัดจำหน่ายในต่างประเทศเป็นหลัก โดยภายหลังเริ่มผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปประเภทยีนส์ด้วยแบรนด์ของบริษัทเอง ภายใต้เครื่องหมายการค้า "แม็ค" หรือ ("Mc") ที่มีจุดเด่นของผลิตภัณฑ์คือ คุณภาพวัตถุดิบและการตัดเย็บที่ดี ซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมถึงการออกแบบให้เหมาะสมกับสรีระของคนไทย ทำให้แบรนด์ Mc เติบโตอย่างรวดเร็ว และต่อมามีการพัฒนาสินค้าและนำเสนอแบรนด์ใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ได้แก่ แบรนด์ McLady, Bison, Kangaroo, McPink และ McMini เป็นต้น

ปัจจุบันบริษัทมีสินค้าที่หลากหลาย ครอบคลุมสินค้าทั้งเครื่องแต่งกายและสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ได้แก่ เสื้อผ้า เครื่องประดับ หมวก กระเป๋า และรองเท้า เป็นต้น โดยบริษัทมีช่องทางการจำหน่ายหลัก 2 ช่องทาง ได้แก่ 1) ช่องทางออฟไลน์ผ่านสาขาหน้าร้านและจุดจำหน่ายสินค้า ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าชั้นนำ รวมถึงรถโมบายเคลื่อนที่ซึ่งสามารถเจาะกลุ่มผู้บริโภคโดยตรงและ Mc Outlet ที่ตั้งอยู่ในปั๊มน้ำมัน โดยบริษัทจะมุ่งเน้นการเปิดหน้าร้านค้าปลีกของตนเองเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทยังมีเครือข่ายค้าปลีกในต่างประเทศผ่านคู่ค้าซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าที่มีความเชี่ยวชาญในการทำตลาดในแต่ละประเทศอีกด้วย และ 2) ช่องทางออนไลน์ที่มุ่งเน้นการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์การตลาดออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคยุคใหม่ โดยอาศัยเครื่องมือหลักคือเว็บไซต์ mcshop.com ของกลุ่มบริษัท และแพลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ ได้แก่ Lazada, Shopee และ Tiktok เป็นต้น

วันที่ 18 มีนาคม 2556 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเข้าซื้อขายเป็นวันแรก ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2556

ณ วันที่ 31ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 396 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 792 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขา

สำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 448 - 450 ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250
Mc Fulfillment Center ("MFC")	:	ศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 9-1-70 ไร่ ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
Mc Design Center	:	ศูนย์การออกแบบสินค้า ตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าประมาณ 3,000 ตารางเมตร เลขที่ 2 ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 5 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และ เลขที่ 9 ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 7 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

ลักษณะสินค้าของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ดังนี้

1) ผลิตภัณฑ์สินค้ากลุ่มผ้ายีนส์ (Denim)

ผลิตภัณฑ์เสื้อผ้ากลุ่มที่ใช้ผ้ายีนส์ (Denim) เป็นกลุ่มสินค้าที่สร้างชื่อเสียงของแบรนด์ให้กับบริษัท ได้แก่ กางเกงยีนส์ แจ็คแก็ต เสื้อเชิ้ต และกางเกงขาสั้น โดยสินค้าหลักของผลิตภัณฑ์กลุ่มผ้าเดนิม คือ กางเกงยีนส์ซึ่งถูกออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์ทุกสรีระ ทุกไลฟ์สไตล์ และมีให้เลือกหลากหลายรุ่น หลายสไตล์ ลูกค้าสามารถนำมาจับคู่ในสไตล์ที่เหมาะกับตัวเองได้ โดยกางเกงยีนส์ผู้ชายและผู้หญิงจะมี 5 ทรงหลัก จำแนกตามความกว้างของปลายขาจากเล็กไปหาใหญ่ ได้แก่ 1) ทรง SKINNY 2) ทรง SLIM 3) ทรง STRAIGHT 4) ทรง REGULAR หรือ STRAIGHT WIDE และ 5) ทรง RELAXED หรือ WIDE LEG ทั้งนี้ กางเกงยีนส์รุ่นยอดนิยมของแบรนด์ มีดังนี้

1.1) Mc 3109 The Original Straight กางเกงยีนส์รุ่นยอดนิยมที่ขายดีที่สุดของแบรนด์ เป็นยีนส์ทรงขากระบอกเล็ก มี 5 เฉดสี ที่กรรมวิธีออกแบบและการผลิตมีความพิถีพิถันเพื่อให้ได้ยีนส์ที่มีคุณภาพและเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่พร้อมตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์

1.2) Mc SELVEDGE กางเกงยีนส์ที่ใช้ผ้าริมของตัวผืนผ้ามาผลิต โดยกางเกงยีนส์ริมแดงจะใช้ผ้าริมแดงที่ทอโดยเครื่องทอหน้าแคบ ที่ต้องควบคุมการผลิตสูงกว่าผ้าทั่วไปและการผลิตแต่ละครั้งจะได้ปริมาณผ้าริมแดงที่ไม่มาก จึงทำให้กางแกงยีนส์ริมแดงมีราคาที่สูงกว่ากางเกงยีนส์ทั่วไป และด้วยกระบวนการผลิตที่พิถีพิถันกว่าปกติทำให้กางเกงยีนส์ริมแดง เป็นสัญลักษณ์ที่แสดงถึงการเป็นกางเกงยีนส์ที่มีคุณภาพสูง มีเอกลักษณ์ ความทนทาน และมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน ซึ่งจะทำให้ได้ยีนส์เฟดที่สวยตามแบบฉบับของผู้ใช้งานแต่ละราย

1.3) Mc MOVE กางเกงยีนส์ที่ใช้นวัตกรรมใหม่กับผ้ายีนส์ที่มีส่วนผสม Lycra และ T400 ซึ่งให้ความยืดหยุ่นและคืนตัวดีเยี่ยม ไม่ย้วย มาพร้อมกับสัมผัสที่นุ่มสบาย เหมาะสำหรับทุกกิจกรรมเคลื่อนไหว พร้อมฟังก์ชั่นการใช้งานที่คำนึงถึงไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย มีความคล่องตัวตลอดวัน มั่นใจทุกการเคลื่อนไหว พร้อมลุยได้ทุกกิจกรรม

1.4) Mc Me กางเกงยีนส์สำหรับสุภาพสตรีที่เน้นสรีระ และสัดส่วนให้ดูเพรียว กระชับ มีความยืดหยุ่น สามารถคืนตัวได้ดี และด้วยเนื้อผ้าที่มีความพิเศษต่างจากเนื้อผ้าที่ใช้ในการผลิตกางเกงยีนส์ทั่วไป จึงทำให้กางเกงยีนส์ Mc Me สวมใส่สบาย สามารถเก็บทรงได้ดี และมีความลงตัวในทุกๆ โอกาส

1.5) Mc Plus กางเกงยีนส์ที่ออกแบบเพื่อรองรับสรีระของคนที่มีรูปร่างใหญ่ได้เป็นอย่างดี โดยสามารถสวมใส่ได้สบายและช่วยเพิ่มความคล่องตัวในชีวิตประจำวัน โดยมีทั้งทรงขาตรงที่สวมใส่สบาย และทรงสลิมที่ทำให้สัดส่วนดูกระชับพร้อมให้ลูกค้าเลือกใส่ได้ในทุกโอกาส

2) ผลิตภัณฑ์สินค้ากลุ่มไม่ใช่ผ้ายีนส์ (Non Denim)

ผลิตภัณฑ์เสื้อผ้ากลุ่มไม่ใช่ผ้ายีนส์เป็นสินค้าหลักอีกกลุ่มของบริษัท โดยสินค้าที่ได้รับความนิยมในกลุ่มนี้ คือ เสื้อยืด เสื้อเชิ้ต เสื้อรีสอร์ท เสื้อโปโล เสื้อฮู้ดดี้ และเสื้อบอมเบอร์ เป็นต้น

3) ผลิตภัณฑ์สินค้าเครื่องแต่งกายอื่นๆ (Accessories)

ผลิตภัณฑ์สินค้าเครื่องแต่งกายอื่นๆ มีสินค้าหลัก คือ รองเท้า Mc Sneakers & Slip On ซึ่งเป็นรองเท้าผ้าใบที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก และสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น หมวก กระเป๋าเป้ กระเป๋าคาดอก กระเป๋าเดินทาง เป็นต้น

- ***โครงสร้างรายได้ของบริษัทสำหรับปี 2566 - 2568 และงวด 6 เดือนของปี 2569 เป็นดังนี้***

ประเภทรายได้	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ก.ค. - ธ.ค. 2567		ก.ค. – ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย										
จำแนกตามเครื่องหมายการค้า										
1. Mc[1/]	3,598.71	97.48	4,025.01	98.00	4,142.72	98.38	2,172.78	97.58	2,387.48	99.00
2. Mc Lady	50.58	1.37	21.71	0.53	2.40	0.06	1.82	0.08	3.19	0.13
3. McT	2.34	0.06	0.21	0.01	0.01	0.00	-	-	-	-
4. UP	7.30	0.20	0.03	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	-	-
5. อื่นๆ	10.72	0.29	7.06	0.17	6.82	0.16	3.46	0.16	2.81	0.12
รวมรายได้จากการขาย	**3,669.65**	**99.40**	**4,054.02**	**98.71**	**4,151.96**	**98.60**	**2,178.06**	**97.81**	**2,393.48**	**99.25**
จำแนกตามช่องทางการขาย										
ช่องทางออฟไลน์										
1. ร้านค้าปลีกสาขา	2,415.10	65.42	2,772.34	67.50	2,666.28	63.32	1,426.38	64.06	1,305.65	54.14
2. ห้างสรรพสินค้า	798.35	21.62	757.70	18.45	704.53	16.73	379.17	17.03	386.40	16.02
3. ช่องทางการขายอื่น[2/]	127.45	3.45	102.31	2.49	69.15	1.64	35.29	1.58	62.72	2.60
รวม	3,340.91	90.49	3,632.35	88.44	3,439.96	81.69	1,840.84	82.67	1,754.77	72.56
ช่องทางออนไลน์	328.74	8.91	421.67	10.27	712.00	16.91	337.22	15.14	638.71	26.48
รวมรายได้จากการขาย	**3,669.65**	**99.40**	**4,054.02**	**98.71**	**4,151.96**	**98.60**	**2,178.06**	**97.81**	**2,393.48**	**99.25**
รายได้ค่าบริการ	0.12	0.00	0.12	0.00	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	1.57	0.04	2.67	0.06	2.59	0.06	0.77	0.03	0.60	0.02
รายได้อื่น	20.50	0.56	50.33	1.23	56.36	1.34	47.91	2.15	17.56	0.73
รวมรายได้	**3,691.84**	**100.00**	**4,107.14**	**100.00**	**4,210.91**	**100.00**	**2,226.74**	**100.0**	**2,411.64**	**100.0**

หมายเหตุ : [1/] รวมรายได้จากการขายวัตถุดิบประเภท Accessories ให้แก่ผู้รับจ้างผลิต

[2/] รายได้จากการขายผ่านช่องทางการขายอื่น ได้แก่ การขายผ่านตัวแทนการจัดจำหน่าย การออกบูธแสดงสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง เป็นต้น

2.3 กรรมการและผู้ถือหุ้น

- ***คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น***

  - คณะกรรมการบริษัท ตามหนังสือรับรอง ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางไขศรี เนื่องสิกขาเพียร	ประธานกรรมการบริษัท
2. นางสาวสุณี เสรีภาณุ	รองประธานกรรมการบริษัท
3. นายลักษณะน้อย พึ่งรัศมี	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายศิวัตร เชาวรียวงษ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นางอุสรา ยงปิยะกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
6. นายนิรันดร์ ประวิทย์ธนา	กรรมการอิสระ
7. นายกฤษณ์ จันทโนทก	กรรมการอิสระ
8. นายวิรัช เสรีภาณุ	กรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นางสาวสุณี เสรีภาณุและนายวิรัช เสรีภาณุลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

- ***ผู้ถือหุ้น***

ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 396,000,000 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 396,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 792,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นต่อจำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	นางสาวสุณี เสรีภาณุ	364,766,520	46.06
2.	นายพีรนาถ โชควัฒนา	23,475,200	2.96
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	22,669,001	2.86
4.	นายวิรัช เสรีภาณุ	15,000,000	1.89
5.	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นทุน	10,446,500	1.32
6.	นางเพาพิลาส เหมวชิรวรากร	10,000,000	1.26
7.	บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)	8,893,400	1.12
8.	บริษัท หลานปู่ จำกัด	8,662,000	1.09
9.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,262,400	1.04
10.	นางนิรมล ณ สงขลา	8,000,000	1.01
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	**480,175,021**	**60.63**
	ผู้ถือหุ้นอื่น	311,824,979	39.37
	รวม	**792,000,000**	**100.00**

2.4 สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

- *ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีบัญชี 2566 - 2568 และงวดบัญชี 6 เดือนปี 2569*

งบฐานะการเงิน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	482.18	8.98	431.78	7.75	495.67	9.01	503.39	8.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	202.91	3.78	200.26	3.60	207.25	3.77	289.27	4.93
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.10	0.02	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	1,294.39	24.10	1,257.49	22.58	1,109.07	20.17	1,164.62	19.85
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,244.49	23.17	1,302.01	23.38	1,488.27	27.06	1,650.92	28.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.74	0.10	8.57	0.15	6.08	0.11	7.05	0.12
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**3,230.81**	**60.15**	**3,200.11**	**57.46**	**3,306.34**	**60.12**	**3,615.25**	**61.62**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	100.74	1.88	106.05	1.90	96.92	1.76	104.74	1.79
เงินลงทุนในการร่วมค้า	18.48	0.34	10.27	0.18	10.53	0.19	10.55	0.18
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	696.69	12.97	688.16	12.36	632.78	11.51	628.20	10.71
สินทรัพย์สิทธิการใช้	974.20	18.14	1,212.86	21.78	1,104.66	20.09	1,151.16	19.62
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	104.26	1.94	96.63	1.74	80.47	1.46	74.06	1.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	138.00	2.57	142.96	2.57	157.54	2.86	173.41	2.95
เงินมัดจำค่าเช่า	103.92	1.93	107.53	1.93	106.71	1.94	107.01	1.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.29	0.08	4.44	0.08	3.64	0.07	3.10	0.05
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**2,140.58**	**39.85**	**2,368.90**	**42.54**	**2,193.25**	**39.88**	**2,252.23**	**38.38**
รวมสินทรัพย์	**5,371.39**	**100.00**	**5,569.01**	**100.00**	**5,499.59**	**100.00**	**5,867.48**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	416.72	7.76	306.29	5.50	354.46	6.44	535.55	9.13
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	73.04	1.36	82.75	1.48	111.97	2.03	93.70	1.60
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	277.62	5.17	305.53	5.49	302.49	5.50	309.19	5.27
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	53.53	0.99	76.38	1.37	62.00	1.13	114.54	1.95
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6.92	0.13	4.85	0.09	5.92	0.11	5.93	0.10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26.94	0.50	35.08	0.63	0.35	0.01	0.23	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**854.77**	**15.91**	**810.88**	**14.56**	**837.19**	**15.22**	**1,059.14**	**18.05**

งบฐานะการเงิน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่า	705.91	13.14	932.71	16.75	839.91	15.27	886.53	15.11
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	40.59	0.76	37.80	0.68	57.63	1.05	61.02	1.04
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	48.67	0.91	46.74	0.84	47.17	0.86	48.19	0.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**795.17**	**14.81**	**1,017.25**	**18.27**	**944.71**	**17.18**	**995.74**	**16.97**
รวมหนี้สิน	**1,649.94**	**30.72**	**1,828.13**	**32.83**	**1,781.90**	**32.40**	**2,054.88**	**35.02**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	396.00		396.00		396.00		396.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	396.00	7.37	396.00	7.11	396.00	7.20	396.00	6.75
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,824.93	52.59	2,824.93	50.73	2,824.93	51.37	2,824.93	48.15
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(2.63)	(0.05)	(2.63)	(0.05)	(2.63)	(0.05)	(2.63)	(0.04)
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	40.00	0.75	40.00	0.72	40.00	0.73	40.00	0.68
ยังไม่ได้จัดสรร	444.67	8.28	478.31	8.59	491.51	8.94	585.76	9.98
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	16.04	0.30	3.51	0.06	(32.87)	(0.60)	(32.22)	(0.55)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	3,719.01	69.24	3,740.12	67.16	3,716.94	67.59	3,811.84	64.97
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2.44	0.04	0.76	0.01	0.75	0.01	0.76	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**3,721.45**	**69.28**	**3,740.88**	**67.17**	**3,717.69**	**67.60**	**3,812.60**	**64.98**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**5,371.39**	**100.00**	**5,569.01**	**100.00**	**5,499.59**	**100.00**	**5,867.48**	**100.00**

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน						สำหรับงวด 6 เดือน			
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ก.ค. – ธ.ค. 2567		ก.ค. – ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้										
รายได้จากการขาย	3,669.65	99.40	4,054.02	98.71	4,151.96	98.60	2,178.06	97.81	2,393.48	99.25
รายได้ค่าบริการ	0.12	0.00	0.12	0.00	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	1.57	0.04	2.67	0.06	2.59	0.06	0.77	0.03	0.60	0.02
รายได้อื่น	20.50	0.56	50.33	1.23	56.36	1.34	47.91	2.16	17.56	0.73
รวมรายได้	**3,691.84**	**100.00**	**4,107.14**	**100.00**	**4,210.91**	**100.00**	**2,226.74**	**100.00**	**2,411.64**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	1,290.51	34.96	1,450.88	35.33	1,496.83	35.55	760.35	34.15	884.15	36.66
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,148.94	31.12	1,256.96	30.60	1,323.92	31.44	673.31	30.24	745.83	30.93
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	438.16	11.87	466.91	11.37	436.08	10.35	257.28	11.55	244.65	10.14

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน						สำหรับงวด 6 เดือน			
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ก.ค. – ธ.ค. 2567		ก.ค. – ธ.ค. 2568	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	7.10	0.17	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**2,877.61**	**77.95**	**3,181.85**	**77.47**	**3,256.83**	**77.34**	**1,690.94**	**75.94**	**1,874.63**	**77.73**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	814.23	22.05	925.29	22.53	954.08	22.66	535.80	24.06	537.01	22.27
รายได้ทางการเงิน	4.68	0.13	8.66	0.21	11.15	0.26	6.11	0.27	4.89	0.20
ต้นทุนทางการเงิน	(20.00)	(0.54)	(35.97)	(0.87)	(38.71)	(0.92)	(18.71)	(0.84)	(20.09)	(0.83)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(2.35)	(0.06)	(1.11)	(0.03)	0.26	0.01	0.24	0.01	0.02	0.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**796.56**	**21.58**	**896.87**	**21.84**	**926.78**	**22.01**	**523.44**	**23.50**	**521.83**	**21.64**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(152.94)	(4.14)	(183.73)	(4.47)	(166.36)	(3.95)	(86.26)	(3.87)	(102.86)	(4.27)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**643.62**	**17.44**	**713.14**	**17.37**	**760.42**	**18.06**	**437.18**	**19.63**	**418.97**	**17.37**

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ก.ค. – ธ.ค. 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	739.92	936.77	1,044.23	457.12
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(464.19)	(105.18)	(33.18)	(43.18)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(749.47)	(881.99)	(947.16)	(406.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**(473.74)**	**(50.40)**	**63.89**	**7.72**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	955.92	482.18	431.78	495.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**482.18**	**431.78**	**495.67**	**503.39**

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับปี 2566 - 2568 ผ่านการตรวจสอบ และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผ่านการสอบทานโดยนายบดินทร์ ลาภรังสิรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10985 บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ก.ค. - ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.78	3.95	3.95	3.41
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.74	0.73	0.79	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.93	1.12	1.27	0.96[1/]
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	18.07	20.11	20.38	14.06[1/]
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	20.20	18.15	17.91	25.97
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	1.03	1.14	1.26	1.33[1/]
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	352.80	320.99	288.54	275.08

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ก.ค. - ธ.ค. 2568
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	6.44	7.13	7.82	5.10[1/]
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	56.63	51.19	46.69	71.54
Cash Cycle (วัน)	316.37	287.94	259.77	229.50
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	64.83	64.21	63.95	63.06
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	22.05	22.53	22.66	22.27
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (%)	0.60	1.29	1.40	0.75
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	90.87	101.24	109.45	85.12
อัตรากำไรสุทธิ (%)	17.44	17.37	18.06	17.37
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.43	19.12	20.39	19.35[1/]
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	15.65	17.05	17.45	16.59[1/]
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	160.86	141.83	156.26	176.64[1/]
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.71	0.75	0.76	0.76[1/]
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.44	0.49	0.48	0.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	60.16	37.37	35.53	37.25
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	0.82	0.92	0.83	0.80[1/]
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	4.33	4.40	4.55	4.84[1/]
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	99.67	99.95	99.99	98.30
ข้อมูลตามงบการเงินต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.81	0.90	0.96	0.53
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	4.70	4.72	4.69	4.81

หมายเหตุ : [1/] ปรับการคำนวณรายปีเพื่อการเปรียบเทียบ

- *การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน*

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 - 2568

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2566 - 2568 จำนวน 3,691.84 ล้านบาท 4,107.14 ล้านบาท และ 4,210.91 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เกือบทั้งหมดเป็นรายได้จากการขาย โดยบริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 3,669.65 ล้านบาท 4,054.02 ล้านบาท และ 4,151.96 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 99.40 ร้อยละ 98.71 และร้อยละ 98.60 ของรายได้รวมในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายจำแนกตามเครื่องหมายการค้าส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์แบรนด์ Mc เป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.48 ร้อยละ 98.00 และร้อยละ 98.38 ในปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยในปี 2567 รายได้จากการขายช่องทางร้านค้าปลีกสาขา ห้างสรรพสินค้าและช่องทางออนไลน์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.50 ร้อยละ 18.45 และร้อยละ 10.27 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 4,054.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 384.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.47 จากปี 2566 ที่มีจำนวน 3,669.65 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายช่องทางร้านค้าปลีกและช่องทางออนไลน์ จำนวน 357.24 ล้านบาท และ 92.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.79 และร้อยละ 28.27 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2566 จากการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและการเติบโตของช่องทางออนไลน์ ขณะที่ยอดขายช่องทางห้างสรรพสินค้าลดลงจำนวน 40.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.09 เมื่อเทียบกับปี 2566

ในปี 2568 รายได้จากการขายช่องทางร้านค้าปลีกสาขา ช่องทางออนไลน์และห้างสรรพสินค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.32 ร้อยละ 16.91 และร้อยละ 16.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 4,151.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 97.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.42 จากปี 2567 ที่มีจำนวน 4,054.02 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายช่องทางออนไลน์ จำนวน 290.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.85 เมื่อเทียบกับปี 2567 จากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของยอดขายช่องทางออนไลน์ เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคยุคใหม่ที่เปลี่ยนไปสู่ยุคดิจิตอล นิยมความสะดวกสบายในการเลือกซื้อสินค้าได้ทุกที่ทุกเวลา ไม่ต้องเดินทางเพื่อไปซื้อสินค้าที่ร้านสาขา ขณะที่ยอดขายช่องทางร้านค้าปลีกสาขาและห้างสรรพสินค้าลดลง จำนวน 106.06 ล้านบาท และ 53.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.83 และร้อยละ 7.02 เมื่อเทียบกับปี 2567

ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายในปี 2566 - 2568 จำนวน 1,290.51 ล้านบาท 1,450.88 ล้านบาท และ 1,496.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 34.96 ร้อยละ 35.33 และร้อยละ 35.55 ของรายได้รวม ตามลำดับ บริษัทมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 160.37 ล้านบาท และ 45.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.43 และร้อยละ 3.17 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในปี 2566 - 2568 จำนวน 2,379.14 ล้านบาท 2,603.14 ล้านบาท และ 2,655.13 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 64.83 ร้อยละ 64.21 และร้อยละ 63.95 ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 224.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.42 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น โดย

ในปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.62 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจากบริษัททำการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย สำหรับปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 51.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2568 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.26 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2566 - 2568 จำนวน 1,587.10 ล้านบาท 1,730.97 ล้านบาท และ 1,760.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 42.99 ร้อยละ 42.14 และร้อยละ 41.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 143.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.06 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการขยายช่องทางการจำหน่ายอย่างต่อเนื่อง รวมถึงผลกระทบจากรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ในระหว่างปีจำนวน 7.10 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงบางส่วน ส่วนหนึ่งมาจากโครงการติดตั้ง Solar Roof ที่คลังสินค้าใหม่ (Mc Fulfillment Center) เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดและประหยัดค่าไฟฟ้าเพิ่มเติมจากโครงการ Solar Roof ของสำนักงานใหญ่ที่ได้ติดตั้งไปก่อนหน้านี้ สำหรับปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 29.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.68 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทยังคงควบคุมการใช้จ่ายอย่างมีวินัยและต่อเนื่อง

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2566 - 2568 จำนวน 643.62 ล้านบาท 713.14 ล้านบาท และ 760.42 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.44 ร้อยละ 17.37 และร้อยละ 18.06 ตามลำดับ บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 69.53 ล้านบาท และ 47.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.80 และร้อยละ 6.63 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายประกอบกับการบริหารต้นทุนขายและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทมีรายได้รวมในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 2,411.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 184.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.30 จากงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 2,226.74 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายจำนวน 2,393.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 215.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.89 จากงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 2,178.06 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายช่องทางออนไลน์และการรักษาฐานลูกค้าออฟไลน์ในสภาวะที่มีความไม่แน่นอนในสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ชายแดนแม้ว่ายอดขายจะได้รับการกระตุ้นจากโครงการคนละครึ่งพลัสก็ตาม

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 1,509.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.06 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 91.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,417.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 65.09 การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นมีสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของรายได้จากการขายจากช่องทางออนไลน์เป็นสำคัญ ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการบริหารช่องทางขายสินค้าและการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 990.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 59.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.44 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 930.59 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 72.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.77 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 สอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เติบโต ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 12.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.91 เมื่อเทียบกับช่องเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 257.28 ล้านบาท

บริษัทมีกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 418.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.37 กำไรสุทธิลดลงจำนวน 18.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.17 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 437.18 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.63 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายจากต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้นและการกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องในภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า

<u>ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 - 2568</u>

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 จำนวน 5,371.39 ล้านบาท 5,569.01 ล้านบาท และ 5,499.59 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันคิดเป็นร้อยละ 78.38 ร้อยละ 80.10 และร้อยละ 78.83 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 238.66 ล้านบาท จากการขยายร้านค้าปลีกสาขาใหม่และการต่ออายุสัญญาเช่าของร้านค้าปลีกเดิม สำหรับ ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์รวมลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 148.42 ล้านบาท และการลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 108.20 ล้านบาท ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 63.89 ล้านบาท และ 186.26 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 จำนวน 1,649.94 ล้านบาท 1,828.13 ล้านบาท และ 1,781.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและหนี้สินตามสัญญาเช่า มีสัดส่วนรวมกันคิดเป็นร้อยละ 84.87 ร้อยละ 84.49 และร้อยละ 84.00 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 - 2568 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 254.71 ล้านบาท จากการขยายร้านค้าปลีกสาขาใหม่และการต่ออายุสัญญาเช่าของร้านค้าปลีกเดิม สำหรับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2568 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 95.84 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 48.17 ล้านบาท

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2566 - 2568 จำนวน 3,721.45 ล้านบาท 3,740.88 ล้านบาท และ 3,717.69 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ตามกำไรสุทธิและการจ่ายเงินปันผลในแต่ละงวด โดยบริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2566 - 2568 จำนวน 632.24 ล้านบาท 702.22 ล้านบาท และ 729.23 ล้านบาท ตามลำดับ และ บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2566 - 2568 จำนวน 578.16 ล้านบาท 681.12 ล้านบาท และ 752.40 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</u>

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 5,867.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,499.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 367.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.69 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 162.65 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของหน่วยลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าและ

เงินลงทุนในตราสารทุน การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 82.02 ล้านบาท จากการเติบโตของยอดขายตามฤดูกาล การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 55.55 ล้านบาท จากการเตรียมความพร้อมสำหรับการขายในไตรมาสถัดไป และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 46.50 ล้านบาท จากการขยายร้านค้าปลีกสาขาใหม่และการต่ออายุสัญญาเช่าของร้านค้าปลีกเดิม

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน จำนวน 2,054.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 1,781.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 272.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.32 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 181.09 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 53.32 ล้านบาท

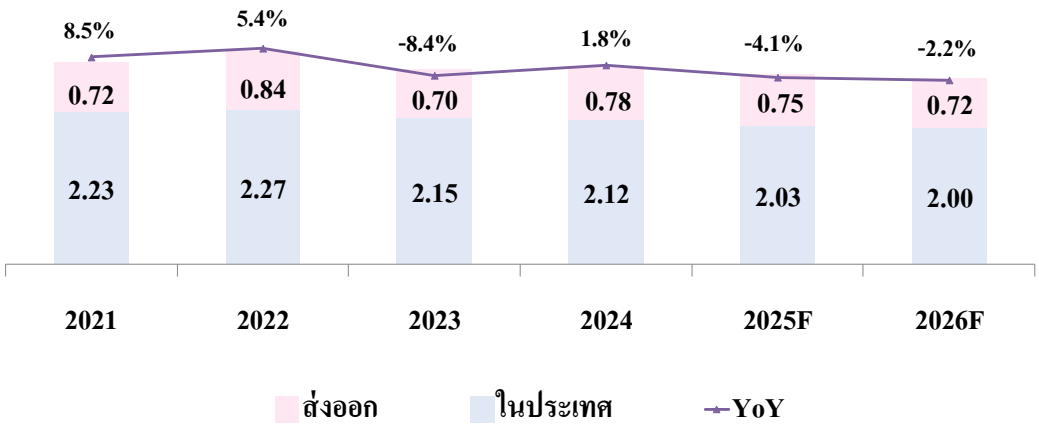
บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3,812.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 3,717.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 94.91 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 419.62 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี 2569 จำนวน 324.72 ล้านบาท

2.5 ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ภาพรวมอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มในประเทศไทย

ภาพรวมตลาดเครื่องนุ่งห่มและแฟชั่นในประเทศไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 กำลังเผชิญความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจไทยมีสัญญาณชะลอตัวลง รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องจากผู้ประกอบที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทยคาดว่าภาพรวมตลาดเครื่องนุ่งห่มของไทยในปี 2568 - 2569 จะมีมูลค่าตลาดรวมประมาณ 2.78 - 2.72 แสนล้านบาท หดตัวร้อยละ 4.1 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ โดยรายได้ตลาดเครื่องนุ่งห่มในประเทศมีสัดส่วนร้อยละ 75 ของมูลค่าตลาดรวม

มูลค่าตลาดเครื่องนุ่งห่มในประเทศไทย (แสนล้านบาท)



ที่มา : รายงานของ Krungthai COMPASS อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม วันที่ 14 พ.ค.2568

ในปี 2568 - 2569 คาดการณ์มูลค่าตลาดเครื่องนุ่งห่มในประเทศประมาณ 2.03 แสนล้านบาท และ 2.00 แสนล้านบาท หดตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 1.5 ตามลำดับ จากความต้องการของผู้บริโภคที่ชะลอตัวลงจากสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูงและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ สอดคล้องกับคาดการณ์การเติบโตของภาพรวมตลาดค้าปลีกในปี 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.0 ถึงร้อยละ 3.4 (อ้างอิงจากรายงานแนวโน้มค้าปลีกศูนย์วิจัยกสิกรไทย) ซึ่งถือเป็นระดับที่ค่อนข้างต่ำ

ในรอบหลายปี ทำให้ผู้บริโภคต้องวางแผนใช้จ่ายอย่างรัดกุมและเลื่อนการตัดสินใจซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยอย่างเสื้อผ้าแฟชั่น อย่างไรก็ดี บางกลุ่มสินค้าและการปรับตัวสู่ดิจิตัลยังคงสามารถเติบโตต่อไปได้ เช่น การจำหน่ายเสื้อผ้ากีฬาในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัวตามพฤติกรรมใส่ใจสุขภาพที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค สำหรับมูลค่าตลาดส่งออกเครื่องนุ่งห่มคาดการณ์มูลค่าประมาณ 0.75 แสนล้านบาท และ 0.72 แสนล้านบาท หดตัวร้อยละ 3.8 และร้อยละ 4.0 ตามลำดับ จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักอย่างสหรัฐฯ ที่มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 38 ของมูลค่าการส่งออกเครื่องนุ่งห่มทั้งหมด และแรงกดดันจากเงินบาทที่แข็งค่ามากขึ้น

อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มของไทยกำลังเผชิญความเสี่ยงจากปัจจัยที่ท้าทายหลากหลายด้าน ได้แก่ 1) การแข่งขันที่รุนแรงจากการนำเข้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปราคาถูกจากจีน โดยเฉพาะบนแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซและการเข้ามาทำตลาดโดยตรงของผู้ผลิตจีน สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของมูลค่าการนำเข้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปจากจีนในปี 2565 - 2567 ที่สูงถึงร้อยละ 16.5 (อ้างอิงจากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มของศูนย์วิจัยกรุงไทย) และโอกาสที่เครื่องนุ่งห่มจากจีนจะเข้ามาในไทยเพิ่มมากขึ้นจากสงครามการค้าที่รุนแรงขึ้น 2) กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัว และทำให้การจำหน่ายเครื่องนุ่งห่มในประเทศต่ำกว่าที่คาดการณ์ 3) ต้นทุนการผลิต เช่น ค่าไฟฟ้าและค่าขนส่งที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงค่าแรงที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำของภาครัฐที่อาจกระทบต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการที่ใช้แรงงานจำนวนมาก และ 4) ความเสี่ยงที่สหรัฐฯ จะปรับขึ้นภาษีนำเข้าสินค้า ซึ่งอาจกระทบต่อการส่งออกเครื่องนุ่งห่มของไทยที่ส่งออกไปยังสหรัฐฯ ที่มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 38 ของมูลค่าการส่งออกเครื่องนุ่งห่มทั้งหมด ดังนั้น หากผู้ประกอบการไทยไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนด้านภาษีที่เพิ่มขึ้นไปยังผู้บริโภคได้ จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการ

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) โดยการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 15 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ จากผู้จะขาย คือ นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท และอยู่ติดกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ซึ่งมีเนื้อที่ดินจำนวน 5-2-67 ไร่[4] ทำให้บริษัทสามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกัน โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการซื้อที่ดินเพื่อนำมารวมกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วดังกล่าว ซึ่งจะทำให้ที่ดินมีเนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ และมีขนาดเหมาะสมที่บริษัทจะนำไปใช้สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ ขนาดพื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างเบื้องต้นประมาณ 243.30 ล้านบาท เพื่อรองรับแผนการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้าไปยังช่องทางจำหน่ายต่าง ๆ ทั้งช่องทางร้านค้าปลีก ช่องทางค้าส่ง และช่องทางการจำหน่ายผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

[4] เป็นที่ดินที่บริษัทได้มาเมื่อปี 2566 โดยการซื้อจากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการขยายคลังสินค้าในอนาคต

การพัฒนาอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้าและเพิ่มขีดความสามารถในการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อของลูกค้าและรองรับความต้องการในอนาคต เนื่องจากความจำเป็นทางธุรกิจที่ปัจจุบัน Mc Fulfilment Center ซึ่งเป็นคลังสินค้าที่บริษัทใช้บริหารจัดการสินค้าคงคลังให้พร้อมจำหน่าย ครอบคลุมการบริหารจัดการคลังสินค้าทั้งหมด ได้แก่ กระบวนการรับสินค้า จัดเก็บสินค้า จัดการสต๊อคสินค้า หยิบและแพ็คสินค้า ส่งมอบสินค้า และบริหารจัดการสินค้าคืน รวมถึงรองรับการเติมเต็มสินค้าให้เพียงพอเพื่อการจำหน่ายสินค้าในทุกช่องทาง ซึ่ง Mc Fulfilment Center มีอัตราการใช้พื้นที่ (Capacity Utilization) อยู่ในระดับสูง โดยในปีบัญชี 2568 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568) มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 89 และบริษัทคาดว่าในปีบัญชี 2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) อัตราการใช้พื้นที่ของ Mc Fulfillment Center จะเพิ่มขึ้นถึงระดับร้อยละ 93 ซึ่งใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และอาจก่อให้เกิดปัญหาในการรองรับปริมาณงานในอนาคต นอกจากนี้ Mc Fulfillment Center ยังมีข้อจำกัดด้านจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) ซึ่งเป็นคอขวด (Bottleneck) ในการดำเนินงานในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง เช่น ช่วงจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย หรือช่วงจัดแคมเปญใหญ่ Double day และ Pay day เป็นต้น ซึ่งหากไม่มีการขยายศูนย์ปฏิบัติการเพิ่มเติม อาจทำให้เกิดปัญหาพื้นที่ปฏิบัติงานไม่เพียงพอในอนาคต ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการให้บริการลูกค้าอาจได้รับผลกระทบ หรือมีสินค้าค้างส่ง และอาจมีความเสี่ยงจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขการให้บริการได้ ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนพัฒนาอาคารใหม่เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการบรรจุสินค้าเป็นหลักควบคู่กับการเพิ่มพื้นที่การจัดเก็บสินค้า โดยมีแนวทางที่จะปรับรูปแบบการดำเนินงานให้ Mc Fulfilment Center ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการรับและจัดเก็บสินค้า ในขณะที่อาคารศูนย์บรรจุสินค้าใหม่ จะเน้นการเตรียมและบรรจุสินค้าตามคำสั่งซื้อเป็นสำคัญ โดยการดำเนินงานของทั้งสองอาคารจะถูกออกแบบให้ทำงานร่วมกันเป็นระบบเดียวแบบบูรณาการ (Integrated Warehouse) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยการจัดสรรพื้นที่และรูปแบบการดำเนินงานของแต่ละอาคารอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม แนวทางการดำเนินงานดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษา โดยบริษัทมีแผนว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อออกแบบรูปแบบการดำเนินงาน (Operational Flow) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดต่อไป ทั้งนี้ ชื่อเรียกของอาคารศูนย์บรรจุสินค้าดังกล่าวเป็นเพียงการเรียกตามวัตถุประสงค์เพื่อความชัดเจนในช่วงการพัฒนาโครงการเท่านั้น และอาจมีการปรับเปลี่ยนชื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินงานในอนาคต

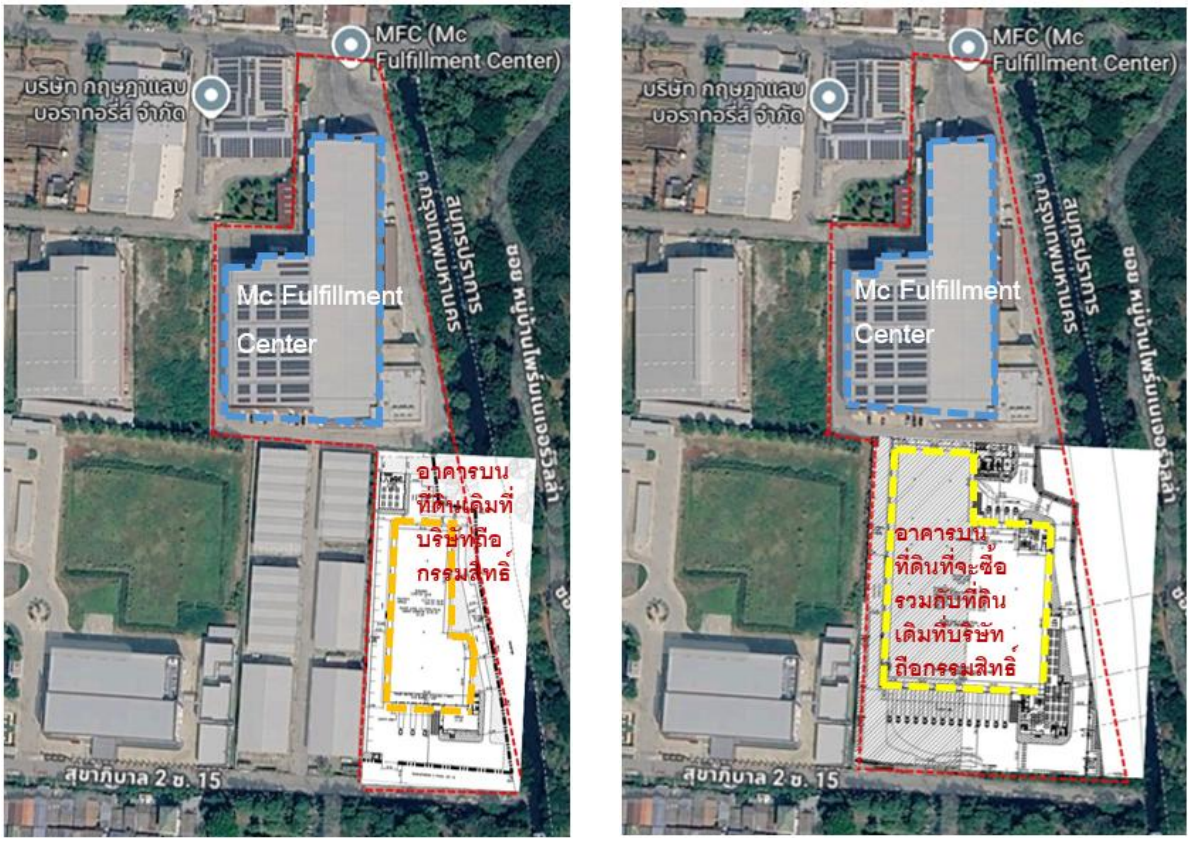
ทั้งนี้ เพื่อบรรเทาข้อจำกัดด้านพื้นที่ของ Mc Fulfillment Center ดังกล่าวในระยะสั้น บริษัทอยู่ระหว่างการติดตั้งชั้นลอย (Mezzanine) ใน Mc Fulfilment Center เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งาน โดยสามารถเพิ่มพื้นที่ชั้นวางสินค้าประมาณ 1,700 ตารางเมตร และจะสามารถรองรับปริมาณสินค้าเพิ่มเติมได้ประมาณ 300,000 ชิ้น อย่างไรก็ตาม แม้มีการเพิ่มพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ภายใต้สมมติฐานการเติบโตของยอดขายอย่างระมัดระวัง บริษัทคาดว่าจะสามารถรองรับปริมาณงานและไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหลักของบริษัทได้อีกเพียงประมาณ 2-3 ปี ซึ่งครอบคลุมช่วงระยะเวลาการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่เท่านั้น โดยการขยายศูนย์ปฏิบัติการเพิ่มเติมจะสามารถรองรับการเติบโตของธุรกิจได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาก่อสร้างศูนย์บรรจุภัณฑ์แห่งใหม่ โดยใช้เฉพาะส่วนของที่ดินเปล่าที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์อยู่เดิมเท่านั้น อาจทำให้เสียโอกาสในการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีรูปทรงเป็นสี่เหลี่ยมคางหมู (ด้านแคบที่สุดติดกับที่ดินของ Mc Fulfillment Center) และมีผังที่ดินเยื้องกับอาคาร Mc Fulfillment Center ทำให้การออกแบบอาคารใหม่เพื่อเชื่อมต่อการดำเนินงานกับอาคารเดิมทำได้จำกัด ทั้งในด้านการจัดวางทางเข้า-ออก การเคลื่อนย้ายสินค้า และการวางผังการปฏิบัติงานภายใน ส่งผลให้ไม่เอื้อต่อการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ที่ต้องการความต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งมีข้อกำหนดด้านการจัดผังจราจร ถนนภายใน และระยะร่นอาคารตามกฎหมาย ส่งผลให้สามารถก่อสร้างอาคารได้พื้นที่ประมาณ 3,274 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดจำกัด เมื่อเทียบกับ Mc Fulfillment Center ที่มีพื้นที่ประมาณ 7,000 ตารางเมตร และมีการใช้พื้นที่เกือบเต็มภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เริ่มใช้งานในปี 2566 จึงสะท้อนว่า

การพัฒนาอาคารบนที่ดินแปลงดังกล่าวเพียงแปลงเดียวอาจไม่เพียงพอทั้งในด้านขนาดและประสิทธิภาพในการรองรับการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

นอกจากนี้ หากบริษัทเลือกพัฒนาเฉพาะที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่เดิมโดยไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ และหากมีความจำเป็นต้องจัดหาที่ดินเพิ่มเติมในอนาคต บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงที่ที่ดินแปลงดังกล่าวจะถูกจำหน่ายให้บุคคลอื่นไปแล้ว ส่งผลให้ต้องจัดหาที่ดินแปลงใหม่ซึ่งอาจไม่อยู่ติดกับพื้นที่เดิม และก่อให้เกิดต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าแรงงานและค่าขนส่งระหว่างพื้นที่ ทั้งนี้ แม้บริษัทจะสามารถเข้าซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในภายหลัง ก็อาจต้องซื้อในราคาที่สูงขึ้น และการพัฒนาจะต้องก่อสร้างเป็นอาคารแยกเพิ่มเติมอีก 1 หลัง ซึ่งยังคงเผชิญข้อจำกัดด้านการจัดผังพื้นที่ ถนนภายใน และระยะร่นอาคารในลักษณะเดียวกัน ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ในทางกลับกัน การเข้าซื้อที่ดินที่อยู่ติดกับพื้นที่เดิมและนำมารวมกันตั้งแต่ต้น จะทำให้แปลงที่ดินมีรูปทรงที่เหมาะสม สามารถออกแบบและก่อสร้างเป็นอาคารเดียวที่รองรับการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อการวางผังการดำเนินงาน และการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งรองรับการขยายตัวของธุรกิจในระยะยาวได้ดีกว่า

<u>รูปเปรียบเทียบการพัฒนาอาคารระหว่างการใช้ที่ดินแปลงเดิมเพียงแปลงเดียว กับการรวมที่ดินสองแปลง</u>



ศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่นี้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงเดือนมีนาคม 2571 จะสามารถรองรับกับปริมาณธุรกิจและคำสั่งซื้อสินค้าของบริษัทที่คาดว่าจะขยายตัวมากขึ้นในอนาคต และช่วยลดความแออัดของ Mc Fulfillment Center ที่ปัจจุบันในปี 2568 (กรกฎาคม 2567 - มิถุนายน 2568) มีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 89 และคาดการณ์ว่าในปี 2569 (กรกฎาคม 2568 - มิถุนายน 2569) จะมีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 93 ซึ่งเติบโตตามยอดขายสินค้าของบริษัทที่เพิ่มขึ้น โดยการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้านี้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนการลงทุนด้านโครงสร้าง

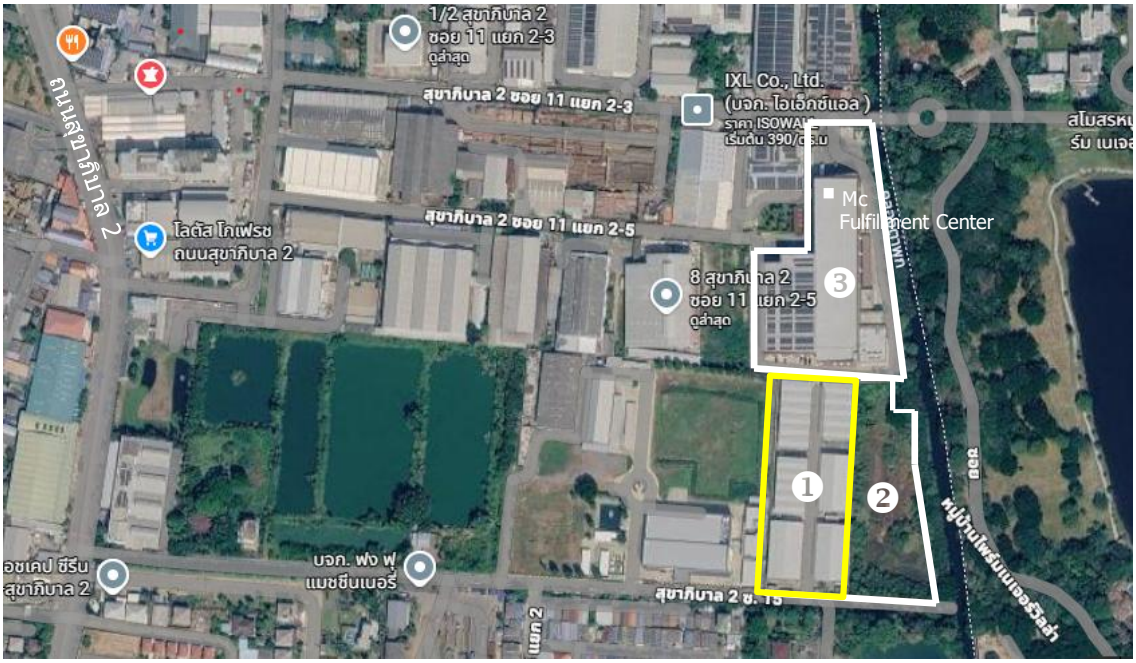
พื้นฐานที่สำคัญของบริษัท เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบโลจิสติกส์และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน อันจะช่วยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และรองรับการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วเห็นว่า ที่ดินที่จะซื้อมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมช่วยให้บริษัทสามารถรวมพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการด้านโลจิสติกส์ในลักษณะครบวงจรได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยโครงการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้าจะช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาวทั้งในด้านประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการดำเนินงาน และรองรับปริมาณงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ปัจจุบันที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง ซึ่งบริษัทได้เช่าช่วงคลังสินค้าดังกล่าวจำนวน 5 หลัง จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขาย เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับเก็บสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้านของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารใหม่บนที่ดินดังกล่าวให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานเฉพาะของศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนจัดระเบียบและทยอยโยกย้ายสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้านซึ่งเก็บไว้ในคลังสินค้าเช่าดังกล่าวไปยังพื้นที่อื่นภายในบริษัทก่อนการเริ่มก่อสร้าง โดยวางแผนโยกย้ายสินค้ารับคืน บรรจุภัณฑ์ จากคลังสินค้า 3 หลัง ไปไว้ที่ชั้นลอย (Mezzanine) ในอาคาร Mc Fulfilment Center และโยกย้ายอุปกรณ์ตกแต่งร้าน จากคลังสินค้า 2 หลัง ส่วนที่ยังใช้งานไปไว้ที่อาคารโรงงานของบริษัท สำหรับส่วนที่ไม่ได้ใช้งานแล้วจะดำเนินการจำหน่ายหรือเคลียร์ออกจากระบบ ซึ่งการโยกย้ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการดำเนินการภายในของบริษัท โดยใช้รถยกและรถบรรจุของบริษัทในการเคลื่อนย้าย ซึ่งคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทจะต้องรับรู้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเดิมและตัดจำหน่ายมูลค่าดังกล่าวภายหลัง ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแล้ว บริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ซึ่งจะไม่มีค่าปรับใด ๆ โดยบริษัทจะแจ้งบอกเลิกสัญญาไม่น้อยกว่า 60 วัน ล่วงหน้า และผู้จะขายจะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน



ที่มา : Google maps โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน ประกอบด้วยแปลงที่ดินดังนี้

หมายเลข	รายการที่ดิน	ขนาดที่ดิน	การใช้ประโยชน์ที่ดิน
1.	ที่ดินที่จะซื้อ	5-2-93 ไร่	ปัจจุบันมีอาคารคลังสินค้า 6 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อ โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงคลังสินค้า 5 หลัง จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขาย เพื่อจัดเก็บสินค้า ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงนี้ และผู้จะขายจะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินและส่งมอบที่ดินเปล่าให้บริษัท
2.	ที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว	5-2-67 ไร่	บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะรวมที่ดินที่จะซื้อ กับที่ดินที่เปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วนี้ เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่
	ที่ดินรวม	**11-1-60 ไร่**	**สำหรับการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่**
3.	Mc Fulfillment Center	9-1-70 ไร่	ศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท

ภาพแสดงด้านหน้าที่ตั้งที่ดินที่จะซื้อ ติดถนนซอยสุขาภิบาล 2 แยก 15

ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด

ภาพแสดงด้านหลังที่ตั้งที่ดินที่จะซื้อ ติดกับแปลงที่ดินของ Mc Fulfillment Center

ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทวางแผนที่จะก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่มีความทันสมัย ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของระบบโลจิสติกส์และเพิ่มความสามารถในการรองรับปริมาณคำสั่งซื้อในอนาคต โดยบริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายสำเร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 9 มิถุนายน 2569 และการที่ผู้จะขายได้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความจำเป็นและความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน และขั้นตอนทางกฎหมายและทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นชอบร่วมกันของคู่สัญญา หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการในกระบวนการต่าง ๆ ของการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งรวมถึงการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทประมาณการงบประมาณเบื้องต้นของโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ดังนี้

(1) ค่าที่ดิน จำนวน 234.02 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินที่จะซื้อ เนื้อที่ดิน 5-2-93 ไร่ จำนวน 124.02 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ) และที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วซึ่งได้มาเมื่อปี 2566 เนื้อที่ดิน 5-2-67 ไร่ จำนวน 110.00 ล้านบาท

(2) เงินลงทุนค่าก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ประมาณ 243.30 ล้านบาท โดยมูลค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าว เป็นเพียงประมาณการเบื้องต้นของบริษัท ณ ปัจจุบัน ซึ่งมูลค่าก่อสร้างอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามแบบก่อสร้างและการออกแบบรายละเอียดของโครงการ รวมถึงราคาค่าก่อสร้างที่จะได้จากกระบวนการคัดเลือกบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเพื่อเป็นผู้รับเหมาและผู้จำหน่ายต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รวมทั้งติดตั้งระบบต่าง ๆ เสร็จสิ้นตามแผนงานที่กำหนดไว้ภายในเดือนมีนาคม ปี 2571 (พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 4.1 (ข) การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก) โดยประมาณการระยะเวลาดำเนินการต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

ประมาณการระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการซื้อที่ดิน และการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่

รายละเอียด	ระยะเวลา
<u>ธุรกรรมการซื้อที่ดิน</u>	
1. คณะกรรมการบริษัทมีมติครั้งพิเศษที่ 1/2569 ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	วันที่ 8 เมษายน 2569
2. ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	ภายในวันที่ 30 เมษายน 2569
3. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดิน	วันที่ 9 มิถุนายน 2569
4. จ่ายชำระค่าที่ดินทั้งหมดและดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำเร็จครบถ้วน* ซึ่งบริษัทคาดว่าจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569
<u>การก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ (หลังธุรกรรมการซื้อที่ดินเสร็จสิ้น)</u>	ระยะเวลาโดยประมาณ **
5. กำหนดงบประมาณ ออกแบบก่อสร้าง ขอใบอนุญาตก่อสร้าง สรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ควบคุมงาน	เดือนมิถุนายน ปี 2569 - เดือนสิงหาคม ปี 2569
6. ดำเนินการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่	เดือนตุลาคม ปี 2569 - เดือนกันยายน ปี 2570
7. ติดตั้งเครื่องจักร และดำเนินการทดสอบระบบ	เดือนตุลาคม ปี 2570 - เดือนกุมภาพันธ์ ปี 2571
8. เริ่มใช้งานศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่เชิงพาณิชย์	เดือนมีนาคม ปี 2571

หมายเหตุ : * เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ได้แก่ 1) บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการซื้อที่ดิน และ 2) ผู้จะขายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินแล้วเสร็จ และสามารถส่งมอบที่ดินในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่าให้แก่บริษัท

** ระยะเวลาดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมของโครงการและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2 ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

1) ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

1.1) มีที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รองรับการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท และลดการพึ่งพิงการเช่าคลังสินค้าในอนาคต

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพื่อใช้พัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตในอนาคตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยบริษัทคาดการณ์ว่า จากแนวโน้มการเติบโตของการจำหน่ายสินค้าในช่องทางต่าง ๆ ของบริษัท โดยเฉพาะการจำหน่ายสินค้าผ่านระบบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ในอนาคตพื้นที่ในการจัดเก็บ การบริหารจัดการและกระจายสินค้าของบริษัทมีไม่เพียงพอ ซึ่งการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่มีความพร้อมและทันสมัย จะเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถรองรับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

นอกจากนี้ การมีศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นอกจากจะช่วยลดความแออัดของ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้าในปัจจุบันแล้ว ยังช่วยลดการพึ่งพิง ลดค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงจากการเช่าคลังสินค้าขนาดใหญ่จากภายนอกในอนาคต รวมทั้งลดการทำรายการระหว่างกันจากการเช่าช่วงคลังสินค้า (คลังสินค้า 5 หลัง ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อ) จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและลดความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (สัญญาเช่าสิ้นสุดลงปี 2571 และบริษัทมีสิทธิเช่าพื้นที่คลังสินค้าต่อไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี) นอกจากนี้ การซื้อที่ดินในครั้งนี้เพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่จะทำให้บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น สะท้อนถึงความมั่นคงในการดำเนินงาน ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในระยะยาว

1.2) ที่ตั้งของที่ดินอยู่ติดกับศูนย์ปฏิบัติการหลักของบริษัท ทำให้เกิดประโยชน์เชิงยุทธศาสตร์ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากรและกำลังคน

ที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท อีกทั้งยังตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ส่งผลให้สามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกันเพียงแห่งเดียว โดยไม่ต้องแยกจัดเก็บสินค้าหลายสถานที่เหมือนกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการดำเนินงานทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้า การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้าสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดข้อจำกัดในการประสานงานระหว่างสถานที่ เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการ ลดระยะเวลาในการดำเนินงาน และเพิ่มความสามารถในการควบคุมคุณภาพและความถูกต้องในการจัดส่งสินค้า

นอกจากนี้ บริษัทสามารถใช้ทรัพยากร โครงสร้างพื้นฐาน และบุคลากรร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ มากกว่าการแยกหน่วยงานในหลายพื้นที่ทำงาน ซึ่งช่วยจำกัดการเพิ่มของอัตรากำลังคนจากการใช้บุคลากรร่วมกันในบางตำแหน่งงาน เพิ่มความสะดวกและรวดเร็ว ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งสินค้า การเดินทางและติดต่อระหว่างกัน ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และยังช่วยให้บริษัทสามารถบริหารจัดการบุคลากร การควบคุมคุณภาพ การกำกับดูแลการดำเนินงานที่มีความใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.3) ได้ประโยชน์จากแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับที่ดินเดิมของบริษัท

เนื่องจากแปลงที่ดินที่จะซื้อ เนื้อที่รวมจำนวน 5-2-93 ไร่ ตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว จำนวน 5-2-67 ไร่ ทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์จากลักษณะรูปแปลง ขนาด และที่ตั้งที่ดินที่เหมาะสม โดยการรวมแปลงที่ดินที่จะซื้อกับที่ดินเดิมดังกล่าวของบริษัท เป็นที่ดินขนาดใหญ่เนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ ทำให้สามารถวางผังอาคาร และออกแบบระบบปฏิบัติการของศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่ บนที่ดินดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการและเพียงพอรองรับการเติบโตและแผนการขยายธุรกิจในอนาคตได้

1.4) สามารถออกแบบก่อสร้างโครงการให้สอดคล้องกับตามความต้องการของบริษัท

การพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) แห่งใหม่บนที่ดินของบริษัทเอง จะทำให้บริษัทสามารถออกแบบก่อสร้าง วางผังอาคาร และระบบงานต่าง ๆ ได้ตามความต้องการของบริษัทได้อย่างเหมาะสมมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกซึ่งเป็นคลังสำเร็จรูป เพื่อรองรับระบบงานต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรองรับปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้งยังสามารถออกแบบโครงสร้างหลังคาให้เหมาะสมกับการติดตั้งระบบ Solar Rooftop ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งคาดว่าการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ของบริษัทเอง จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

1.5 การซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าของบริษัทเอง มีความคุ้มค่ากว่าการเช่าคลังสินค้าระยะยาว

การลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ของบริษัท บนที่ดินเนื้อที่รวม 11-1-60 ไร่ ในงบประมาณลงทุนประมาณ 477.32 ล้านบาท (ค่าซื้อที่ดินในครั้งนี้รวมกับค่าที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว + ค่าก่อสร้างอาคาร) มีความคุ้มค่ามากกว่าการที่บริษัทต้องเช่าคลังสินค้าในระยะยาว เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุน โดยพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนดังกล่าว ทดแทนการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกที่เทียบเคียงกันได้ เช่น การประหยัดค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้าจากภายนอก การประหยัดค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน จากการรวมศูนย์การดำเนินงานไว้ในพื้นที่เดียวกันและการลงทุนเพื่อให้เกิดการประหยัดค่าพลังงาน ตลอดจนประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต เป็นต้น เปรียบเทียบมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รวมทั้งค่าเสียโอกาสและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น เสียโอกาสได้รับผลตอบแทนการลงทุนในตลาดการเงิน มีค่าภาษีที่ดินและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) เท่ากับ 402.82 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เท่ากับร้อยละ 6.03 และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.22 ปี สำหรับกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis

Case) ของสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้และอัตราคิดลด (Discount Rate) โครงการจะมี NPV เท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท IRR เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้า มีความคุ้มค่ากว่าการที่ในอนาคตบริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าระยะยาว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวข้างต้นภายใต้สถานการณ์ความไม่แน่นอนของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคตได้ โดยสมมติฐานให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 4.1 (ข) การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก)

1.6) มีโอกาสได้ประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นและช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของบริษัท เนื่องจากที่ดินผืนดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง เหมาะสำหรับใช้ประโยชน์เพื่อดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่หาได้ค่อนข้างยากในเขตกรุงเทพฯ อีกทั้งการคมนาคมโดยรอบพื้นที่มีความสะดวกสบาย มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน จึงมีโอกาสที่ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

1.7) ราคาซื้อที่ดินเป็นราคายุติธรรมตามการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะซื้อที่ดินเปล่า 5 แปลง โฉนดเลขที่ 26967 33428 68777 68778 และ 68779 เนื้อที่ดินรวม 5-2-93 ไร่ หรือเท่ากับ 2,293 ตารางวา ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 123,800,000 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยตารางวาละ 53,990 บาท ซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ BJC และ UTM ซึ่งประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 123,822,000 บาท โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน รวม 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน

1.8) ไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนพื้นที่ที่ดิน

ปัจจุบันที่ดินที่จะซื้อมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง โดยเป็นคลังสินค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าช่วงจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขายจำนวน 5 หลัง เพื่อใช้ในการจัดเก็บสินค้าของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนที่จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ของบริษัท และไม่มีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมต่อไป ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินนี้แล้ว บริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว โดยบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน และไม่มีเงื่อนไขค่าปรับใด ๆ ซึ่งผู้จะขายตกลงที่จะเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า พร้อมสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจะบันทึกรายการบัญชีเฉพาะการรับโอนที่ดิน โดยไม่ต้องรับโอนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว และสามารถหลีกเลี่ยงการรับรู้ผลขาดทุนทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการตัดจำหน่ายมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในงบการเงินของบริษัท หากต้องเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนเอง ทำให้ไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการ

เงินของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินที่จะซื้อ และทำให้บริษัทสามารถบันทึกมูลค่าการลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว

2) ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.1) มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จำนวน 124.02 ล้านบาท (ค่าที่ดินและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ) มาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัททั้งจำนวน โดยบริษัทจะชำระค่าที่ดินทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่จะเกิดขึ้นภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำเร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทให้เข้าทำรายการซื้อที่ดิน และการที่ผู้จะขายได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินแล้วเสร็จ โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 503.39 ล้านบาท และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ได้แก่ เงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวน 313.07 ล้านบาท หน่วยลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าจำนวน 1,332.62 ล้านบาท และเงินลงทุนในตราสารทุนจำนวน 5.23 ล้านบาท ซึ่งการทำรายการครั้งนี้อาจมีผลทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินทุนดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและสภาพคล่องโดยรวมของบริษัทได้

สำหรับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าใหม่ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินแล้วเสร็จนั้น บริษัทประเมินเบื้องต้นว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการทั้งหมด หรือประมาณ 243.30 ล้านบาท เมื่อรวมกับเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการที่จะใช้ชำระค่าตอบแทนการซื้อที่ดินแล้ว จะทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการรวมทั้งสิ้นประมาณ 367.32 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทจะทยอยใช้เงินทุนที่เกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ตามกำหนดชำระค่างวดงานต่าง ๆ ตั้งแต่ช่วงประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2569 - ไตรมาสที่ 2 ปี 2571 ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีเงินทุนภายในกิจการเพียงพอสำหรับการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งในช่วงของการลงทุน 1 - 2 ปีข้างหน้า บริษัทจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานในอนาคต แต่ทั้งนี้ในช่วงการใช้เงินดังกล่าวอาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องลดลงได้ อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์แหล่งเงินทุนภายในกิจการที่บริษัทมี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบจากการใช้เงินทุนภายในกิจการ และไม่มีผลกระทบต่อฐานะการเงินและสภาพคล่องโดยรวมของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

2.2) ความเสี่ยงจากการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

การทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ เพื่อช่วยให้บริษัทสามารถรองรับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งบริษัทวางแผนก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่บนที่ดินที่จะซื้อ โดยมีกำหนดแล้วเสร็จและทดสอบการทำงานของระบบใหม่ทั้งหมดภายในไตรมาส 1 ปี 2571 ซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ดังนี้

- ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้าง หากเกิดความล่าช้าของการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่ไม่แล้วเสร็จตามกำหนด และ Mc Fulfillment Center ไม่สามารถรองรับปริมาณธุรกิจและคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นได้ อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ คุณภาพการให้บริการ และการดำเนินงานของบริษัทได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้ลงทุนที่มีต่อบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าการตัดสินใจเข้า

ทำธุรกรรมการซื้อที่ดินในครั้งนี้ เป็นช่วงเวลาเหมาะสมที่จะเข้าซื้อที่ดินเข้ามา เพื่อที่จะได้มีช่วงระยะเวลาเพียงพอในการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ของงานก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ได้ทันตามกำหนด

- *ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าก่อสร้างเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)* เนื่องจากการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ ยังอยู่ในขั้นตอนการออกแบบแนวคิด ซึ่งต้นทุนในการก่อสร้างดังกล่าวเป็นเพียงการประเมินในเบื้องต้น และอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดต่าง ๆ โดยยังไม่ได้มีการว่าจ้างออกแบบในรายละเอียด คัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาใด ๆ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างตามงบประมาณจริงอาจสูงกว่าที่ประมาณการเบื้องต้นไว้ได้ และหากในช่วงระหว่างการก่อสร้างอาจมีการแก้ไข ปรับเปลี่ยนแบบ หรือการเพิ่มขึ้นของค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นสูงกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ได้ (Cost Overrun) และทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมหรืออาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแผนงานได้ รวมทั้งทำให้ผลตอบแทนหรือความคุ้มค่าการลงทุนไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงปกติทั่วไปของโครงการก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่านที่มีการตอบโต้ทางทหารกันอย่างรุนแรงตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ที่ผ่านมา และได้มีการปิดช่องแคบฮอร์มุซ (Hormuz) ในตะวันออกกลาง ซึ่งเป็นเส้นทางเดินเรือขนส่งน้ำมันที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโลกที่อยู่ใกล้พื้นที่ความขัดแย้ง ส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นจากความกังวลปัญหาน้ำมันขาดแคลน สถานการณ์ดังกล่าวจนถึงปัจจุบันยังไม่มีข้อยุติลง และหากความขัดแย้งยืดเยื้อจนถึงช่วงที่จะมีการก่อสร้างโครงการตามแผนงาน อาจส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มสูงขึ้นจากที่บริษัทประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และจะส่งผลให้ผลตอบแทนหรือความคุ้มค่าของการลงทุนเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประเมินไว้ได้ (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 4.1 (ข) การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก)

2.3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

บริษัทจะขออนุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และการก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ภายใต้เกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยต้องได้รับมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น *(รายละเอียดผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น แสดงไว้ในข้อ 1.6)*

บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทก็จะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อดีและความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) สามารถจัดหาที่ดินที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่ทำให้เกิดการรวมกลุ่มของการดำเนินกิจการเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในทำเลที่ตั้งเดียวกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับกับ Mc Fulfillment Center และที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ทำให้บริษัทสามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งช่วยให้กระบวนการดำเนินงานทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้า การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้าสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่าการแยกหน่วยงานในหลายพื้นที่ อีกทั้งสามารถใช้ทรัพยากร โครงสร้างพื้นฐาน และบุคลากรร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลง ตลอดจนยังช่วยให้บริษัทสามารถบริหารจัดการบุคลากร การควบคุมคุณภาพและกำกับดูแลการดำเนินงานมีความใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่จะซื้อมีความเหมาะสมเมื่อนำมารวมกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว เพื่อก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ที่มีพื้นที่เพียงพอรองรับกับการเติบโตในอนาคตได้ ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอกหรือที่มีการประกาศขายทั่วไป ซึ่งเป็นที่ดินในบริเวณเดียวกันที่อยู่ติดกับที่ดินของบริษัทดังกล่าว และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่โซนสีม่วงที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในการพัฒนาอุตสาหกรรม ตรงกับวัตถุประสงค์ ความต้องการของบริษัทที่จะนำมาก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินรายอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินในทำเลเดียวกับที่ต้องการ และมีลักษณะหรือเนื้อที่ดินที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

2) มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยผู้จะขายเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ช่วยให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว และคล่องตัวในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น การเจรจาต่อรอง การจัดเตรียมเอกสาร สัญญา และความร่วมมือในการประสานงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลาที่มากกว่าในการดำเนินการดังกล่าวและการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะซื้อ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากผู้จะขาย เนื้อที่ดินรวม 5-2-93 ไร่ หรือเท่ากับ 2,293 ตารางวา ในราคาซื้อขายรวม 123,800,000 บาท คิดเป็นราคาเฉลี่ยตารางวาละ 53,990 บาท เป็นราคาที่ความเหมาะสมและยุติธรรม เนื่องจากเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 123,822,000 บาท โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน รวม 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของบริษัท ในการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ที่จะเป็นเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี รวมทั้งได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาตลาดของที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาที่บริษัทและผู้จะขายตกลงร่วมกัน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งพิเศษที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) เนื่องจากการซื้อที่ดินเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มิได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ซึ่งกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง และเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน *(รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งพิเศษที่ 1/2569 ในวาระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมการซื้อที่ดิน แสดงไว้ในข้อ 1.6)*

โดยคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจและทิศทางการเติบโตของบริษัท โดยที่ดินที่จะซื้อมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมเชิงยุทธศาสตร์ เนื่องจากอยู่ติดกับศูนย์ปฏิบัติการหลักของบริษัท (Mc Fulfilment Center) และที่ดินที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถรวมพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการด้านโลจิสติกส์ในลักษณะครบวงจรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของโครงการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนโดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ รูปแบบการดำเนินงานในปัจจุบัน และปัจจัยทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ โดยเห็นว่าโครงการดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว ทั้งในด้านประสิทธิภาพความคล่องตัวในการดำเนินงาน และการรองรับปริมาณงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลสำเร็จของโครงการยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ต้นทุนการก่อสร้าง และปริมาณความต้องการสินค้าในอนาคต

ในส่วนของราคาซื้อขาย คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และเห็นว่าราคาซื้อขายมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เมื่อพิจารณาร่วมกับทำเลที่ตั้งและประโยชน์ในเชิงกลยุทธ์ที่บริษัทจะได้รับ รวมทั้งได้พิจารณาทางเลือกในการได้มาซึ่งที่ดินจากแหล่งอื่นประกอบแล้ว เห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเงื่อนไขของรายการดังกล่าวอย่างรอบคอบ และเห็นว่าเงื่อนไขของรายการมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัท และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่บริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกภายใต้สถานการณ์เดียวกัน โดยเฉพาะการที่ผู้จะขายตกลงดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย และส่งมอบที่ดินในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า จะช่วยให้บริษัทสามารถนำที่ดินไปใช้พัฒนาโครงการได้

ตามแผนโดยทันที และช่วยลดผลกระทบทางบัญชีจากการต้องรับโอนและตัดจำหน่ายมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งจะต้องเป็นภาระของผู้ซื้อในกรณีที่เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าว มิได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างโปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งโดยสรุป คณะกรรมการบริษัท (ไม่นับรวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม และเห็นควรให้นำเสนอรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2) มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากผู้จะขายในครั้งนี้ มีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากการดำเนินการตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์

(3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินในครั้งนี้ มีมูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 124.02 ล้านบาท ประกอบด้วยราคาซื้อที่ดิน จำนวน 123.80 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ จำนวน 0.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center Project) ซึ่งต้องลงทุนค่าก่อสร้าง ตามประมาณการเบื้องต้นรวม 243.30 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 367.32 ล้านบาท โดยบริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัททั้งจำนวน

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ โดยพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทปี 2567 - 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 - 2568 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568	ก.ค. – ธ.ค. 2568
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	936.77	1,044.23	457.12
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(105.18)	(33.18)	(43.18)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(881.99)	(947.16)	(406.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**(50.40)**	**63.89**	**7.72**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	482.18	431.78	495.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**431.78**	**495.67**	**503.39**
งบดุล (ล้านบาท)	**30 มิ.ย. 67**	**30 มิ.ย. 68**	**31 ธ.ค. 68**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**431.78**	**495.67**	**503.39**
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น			
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	404.65	310.79	313.07
หน่วยลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้า (กองทุนตราสารหนี้)	888.05	1,172.76	1,332.62
รวมสินทรัพย์สภาพคล่อง	**1,724.48**	**1,979.22**	**2,149.08**

จากข้อมูลในตารางข้างต้น จะเห็นว่า บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระดับสูงอย่างต่อเนื่องทุกปี แม้ว่าบริษัทจะมีการจ่ายเงินปันผลในอัตราสูงใกล้เคียงร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี แต่บริษัทก็ยังสามารถรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดไว้ได้ประมาณ 500 ล้านบาท ณ วันสิ้นงวดอย่างสม่ำเสมอ เมื่อพิจารณาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมกับสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เช่น เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน และหน่วยลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้า (กองทุนตราสารหนี้) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พบว่า บริษัทมีสินทรัพย์สภาพคล่องที่สามารถนำมาใช้ในการลงทุนได้รวมทั้งสิ้น 2,149 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการลงทุนในรายการนี้จำนวน 367.32 ล้านบาท (มูลค่าที่ดิน 123.80 ล้านบาท + ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ 0.22 ล้านบาท + เงินลงทุนก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ 243.30 ล้านบาท) แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าบริษัทมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำธุรกรรมการซื้อที่ดิน และรวมถึงการก่อสร้างโครงการศูนย์บรรจุสินค้าในครั้งนี้

3.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาเหตุผล ความจำเป็น การเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ของบริษัทในครั้งนี้ มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ จากการที่พื้นที่ปฏิบัติงานด้านคลังสินค้าของบริษัทในปัจจุบันใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่ที่ไม่เพียงพอในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง ที่อาจทำให้กระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานและการให้บริการลูกค้าได้ นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและปริมาณคำสั่งซื้อที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยเฉพาะการขายในช่องทางออนไลน์มีความเป็นไปได้สูงที่จะเติบโตเพิ่มขึ้นมากในอนาคตตามแนวโน้มการเติบโตของตลาดออนไลน์ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความสำเร็จในการขยายช่องทางออนไลน์ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาที่มีการเติบโตร้อยละ 28 ร้อยละ 69 และร้อยละ 89 ในปีบัญชี 2567-68 และครึ่งปีแรกของปีบัญชี 2569 ตามลำดับ ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินที่จะซื้อเพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ จะเอื้อประโยชน์

ต่อการดำเนินธุรกิจและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการให้กับบริษัทในระยะยาว และสามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้อย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับการที่บริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าจากภายนอก และต้องแยกหน่วยงานในหลายพื้นที่ทำงาน นอกจากนี้ บริษัทยังมีโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้มีความเหมาะสมและยุติธรรม โดยเป็นราคาที่ตกลงร่วมกันของบริษัทและผู้จะขาย อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย อีกทั้ง ที่ดินที่จะซื้อไม่อยู่ในแนวการเวนคืนของภาครัฐหรือหน่วยงานราชการใด ๆ หรือการถูกรอนสิทธิต่าง ๆ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง การตกเป็นทางเข้าของที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภาระจำยอมหรือโดยสภาพ อ้างอิงตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแหล่งเงินทุนที่ใช้ซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการทั้งหมดมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินลดลง อีกทั้งบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่เกี่ยวเนื่องจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้ ที่อาจไม่เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด ทำให้อัตราผลตอบแทนการลงทุนไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดหมายไว้ และยังมีความเสี่ยงหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการซึ่งจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่าง ๆ โดยสูญเปล่า นอกจากนี้ จากการพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น ในภาพรวมของการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท จะเป็นประโยชน์มากต่อบริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดินเปล่า 5 แปลง เนื้อที่ดิน 5-2-93 ไร่ หรือเท่ากับ 2,293 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอยสุขาภิบาล 2 แยก 15 แยกจากถนนสุขาภิบาล 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ในราคาค่าที่ดิน 123,800,000 บาท และมีค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ 215,542 บาท ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินบริษัทรับผิดชอบร่วมกับผู้จะขายฝ่ายละครึ่ง สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายรับผิดชอบฝ่ายเดียว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการ โดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด (“**BJC**”) และบริษัท อัลทิมา แอพไพรซัล จำกัด (“**UTM**”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมตามราคาประเมินเท่ากับ 123,822,000 บาท ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)	ราคาซื้อ (บาท)	ราคาซื้อต่ำกว่าราคาประเมิน (บาท)
1. BJC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	123,822,000	123,800,000	22,000 (ร้อยละ 0.02)
2. UTM	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	123,822,000		

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย BJC และ UTM เท่ากับ 123,822,000 บาท และ 123,822,000 บาท ตามลำดับ ดังนั้น ราคาที่บริษัทเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับราคา 123,800,000 บาท เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังกล่าว **เป็นราคาที่เหมาะสม**

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 5 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29578 33428 68777 68778 และ 68779 เนื้อที่ดินรวม 5-2-93 ไร่ หรือเท่ากับ 2,293 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ในซอยสุขาภิบาล 2 แยก 15 แยกจากถนนสุขาภิบาล 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ประเมินราคาที่ดินเปล่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ BJC ตามรายงานเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 และ UTM ตามรายงานเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

<table>
<tr><th rowspan="2">วิธีการประเมิน</th><th rowspan="2">ลักษณะของทรัพย์สิน</th><th rowspan="2">ผู้ถือกรรมสิทธิ์</th><th colspan="2">ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ</th></tr>
<tr><th>BJC</th><th>UTM</th></tr>
<tr><td>วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)</td><td>- ที่ดินเปล่ารวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 5-2-93 ไร่ หรือ 2,293 ตารางวา ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้จะขายรายละเอียดมีดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>เนื้อที่ดิน</th><th>ราคาประเมินราชการ</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>26967</td><td>0-1-47.0</td><td>ตกสำรวจ</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>33428</td><td>0-3-87.0</td><td>9,400</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>68777</td><td>0-3-78.0</td><td>9,400</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>68778</td><td>1-3-17.0</td><td>9,400</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>68779</td><td>1-2-64.0</td><td>9,400</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>5-2-93.0</td><td></td></tr>
</table>
- ที่ดินตั้งอยู่ในซอยสุขาภิบาล 2 แยก 15 แยกจากถนนสุขาภิบาล 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
- ที่ดินไม่อยู่ในแนวการเวนคืนของภาครัฐหรือหน่วยงานราชการใด ๆ หรือการถูกรอนสิทธิต่าง ๆ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง การตกเป็นทางเข้าของที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภาระจำยอมหรือโดยสภาพ</td><td>ผู้จะขาย</td><td>123,822,000 บาท (54,000 บาท/ตร.ว.)</td><td>123,822,000 บาท (54,000 บาท/ตร.ว.)</td></tr>
</table>

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย BJC

BJC ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)** เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weightก Quality Score หรือ WQS) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่าง ๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนา สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค เป็นต้น เพื่อการวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน โดยการกำหนดปัจจัยและน้ำหนักของทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกันออกไปตามลำดับความสำคัญ โดยมีคะแนนรวมของแต่ละปัจจัยเป็น 100% เกณฑ์กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามแต่ละปัจจัย 0-10 คะแนน (ด้อยมาก-ดีมาก) แล้วนำข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์และปรับแก้โดยให้คะแนนความเหมือนตามความเหมาะสม ผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน BJC ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลราคาเสนอขายที่ดินภายในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งตั้งอยู่บนซอยแยกจากถนนสุขาภิบาล 2 และมีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุดจำนวน 5 ข้อมูล ขนาดเนื้อที่ประมาณ 483.0 - 2,331.3 ตารางวา มีราคาประมาณ 45,000 - 75,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของที่ดิน เนื้อที่ดิน และทำเลที่ตั้ง โดยรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
การใช้ประโยชน์	โกดังเก็บสินค้า	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ที่ตั้ง (ถนนหรือซอย)	ถนนสุขาภิบาล 2	ถนนสุขาภิบาล 2	ถนนสุขาภิบาล 2	ถนนสุขาภิบาล 2	ถนนสุขาภิบาล 2	ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก
ระยะการเข้าถึง (เมตร/ม.)	เข้าซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 15 ~ 500 ม.	เข้าซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 15 ~ 560 ม.	เข้าซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 11 ~ 650 ม.	เข้าซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 31 ~ 650ม.	เข้าซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 5 ~ 160 ม.	เข้าซอยไม่ปรากฏชื่อ ~ 40 ม.
ระยะห่างระหว่างทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบ (เมตร/ม.)	-	ติดกับทรัพย์สิน	~1,500 ม.	~3,100 ม.	~1,900 ม.	~3,400 ม.
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	5-2-93.0 ไร่ หรือ 2,293.0 ตารางวา	5-2-67.0 ไร่ หรือ 2,267.0 ตารางวา	2-0-17.0 ไร่ หรือ 817.0 ตารางวา	1-0-83.0 ไร่ หรือ 483.0 ตารางวา	3-3-20.0 ไร่ หรือ 1,520.0 ตารางวา	5-3-31.3 ไร่ หรือ 2,331.3 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	60.0 เมตร	75.0 เมตร	48.0 เมตร	37.0 เมตร	155.0 เมตร	65.0 เมตร
ระดับที่ดินโดยประมาณ (เมตร)	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ยังไม่ได้ถมต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมเสมอถนน	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ถมเสมอถนน	ถมเสมอถนน
ถนนผ่านหน้า / เขต (ม.)	คสล. 8/9	คสล. 8/9	คสล. 6/8	คสล. 12/16	คสล. 5/6	ลาดยาง 6/8
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์
ผังเมืองประเภท (สี)	อุตสาหกรรม (สีม่วง)	อุตสาหกรรม (สีม่วง)	อุตสาหกรรม (สีม่วง)	อุตสาหกรรม (สีม่วง)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
ราคาเสนอขาย [1/]		-	55,080 บาท	70,393 บาท	-	75,000 บาท

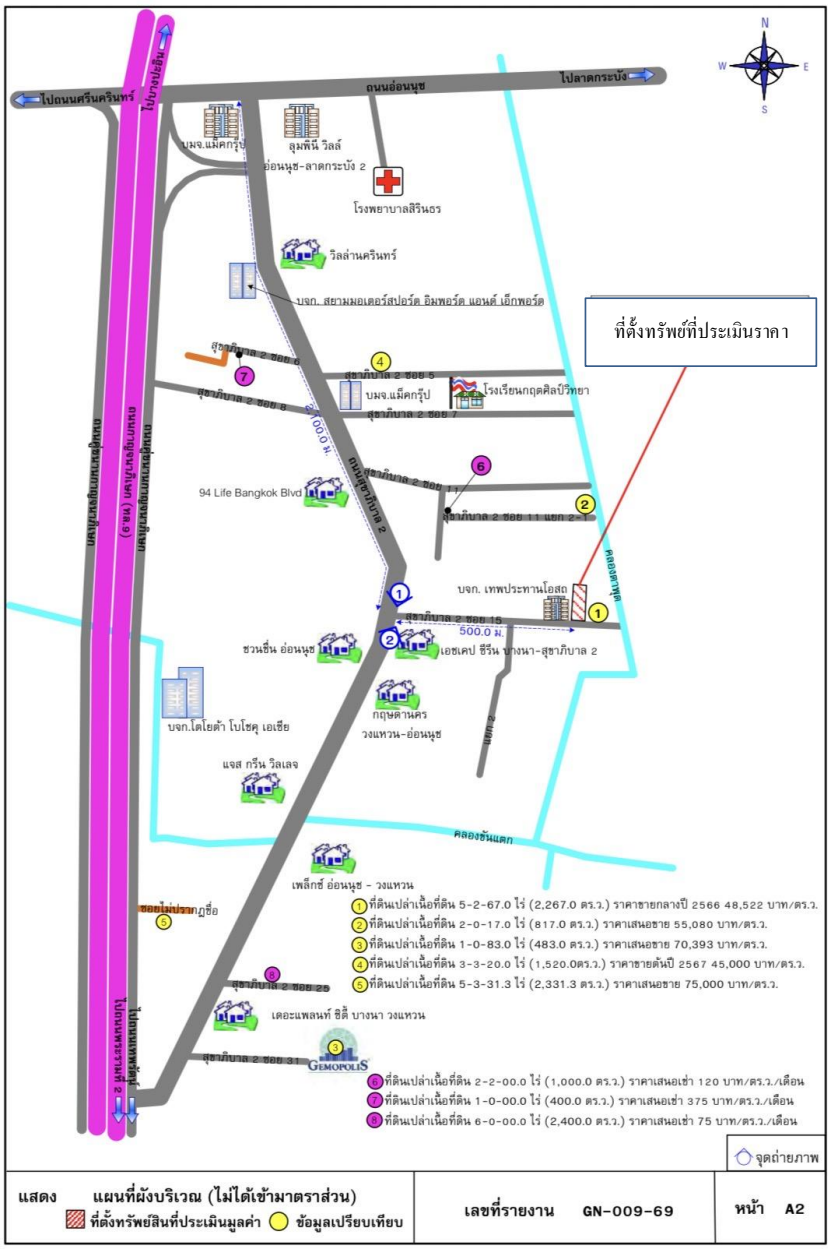
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
(บาท/ตารางวา)						
ราคาต่อรอง [2/] (บาท/ตารางวา)		-	50,000 บาท	65,000 บาท	-	70,000 บาท
ราคาซื้อ-ขาย [3/] (บาท/ตารางวา)		48,522 บาท			45,000 บาท	

หมายเหตุ : [1/] ราคาเสนอขาย เป็นราคาที่เจ้าของที่ดินหรือนายหน้าตั้งราคาขายที่ดิน

[2/] ราคาต่อรอง เป็นราคาที่ผู้ประเมินราคาอิสระคาดว่าจะสามารถต่อรองราคากับผู้ขายที่ดินได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับราคาเสนอขาย ระยะเวลาในการขาย ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ในการเปรียบเทียบประกอบกันหลายปัจจัย ทั้งนี้ หากข้อมูลตลาดที่เสนอขายอยู่ในช่วงราคาปกติทั่วไป จะสามารถต่อรองได้ในอัตราร้อยละ 5 - 10

[3/] ราคาซื้อขาย เป็นราคาซื้อขายที่เคยเกิดขึ้นจริงของที่ดินนั้น ๆ

รูปภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินและที่ตั้งข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบโดย BJC



เมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่
	(%)	1	2	3	4	5	ประเมินมูลค่า
1. ทำเลที่ตั้ง	20	6	6	7	6	8	6
2. การคมนาคมและการเข้าถึง	15	7	7	7	8	9	7
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	10	7	6	5	6	7	7
4. ขนาดหน้ากว้างที่ดิน	10	6	6	5	7	6	6
5. ระดับดิน	10	5	6	7	6	6	7
6. ศักยภาพในการพัฒนา	15	8	8	9	6	7	8
7. สภาพแวดล้อม	10	7	8	8	5	8	7
8. สาธารณูปโภค	10	6	6	7	5	5	6
รวมคะแนน	**100**	**655**	**665**	**700**	**620**	**720**	**675**
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	2,267.0	817.0	483.0	1,520.0	2,331.3	2,293.0
ข้อมูลเสนอขาย / ซื้อขาย	บาท/ตร.ว.	48,522	55,080	70,393	45,000	75,000	
ข้อมูลเสนอขาย/ซื้อขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	48,522	50,000	65,000	45,000	70,000	
อัตราการปรับแก้ *		1.03	1.02	0.96	1.09	0.94	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้ **		50,004	50,752	62,679	48,992	65,625	
การให้น้ำหนัก***		0.217	0.434	0.174	0.079	0.096	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		10,851	22,027	10,882	3,866	6,329	53,956
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							54,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							2,293.0
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							**123,822,000**

หมายเหตุ:

* อัตราการปรับแก้ เป็นการคำนวณเพื่อหาสัดส่วนความต่างในการปรับราคา โดยใช้คะแนนรวมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หารคะแนนรวมของข้อมูลเปรียบเทียบ เช่น อัตราปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 ที่ได้ 1.03 คำนวณจากคะแนนรวมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/คะแนนรวมของข้อมูลเปรียบเทียบ 1 หรือเท่ากับ 675/655 ** มูลค่าหลังปรับแก้ คำนวณจากข้อมูลเสนอขาย/ซื้อขายหลังปรับแก้ คูณด้วย อัตราการปรับแก้ เช่น ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 ที่ได้ 50,004 คำนวณจากข้อมูลหลังปรับแก้ของข้อมูลเปรียบเทียบ 1* อัตราปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 หรือเท่ากับ 48,522 * 1.03

*** การให้น้ำหนัก มาจากการกลับค่า (Inverse) ของผลต่างคะแนนของข้อมูลเปรียบเทียบกับคะแนนทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อทำให้คะแนนความต่างที่มีขนาดเล็กกลายเป็นค่าใหญ่ (คะแนนความต่างที่มีขนาดเล็ก หมายถึง ข้อมูลเปรียบเทียบที่มีคะแนนความต่างน้อย มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน) จะให้น้ำหนักมากในการหาราคาตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน หรือหากคะแนนความต่างที่มีขนาดใหญ่ หมายถึง ข้อมูลเปรียบเทียบที่มีคะแนนความต่างมาก มีสภาพไม่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน) จะให้น้ำหนักน้อยในการหาราคาตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน) เช่น

- คะแนนความต่างของข้อมูลเปรียบเทียบ 2 มีขนาดเล็กที่สุด คือ 10 (665-675) สัดส่วนความต่างเท่ากับ 0.0645 (10/155 (ผลรวมคะแนนความต่าง)) เมื่อกลับค่า (Inverse) จะได้เท่ากับ 15.50 (1/0.0645) คำนวณการให้น้ำหนักได้เท่ากับ 0.434 (15.50/35.71 (ผลรวมความต่างของคะแนนจากการกลับค่า))
- คะแนนความต่างของข้อมูลเปรียบเทียบ 4 มีขนาดใหญ่ที่สุด คือ 55 (620-675) สัดส่วนความต่างเท่ากับ 0.3548 (55/155 (ผลรวมคะแนนความต่าง)) เมื่อกลับค่า (Inverse) จะได้เท่ากับ 2.8182 (1/0.3548) คำนวณการให้น้ำหนักได้เท่ากับ 0.079

(2.8182/35.71 (ผลรวมความต่างของคะแนนจากการกลับค่า))

- ข้อมูล 1 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมิน ราคาขายกลางปี 2566 อ้างอิงตามสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) ลว.29 มิ.ย.2566
- ข้อมูล 2 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมิน
- ข้อมูล 3 ทำเลที่ตั้ง อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโมโปลิส ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน
- ข้อมูล 4 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพใกล้เคียง และสภาพแวดล้อมด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน
- ข้อมูล 5 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน ลักษณะทางกายภาพใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมิน

BJC กำหนดปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์ซึ่งมีผลต่อการหามูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธี Weighted Quality Scores (WQS) โดยพิจารณาและให้คะแนนแต่ละปัจจัย ดังนี้

- *ปัจจัยทำเลที่ตั้ง* พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ที่ดินตั้งอยู่ติดกับถนนใหญ่หรืออยู่ในซอย รวมถึงระยะทางเข้าถึงที่ดิน โดยข้อมูลที่ 5 ตั้งอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก โดยเข้าซอยประมาณ 40 เมตรจึงได้คะแนนเรื่องทำเลที่ตั้งสูงกว่าข้อมูลอื่น ส่วนข้อมูลที่ 3 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโมโปลิส มีทำเลที่ตั้งที่ดี จึงได้คะแนนสูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ 1, 2 และ 4

- *ปัจจัยการคมนาคมและการเข้าถึง* พิจารณาจากความสะดวกในการคมนาคมและการเข้าถึงที่ดิน หรือการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่สู่ถนนสายหลัก โดยข้อมูลที่ 5 ได้คะแนนสูงกว่าข้อมูลอื่น ๆ เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก โดยเข้าซอยประมาณ 40 เมตร ส่วนข้อมูลที่ 4 ได้คะแนนสูงรองลงมาจากข้อมูลที่ 5 เนื่องจากที่ดินเข้าจากถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 5 ประมาณ 160 เมตร ในขณะที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ 1, 2 และ 3 ต้องเข้าซอยจากถนนสุขาภิบาล 2 ประมาณ 500 - 650 เมตร

- *ปัจจัยขนาดเนื้อที่ดิน* พิจารณาจากขนาดเนื้อที่ดินร่วมกับความเหมาะสมของการนำมาใช้ประโยชน์ โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อมูลที่ 1 และ 5 มีขนาดเนื้อที่ดินมากกว่า 5 ไร่ ซึ่งเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม จึงได้คะแนนสูง ส่วนข้อมูลที่ 2, 3 และ 4 มีขนาดเนื้อที่ดินต่ำกว่า 3 ไร่ จึงไม่เหมาะสมที่จะนำมาสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ได้คะแนนที่ต่ำกว่า

- *ปัจจัยขนาดหน้ากว้างที่ดิน* พิจารณาจากความกว้างของที่ดินที่สะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่ โดยข้อมูลที่ 4 ได้คะแนนสูงที่สุดเนื่องจากมีหน้ากว้างที่ดินประมาณ 155 เมตร ในขณะที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ 1, 2 และ 5 ได้คะแนนเท่ากัน เนื่องจากมีหน้ากว้างที่ดินที่ใกล้เคียงกัน ส่วนข้อมูลที่ 3 ได้คะแนนน้อยที่สุด เนื่องจากมีหน้ากว้างที่ดินน้อยที่สุดประมาณ 37 เมตร

- *ปัจจัยระดับดิน* พิจารณาจากระดับดินว่ามีการถมที่ดินและมีความพร้อมในการใช้ประโยชน์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ 3 มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 - 0.50 เมตร จึงมีความพร้อมในการใช้ประโยชน์มากกว่าข้อมูลที่ 2, 4 และ 5 ที่มีระดับที่ดินเสมอถนน ทำให้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ 3 ได้คะแนนสูงกว่าข้อมูลอื่น ส่วนข้อมูลที่ 1 มีระดับต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร จึงได้คะแนนต่ำที่สุด

- *ปัจจัยศักยภาพในการพัฒนา* พิจารณาจากผังเมืองและการใช้ประโยชน์สูงสุดภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย เนื่องจากข้อมูลที่ 3 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโมโปลิส และอยู่บนผังเมืองสีม่วง จึงมีศักยภาพในการพัฒนาสูง จึงได้คะแนนสูงที่สุด ในขณะที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ 1 และ 2 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง จึงมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมรองลงมา ส่วนข้อมูลที่ 4 และ 5 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น

จึงมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมน้อยที่สุด ทำให้ได้คะแนนต่ำที่สุด

- *ปัจจัยสภาพแวดล้อม* พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ 1, 2, 3 และ 5 สภาพแวดล้อมโดยรอบเจริญกว่าข้อมูลที่ 4 ที่ตั้งอยู่ในซอยและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ได้รับการพัฒนา จึงได้คะแนนต่ำกว่าข้อมูลอื่น

- *ปัจจัยสาธารณูปโภคพื้นฐาน* พิจารณาจากระบบสาธาณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ไฟถนน โดยข้อมูลที่ 3 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมมีสาธารณูปโภคครบครัน จึงได้คะแนนสูงกว่าข้อมูลอื่น ส่วนทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ 1 และ 2 มีระบบระบบสาธาณูปโภคใกล้เคียงกัน จึงได้คะแนนเท่ากัน ส่วนข้อมูลที่ 4 และ 5 ไม่มีไฟถนน จึงได้คะแนนต่ำกว่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 5 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 2,293 ตารางวา (5-2-93 ไร่) ในราคา **ตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 123,822,000 บาท**

<u>การประเมินราคาทรัพย์สินโดย UTM</u>

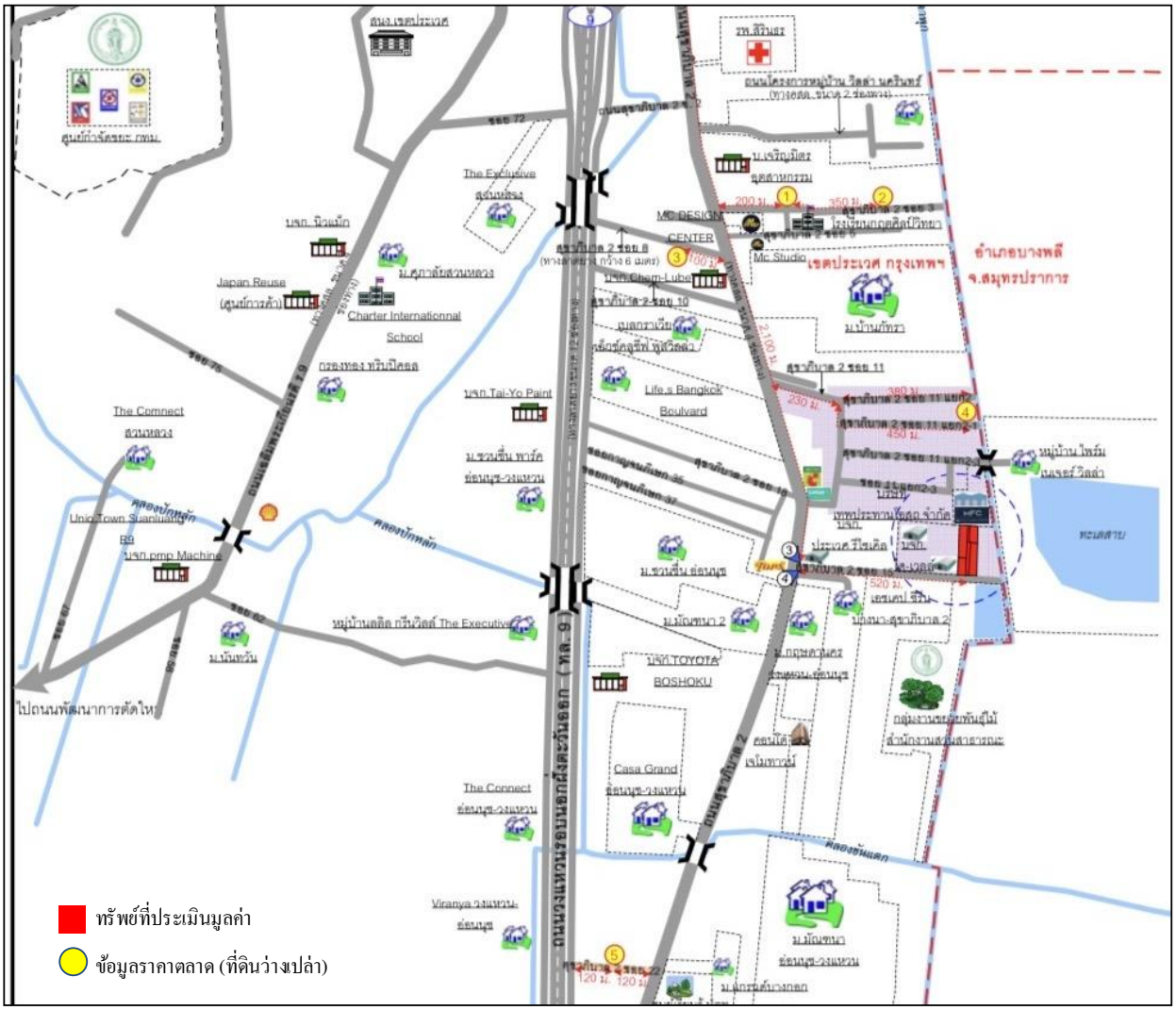
UTM ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้**วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)** เป็นเกณฑ์ในการประเมินหามูลค่าทรัพย์สิน แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมและความเจริญ ความสะดวกในการเดินทาง สภาพถนน ขนาดของที่ดิน รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และแนวโน้มความเจริญ ซึ่งทรัพย์สินที่ประเมินใกล้เคียงกับข้อมูลตลาด ยกเว้นขนาดของที่ดินที่ดีกว่า UTM จึงปรับแก้ความต่างข้อมูลตลาดด้านขนาดของที่ดินเพียงปัจจัยเดียว

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน UTM ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินว่างเปล่าบริเวณใกล้เคียง ที่เป็นที่ดินที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยพบข้อมูลจำนวน 5 ข้อมูล เนื้อที่ดินประมาณ 400.0 - 1,483.1 ตารางวา มีราคาเสนอขายระหว่าง 55,000 - 70,000 บาทต่อตารางวา รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	5-2-93 ไร่ หรือ 2,293.0 ตารางวา	3-2-83.1 ไร่ หรือ 1,483.1 ตารางวา	1-0-0.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	1-0-26.0 ไร่ หรือ 426.0 ตารางวา	2-0-17.0 ไร่ หรือ 817.0 ตารางวา	1-3-29.0 ไร่ หรือ 729.0 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 15 ถนนสุขาภิบาล 2	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 3 ถนนสุขาภิบาล 2	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 3 ถนนสุขาภิบาล 2	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 8 ถนนสุขาภิบาล 2	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 11 แยก 2-1 ถนนสุขาภิบาล 2	ติดสุขาภิบาล 2 ซอย 22 ถนนสุขาภิบาล 2
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของที่ดิน ประมาณ	กว้าง 60.0 เมตร ลึก 155.0 เมตร	กว้าง 147.0 เมตร ลึก 54.0 เมตร	กว้าง 30.0 เมตร ลึก 54.0 เมตร	กว้าง 70.0 เมตร ลึก 27.0 เมตร	กว้าง 110.0 เมตร ลึก 75.0 เมตร	กว้าง 50.0 เมตร ลึก 50.0 เมตร
ระดับดิน	สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบาย	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
	น้ำ และไฟฟ้าสว่าง ส่องถนน	และไฟฟ้าสว่างส่องถนน	และไฟฟ้าสว่างส่องถนน	และไฟฟ้าสว่างส่องถนน	และไฟฟ้าสว่างส่องถนน	และไฟฟ้าสว่างส่องถนน
การคมนาคม / สภาพถนนผ่านหน้า	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 8.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องทาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร	ลูกรัง กว้าง 4.00 เมตร
หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ข้อบังคับผังเมือง	สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านอุตสาหกรรม	ด้านที่อยู่อาศัย	ด้านที่อยู่อาศัย	ด้านที่อยู่อาศัย	ด้านอุตสาหกรรม	ด้านที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (ตารางวาละ)	-	-	55,000 บาท	70,000 บาท	55,000 บาท	64,883 บาท
ราคาซื้อขาย (ตารางวาละ)	-	55,000 บาท โอนขายเมื่อ ก.ค.2566	-	-	-	-

รูปภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินและที่ตั้งข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบโดย UTM



UTM ได้คัดเลือกข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่มีลักษณะใกล้เคียงในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด เพื่อมาวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างข้อมูลดังกล่าวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลที่ 2, 3 และ 4 โดยไม่เลือกข้อมูลที่ 1 และ 5 เนื่องจากข้อมูลที่ 1 มีการโอนซื้อขายเมื่อปี 2566 ทำให้ข้อมูลไม่เป็นปัจจุบัน และข้อมูลที่ 5 มีสภาพแวดล้อมค่อนข้างแตกต่างจากทรัพย์สิน จากนั้น UTM ได้พิจารณาข้อมูลตลาดในด้านต่าง ๆ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้วิธี Sales Adjustment Grid รายละเอียดมีดังนี้

รายละเอียดการประเมิน	**ข้อมูลที่ 2**		**ข้อมูลที่ 3**		**ข้อมูลที่ 4**		**ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า**
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
2. เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1-0-0.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา		1-0-26.0 ไร่ หรือ 426.0 ตารางวา		2-0-17.0 ไร่ หรือ 817.0 ตารางวา		5-2-93 ไร่ 2,293.0 ตารางวา
3. ราคาขาย / เสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	55,000		70,000		55,000		-
4. ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตร.ว.)	53,000		67,000		53,000		-
5. ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท) (ค่าถมหน่วยละ 1,000 บาท)	200		200		200		-
6. ราคาปรับแก้เบื้องต้น	53,200		67,200		53,200		
ปัจจัยที่พิจารณา							
1. ทำเลที่ตั้ง	0%	-	0%	-	0%		
2. สภาพแวดล้อมและความเจริญ	0%	-	0%	-	0%		
3. ความสะดวกในการเดินทาง / สภาพถนน	0%	-	0%	-	0%		
4. ระบบสาธารณูปโภค	0%	-	0%	-	0%		
5. ขนาดของที่ดิน	-5%	-2,660	-5%	-3,360	-5%	-2,660	
6. รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้างของที่ดิน	0%	-	0%	-	0%		
7. การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	0%	-	0%	-	0%		
8. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0%	-	0%	-	0%		
9. แนวโน้มความเจริญ	0%	-	0%	-	0%		
รวม		**-2,660**		**-3,360**		**-2,660**	
สรุปราคาที่ได้จากการปรับแก้ (บาท)		**50,540**		**63,840**		**50,540**	
TOTAL ABSOLUTE		2,660		3,360		2,660	8,680
PROPOTION		0.31		0.39		0.31	1.00
INVERSE		3.26		2.58		3.26	9.11
WQS		35.82%		28.36%		35.82%	100.00%
รวมเป็นเงินหน่วยละ (บาท)		18,104		18,104		18,104	54,312
มูลค่าทรัพย์สิน (ปัดเศษ) บาท/ตร.ว.							**54,000**
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)							**123,822,000**

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 5 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 2,293 ตารางวา (5-2-93 ไร่) ในราคา**ตารางวาละ 54,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 123,822,000 บาท**

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (BJC และ UTM)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคามาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ประเมินราคา ทำให้สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(ข) การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก

ปัจจุบัน บริษัทมี Mc Fulfillment Center (MFC) เป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลัก ซึ่งรวมถึงเป็นศูนย์บรรจุสินค้าด้วย MFC มีพื้นที่ประมาณ 7,000 ตารางเมตร รองรับปริมาณสินค้าที่หมุนเวียนได้สูงสุดประมาณ 2.40 ล้านชิ้น โดยในปี 2568 (กรกฎาคม 2567 - มิถุนายน 2568) มีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 89 และคาดการณ์ว่าในปี 2569 (กรกฎาคม 2568 - มิถุนายน 2569) จะมีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 93 ซึ่งเติบโตตามยอดขายสินค้าของบริษัทที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ MFC เป็นคลังสินค้าที่บริษัทดำเนินการเองทั้งหมดเพื่อใช้บริหารจัดการสินค้าคงคลังให้พร้อมจำหน่าย ครอบคลุมการบริหารจัดการคลังสินค้าทั้งหมด ได้แก่ กระบวนการรับสินค้า จัดเก็บสินค้า จัดการสต๊อคสินค้า หยิบและแพ็คสินค้า ส่งมอบสินค้า และบริหารจัดการสินค้าคืน เพื่อบริหารสินค้าคงคลังให้พร้อมจำหน่าย รวมถึงรองรับการเติมเต็มสินค้า (Replenishment) ให้เพียงพอเพื่อการจำหน่ายสินค้าในทุกช่องทาง ทั้งในร้านสาขา จุดจำหน่ายสินค้าในศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าชั้นนำที่มีสาขาทั่วประเทศ และการขายออนไลน์หรืออีคอมเมิร์ซผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการขายในช่องทางอื่น เช่น การขายผ่านตัวแทนการจัดจำหน่าย การออกบูธแสดงสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีการเช่าคลังสินค้าจำนวน 5 หลัง จากจำนวนหลังสินค้าที่มีทั้งหมด 6 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 4,528 ตารางเมตร โดยการทำสัญญาเช่าช่วงจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จะขายที่ดิน เพื่อใช้จำแนก คัดแยก จัดเก็บสินค้ารับคืน (Return goods) บรรจุภัณฑ์ และอุปกรณ์ตกแต่งร้านของบริษัท อย่างไรก็ตาม การทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทไม่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อ เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ตามแผนงานการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้าได้ โดยบริษัทจะพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารใหม่จำนวน 1 หลัง บนที่ดินที่จะซื้อผนวกกับที่ดินเดิมที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานเฉพาะของศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ โดยผู้จะขายตกลงจะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินก่อนส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินเพื่อใช้สำหรับพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท และการมีพื้นที่คลังสินค้าที่เพียงพอต่อการดำเนินงานในอนาคต จากที่ปัจจุบันอัตราการใช้พื้นที่ของ MFC

ใกล้เต็มประสิทธิภาพที่จะรองรับได้ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในซื้อที่ดินเพื่อนำมารวมกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อลงทุนพัฒนาและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่มีความทันสมัย โดยคาดว่าศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่นี้จะมีพื้นที่รวมประมาณ 9,800 ตารางเมตร รองรับปริมาณสินค้าที่หมุนเวียนจัดเก็บในศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ได้สูงสุด 3 ล้านชิ้น

บริษัทคาดการณ์มูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นของโครงการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ประมาณ 477.32 ล้านบาท ดังนี้

(1) ค่าที่ดิน จำนวน 234.02 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินที่จะซื้อ เนื้อที่ดิน 5-2-93 ไร่ จำนวน 124.02 ล้านบาท (ค่าซื้อที่ดิน 123.80 ล้านบาท + ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนที่บริษัทรับผิดชอบ 0.22 ล้านบาท) และที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วซึ่งได้มาเมื่อปี 2566 เนื้อที่ดิน 5-2-67 ไร่ จำนวน 110.00 ล้านบาท

(2) เงินลงทุนค่าก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ประมาณ 243.30 ล้านบาท อ้างอิงจากอัตราค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของโครงการก่อสร้างอาคาร Mc Fulfillment Center (ก่อสร้างช่วงปี 2565 - 2566) ที่เป็นอัตราเฉลี่ยของค่าก่อสร้างพื้นที่ดำเนินงานส่วนคลัง Fullfillment และพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office) (สัดส่วนประมาณร้อยละ 70 และร้อยละ 30) โดยอัตราค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนสำนักงานสูงกว่าพื้นที่ส่วนคลัง Fullfillment สำหรับศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่จะก่อสร้างเป็นพื้นที่คลังทั้งหมดไม่มีส่วนของพื้นที่สำนักงาน ประมาณการเงินลงทุนค่าก่อสร้างเบื้องต้นที่คาดการณ์ดังกล่าวได้สะท้อนอัตราค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรที่ปรับขึ้นแล้วเมื่อเทียบกับการก่อสร้าง Mc Fulfillment Center ทั้งนี้ มูลค่าการก่อสร้างเป็นการประมาณการเบื้องต้นของบริษัท ณ ปัจจุบัน ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามแบบก่อสร้างและการออกแบบรายละเอียดของโครงการรวมถึงราคาค่าก่อสร้างที่จะได้จากกระบวนการคัดเลือกบุคคลภายนอกซึ่งที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเพื่อเป็นผู้รับเหมาและผู้จำหน่ายต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มใช้งานศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ได้ภายในเดือนมีนาคม 2571

อย่างไรก็ตาม ก่อนหน้าที่บริษัทจะตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่จะซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการได้มาซึ่งพื้นที่เพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียง อย่างรอบคอบแล้ว แต่ไม่พบที่ดินหรือคลังสินค้าที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริงเชิงพาณิชย์และการดำเนินงาน เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ไม่มีแปลงที่ดินหรือคลังสินค้าที่มีขนาดเหมาะสม พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่อยู่ในเขตผังเมืองที่สามารถรองรับการก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงานได้ (ไม่ใช่เขตพื้นที่สีม่วงตามข้อกำหนดผังเมือง) รวมถึงไม่มีความเหมาะสมกับการเชื่อมต่อกับระบบคลังและการกระจายสินค้าที่มีอยู่เดิมหรือ Mc Fulfillment Center ภายใต้ข้อจำกัดดังกล่าว ทางเลือกที่สามารถดำเนินการได้จริง จึงเป็นการเช่าคลังสินค้า (Lease Option) ขนาดที่เหมาะสมกับการดำเนินงานและรองรับกับการเติบโตของบริษัทได้ในพื้นที่ที่ห่างออกไปถึงแม้จะมีข้อด้อยด้านระยะทางแต่บริษัทไม่ต้องเสียเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน โดยนำมาศึกษาเปรียบเทียบทางเลือกในการลงทุนซื้อที่ดินและสร้างอาคารเอง (Built Option) ผ่านการเจรจาซื้อที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

โครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ถือเป็นหน่วยงานสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ช่วยสนับสนุนด้านการผลิต การจำหน่าย และการกระจายสินค้า ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งไม่ได้เป็นหน่วยงานที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงต่อบริษัท โดยศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่สามารถเชื่อมต่อกับ Mc Fulfillment Center ช่วยให้กระบวนการดำเนินงานและการบริหารสินค้าทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้าเข้าคลัง การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้า สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกที่เทียบเคียงกันได้ โดยพิจารณามูลค่าผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการประหยัดค่าใช้จ่ายดำเนินงานเมื่อเปรียบเทียบกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอกกับกรณีมีคลังสินค้าของบริษัทเองโดยการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ (“โครงการ”) ตลอดอายุประมาณการกระแสเงินสดในระยะเวลา 20 ปี และพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการจากการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) โดยใช้อัตราคิดลดจากต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ซึ่งในที่นี้มีค่าเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Required rate of return on equity หรือ Ke) เนื่องจากบริษัทใช้เงินทุนภายใน (Internal Cash Flow) ในการลงทุนโครงการ รวมทั้งพิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (Internal Rate of Return : IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ กับ การเช่าคลังสินค้าเดิม 5 หลัง บนที่ดินที่จะซื้อ เนื่องจากคลังสินค้าเดิมดังกล่าวที่เป็นอาคารแยกจากกัน 5 หลัง ไม่สามารถเปรียบเทียบได้กับศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ทั้งในด้านของลักษณะทางกายภาพ ขนาดพื้นที่การใช้ประโยชน์ และประสิทธิภาพการดำเนินงาน ทั้งนี้ บริษัทจะเปลี่ยนสถานะจากการเช่าทรัพย์สิน (คลังสินค้า 5 หลัง) เป็นการซื้อทรัพย์สิน (เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นตั้งของคลังสินค้าทั้งหมด 6 หลัง) และลักษณะของทรัพย์สินที่บริษัทจะลงทุน (อาคารศูนย์บรรจุสินค้า) จะไม่เหมือนกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว

การลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่เป็นโครงการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ ไม่ใช่โครงการที่สร้างรายได้ให้บริษัทโดยตรง (Non-revenue generating project) ดังนั้น การประเมินความเป็นได้ทางการเงินจึงพิจารณาจากส่วนต่างของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ (Cost Savings) ซึ่งเป็นไปตามหลักการงบประมาณลงทุน (Capital Budgeting) เพื่อใช้ตัดสินใจลงทุนในโครงการที่มุ่งเน้นการประหยัดต้นทุนและสร้างเสถียรภาพในระยะยาว โดยใช้วิธีวัดผลตอบแทนจากกระแสเงินสดส่วนเพิ่ม (Incremental cashflow) จากค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ ที่เกิดขึ้นจากการเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนก่อสร้างเอง กับการเช่าคลังสินค้าภายนอกที่เทียบเคียงกันได้ เพื่อประเมินความคุ้มค่าของกระแสเงินสดสุทธิเทียบกับเงินลงทุนเริ่มแรก ซึ่งจะแตกต่างเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่สร้างรายได้ (Revenue-generating projects) ซึ่งจะเป็นการประเมินกระแสเงินสดรับสุทธิที่โครงการทำได้โดยตรง เช่น รายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ เพื่อพิจารณาว่ารายได้เพิ่มขึ้นนั้นมีความคุ้มค่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก (Initial Investment) หรือไม่[5]

ประมาณการกระแสเงินสดในส่วนของค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก และค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีลงทุนโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นตามแผนดำเนินโครงการและการอ้างอิงจากข้อมูลการดำเนินงานในอดีต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าว และได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันและการเข้าทำรายการของบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากฝ่ายบริหารของบริษัท และเห็นว่าสมมติฐานต่าง ๆ มีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ และต้นทุนการก่อสร้าง ให้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราผลตอบแทน และระยะเวลาคืนทุน ที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

[5] หลักการประเมินการลงทุนโดย Aswath Damodaran ศาสตราจารย์ด้านการเงินจาก NYU ผู้ได้รับฉายาว่า “ปรมาจารย์แห่งการประเมินมูลค่าหุ้น” (Dean of Valuation) และหลักการประเมินการลงทุนอ้างอิงจากหนังสือ “Corporate Finance: Theory and Practice” ของ Aswath Damodaran

สมมติฐานสำคัญในการประมาณการ มีดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอก

1.1 ค่าเช่า

ประมาณการค่าเช่าคลังสินค้าที่บริษัทจะเช่าจากภายนอกหากไม่มีการลงทุนโครงการ ซึ่งจะเป็นคลังสินค้าที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับ MFC ทำให้ต้องแยกเก็บสินค้าและบริหารจัดการสินค้าในหลายสถานที่ โดยการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกกำหนดให้มีพื้นที่เช่าประมาณ 9,800 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่ารวมกับค่าบริการที่เท่ากับเดือนละ 220 บาทต่อตารางเมตร อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการ (สัดส่วน 60:40) ตามสัญญาเช่าเดิมที่บริษัทเคยทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขและอายุการเช่าในระยะเวลา 10 ปี (15 มีนาคม 2558 - 14 มีนาคม 2568) ก่อนที่จะยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เพื่อมาใช้คลังสินค้า MFC ของบริษัทในปัจจุบัน และปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวให้สอดคล้องกับปีที่โครงการเริ่มดำเนินการ ทำให้ประมาณการค่าเช่าในปีแรกรวมเท่ากับ 25.87 ล้านบาท และกำหนดให้อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี อ้างอิงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งสอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราอัตราค่าเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยโดยทั่วไป ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประมาณการอัตราค่าเช่าโดยใช้ข้อมูลจากค่าเช่าในอดีตปรับเพิ่มด้วยอัตราเติบโตของค่าเช่าซึ่งเป็นอัตราการปรับขึ้นโดยทั่วไป ได้อัตราค่าเช่าที่เป็นไปได้ในปีแรกเท่ากับ 220 บาทต่อตารางเมตรมีความเป็นไปได้ โดยอัตราดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปทั่วไป เนื่องจากคลังสินค้าที่จะใช้ทำศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ หากเป็นการเช่าจะเป็นคลังแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built to Suit) มีลักษณะออกแบบรองรับการใช้งานที่บริษัทออกแบบไว้ โดยสามารถกำหนดฟังก์ชันที่จำเป็น เช่น ความสูงของอาคาร (Clear Height) และความสามารถในการรับน้ำหนักพื้น (Floor Loading) ให้สอดคล้องกับระบบชั้นวางสินค้า ระบบบริหารจัดการสต๊อกสินค้าและโลจิสติกส์ของบริษัท เป็นต้น

1.2 เงินเดือนและค่าแรง

ประมาณการเงินเดือนและค่าแรงพนักงานตำแหน่งงานต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานในคลังสินค้าเช่าจำนวน 332 คน คิดเป็นเงินเดือนและค่าแรงรวม 74.17 ล้านบาท ในปีแรกของประมาณการ และกำหนดให้เงินเดือนและค่าแรงมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยของแผนกคลังสินค้า ทั้งนี้กรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกจะใช้จำนวนพนักงานมากกว่ากรณีการลงทุนโครงการ เนื่องจากการเช่าคลังสินค้าจากภายนอกบริษัทจะไม่สามารถจัดสรรบุคลากรสับเปลี่ยนหมุนเวียนหรือการใช้ร่วมกันระหว่างคลัง MFC และคลังสินค้าเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจำเป็นต้องมีพนักงานรองรับให้เพียงพอในแต่ละสถานที่ โดยเฉพาะรองรับการขายออนไลน์ที่ต้องมีพนักงานจัดการออเดอร์ให้ทันต่อปริมาณคำสั่งซื้อจำนวนมากภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว

การคาดการณ์จำนวนพนักงานในคลังสินค้าเช่าข้างต้น อ้างอิงจากประสบการณ์การบริหารคลัง MFC ในปัจจุบัน โดยคำนวณจากปริมาณสินค้าที่เข้าหมุนเวียนในคลังในแต่ละกระบวนการหลัก เช่น การรับสินค้าเข้า (Inbound) ประมาณ 31,000 ชิ้นต่อวัน การรับคืนสินค้า (Return) 900 ชิ้นต่อวัน การจัดสินค้าเข้าตำแหน่งเก็บ (Putaway) ประมาณ 31,900 ชิ้นต่อวัน การบริหารจัดการออเดอร์ของช่องทางออฟไลน์ และออนไลน์ การเบิกจ่ายเพื่อส่งสินค้า (Outbound) ประมาณ 58,000 ชิ้นต่อวัน โดยจะต้องมีจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) 80

สถานี รองรับการส่งสินค้าให้ทันตามกำหนด และค่าสถิติเวลาการทำงานที่พนักงานปฏิบัติงานแต่ละจุด ซึ่งจะได้จำนวนพนักงานและผู้บริหารที่ต้องใช้ โดยปริมาณสินค้าเข้าหมุนเวียนในคลัง สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตตามแผนกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะช่องทางพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce) ที่คาดการณ์การเติบโตสูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าแผนดังกล่าวมีความเป็นไปได้ และสอดคล้องกับการขายสินค้าในช่องทางออนไลน์ของบริษัทที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ	จำนวน (คน)
1. ผู้บริหาร		2
-ผู้บริหารหลัก	วางแผนกลยุทธ์ในหน่วยงานคลังให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท ปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงาน และควบคุมค่าใช้จ่าย	*1*
-ผู้บริหารรอง	รับนโยบายเพื่อมาปรับปรุงการทำงานภายใต้คลังสินค้า ปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานและควบคุมค่าใช้จ่าย	*1*
2. รับสินค้า	รับสินค้าเข้าคลังและบริหาร Capacity ให้เหมาะสม	24
3. บริหารคลังสินค้า	จัดเก็บสินค้าเข้า BIN ให้ถูกต้อง และควบคุมสินค้าให้เก็บเป็นหมวดหมู่	27
4. บริหารงานขนส่งและกระจายสินค้า	กระจายสินค้าไปยังหน้าร้านสำหรับช่องทางออฟไลน์ และประสานงานกับขนส่งช่องทางออนไลน์ เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังผู้บริโภค	21
5. ดูแลระบบ	ซ่อมบำรุง และดูแลระบบไฟฟ้า น้ำ และเครื่องจักรต่าง ๆ	2
6. บริหารคำสั่งซื้อ จัดการออเดอร์	รับออเดอร์สินค้าเข้า และวางแผนหยิบสินค้า (Picking) ให้เป็นไปตามลำดับเร่งด่วนของคำสั่งซื้อ	85
7. การส่งสินค้า และการรับคืน	รับสินค้าจากทีมหยิบสินค้า แล้วนำมาจัดลำดับเข้าสถานีแพ็คสินค้า (Workingstation Packing)	158
-ออฟไลน์	สถานีแพ็คสินค้า ออฟไลน์	*35*
-ออนไลน์	สถานีแพ็คสินค้า ออนไลน์	*113*
-งานรับคืน	สถานีแพ็คสินค้างานรับคืน และออก CN	*9*
8. งานจัดการวัสดุอุปกรณ์	รับ-จ่าย จัด อุปกรณ์สิ้นเปลืองส่งไปยังหน้าร้าน (ไม้แขวน กระดาษ หมึก printer) และสินทรัพย์ (จักรเย็บผ้าหน้าร้าน และเครื่อง Printer) รวมทั้งวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในคลัง	5
9. งานสนับสนุน และบริหารงานทั่วไป	ฝ่ายบุคคลดูแลพนักงาน และแม่บ้านทำความสะอาด	8
รวม		**332**

1.3 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในแต่ละปี กับอัตราภาษีคงที่ที่ร้อยละ 12.50 ต่อปี

1.4 ค่าไฟฟ้า น้ำประปา

ประมาณการค่าไฟฟ้า น้ำประปา เท่ากับ 3.83 ล้านบาท อ้างอิงจากจำนวน 2 เท่าของค่าไฟฟ้า น้ำประปาที่เกิดขึ้นจริงของ MFC ที่ประมาณเดือนละ 159,500 บาท เนื่องจากคลังสินค้าเช่าไม่มีโซลาร์รูฟ (ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ติดตั้งบนหลังคา) เหมือนกับคลัง MFC ที่มีโซลาร์ลูฟช่วยประหยัดค่าไฟได้ จึงทำให้คลังสินค้าเช่า มีค่าไฟฟ้าสูงกว่า และกำหนดค่าไฟฟ้า น้ำประปา ให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ทุก 3 ปี

1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลคลังสินค้า เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่ารักษาความปลอดภัยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน ค่าประกันภัย เป็นต้น อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของ MFC เฉลี่ยในปี 2568 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 10.56 ล้านบาท (เดือนละ 879,957 บาท เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจริงของ MFC เฉลี่ยในปี 2568 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 88,000 บาทต่อเดือน โดยเพิ่มจากค่าใช้จ่ายรักษาความปลอดภัยที่จ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 5 คน ซึ่งเท่ากับจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่คลัง MFC หรือค่าใช้จ่ายต่อเดือนเพิ่มขึ้นประมาณ 76,000 บาท และค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสารที่ต้องจัดให้มีในคลังจำนวน 1 เครื่อง ที่มีค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาท

ค่าขนส่งเคลื่อนย้ายสินค้าสำเร็จรูปจากMc Fullfillment Center ไปจัดเก็บที่คลังสินค้าเช่า ประมาณการจากการว่าจ้างขนส่งภายนอก 26 วันทำงาน ค่าขนส่งวันละ 3,000 บาท และค่ารถรับส่งพนักงานประมาณการใช้รถ 2 คัน ค่าบริการคันละ 80,000 บาท/เดือน คิดเป็นจำนวนเงินรวมเดือนละ 238,000 บาท หรือเท่ากับปีละ 2.86 ล้านบาท ในกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอก บริษัทจำเป็นต้องมีรถรับส่งพนักงานเป็นสวัสดิการ โดยเดินรถตามเส้นทางและจุดรับ-ส่งที่กำหนด เพื่อความสะดวกในการปฏิบัติงาน ซึ่งอัตราค่าบริการดังกล่าวอ้างอิงจากค่าบริการที่บริษัทชำระจริง

นอกจากนี้ มีค่าเช่ายานพาหนะที่ใช้ในคลังสินค้าและจัดส่งสินค้า เช่น รถยกสูงไฟฟ้า (Reach Truck) รถโฟล์คลิฟท์ (Forklift) รถปิคอัพ รถบรรทุก 6 ล้อ เป็นต้น โดยประมาณการจากจำนวนรถที่ต้องการใช้และอัตราค่าเช่าต่อเดือน คิดเป็นค่าเช่ายานพาหนะรวมเดือนละ 210,000 บาท หรือเท่ากับปีละ 2.52 ล้านบาท ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตราการขึ้นค่าบริการเฉลี่ยโดยทั่วไป ทั้งนี้ จำนวนรถที่ใช้ในคลังสินค้าภายนอกจะมีมากกว่ากรณีสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ เนื่องจากต้องจัดเตรียมรถให้เพียงพอต่อการสับเปลี่ยนหมุนเวียนเฉพาะจุด ต่างจากศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่สามารถแชร์รถร่วมกับคลัง MFC (มีรถ 8 คัน) ทำให้การลงทุนซื้อรถเพิ่มเติมน้อยกว่า (ซื้อ 4 คัน ประหยัดค่าเช่าเดือนละ 90,000 บาท) และเกิดความคุ้มค่าในการใช้สินทรัพย์ร่วมกันได้

รถที่ใช้ในการเช่าคลังสินค้าภายนอก	จำนวน (คัน)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
รถยกสูงไฟฟ้า (Reach Truck)	2	60,000
รถโฟล์คลิฟท์ (Folklift)	1	30,000

รถที่ใช้ในการเช่าคลังสินค้าภายนอก	จำนวน (คัน)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
รถปิคอัพ	2	50,000
รถบรรทุก 6 ล้อ	2	70,000
รวม	**7**	**210,000**

1.6 ดอกเบี้ยรับ

เนื่องจากกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก ทำให้บริษัทไม่ต้องนำเงินทุนภายในกิจการมาลงทุนในโครงการ และยังคงได้รับผลประโยชน์จากเงินทุนดังกล่าวต่อไป ทั้งในรูปของดอกเบี้ยเงินฝากและ/หรือผลตอบแทนจากเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยประมาณผลประโยชน์ดังกล่าวที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการจำนวน 477.32 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงินประมาณปีละ 7.16 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 503.39 ล้านบาท เงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวน 313.07 ล้านบาท หน่วยลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าจำนวน 1,332.62 ล้านบาท และเงินลงทุนในตราสารทุนจำนวน 5.23 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการใช้เงินทุนภายในสำหรับลงทุนในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากภายนอก

1.7 ประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้ (Tax Savings)

บริษัทจะได้รับประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้จากค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (คำนวณจากประมาณการค่าใช้จ่ายสุทธิตามข้อ 1.1 - 1.6) กับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

2. ค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีลงทุนโครงการ (ซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่)

เนื่องจากการลงทุนในโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งติดกับคลัง MFC ส่งผลให้สามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกันเพียงแห่งเดียว โดยไม่ต้องแยกจัดเก็บสินค้าหลายสถานที่เหมือนกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก ทำให้เกิดประโยชน์เชิงยุทธศาสตร์ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากรและกำลังคน จำกัดการเพิ่มของอัตรากำลังคนจากการใช้บุคคลากรร่วมกันในบางตำแหน่งงาน อีกทั้งประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การขนส่งสินค้า การเดินทางและติดต่อระหว่างกัน ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับกรณีการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก โดยมีรายละเอียดของการประมาณการค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่าง ๆ ดังนี้

2.1 เงินเดือนและค่าแรง

ประมาณการเงินเดือนและค่าแรงพนักงานตำแหน่งงานต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานในโครงการจำนวน 232 คน คิดเป็นเงินเดือนและค่าแรงรวม 51.32 ล้านบาท ในปีแรกของประมาณการ และกำหนดให้เงินเดือนและค่าแรงมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยของแผนกคลังสินค้า ทั้งนี้โครงการใช้จำนวนพนักงานน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารจัดการบุคลากรจากการใช้บุคลากรร่วมกันในบางตำแหน่งงาน กับคลัง MFC ซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

การคาดการณ์จำนวนพนักงานในศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ข้างต้น อ้างอิงจากประสบการณ์การบริหารคลัง MFC ในปัจจุบัน โดยคำนวณจากปริมาณสินค้าที่เข้าหมุนเวียนในคลังในแต่ละกระบวนการหลัก เช่น การรับสินค้าเข้า (Inbound) ประมาณ 31,000 ชิ้นต่อวัน การรับคืนสินค้า (Return) 900 ชิ้นต่อวัน การจัดสินค้าเข้าตำแหน่งเก็บ (Putaway) ประมาณ 31,900 ชิ้นต่อวัน การบริหารจัดการออเดอร์ของช่องทางออฟไลน์ และออนไลน์ การเบิกจ่ายเพื่อส่งสินค้า (Outbound) ประมาณ 58,000 ชิ้นต่อวัน โดยจะต้องมีจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) 80 สถานี รองรับการส่งสินค้าให้ทันตามกำหนด และค่าสถิติเวลาการทำงานที่พนักงานปฏิบัติงานแต่ละจุด ซึ่งจะได้จำนวนพนักงานและผู้บริหารที่ต้องใช้ รวมถึงคาดการณ์การประหยัดได้จากการรวมศูนย์การปฏิบัติงานในสถานที่เดียวกัน ช่วยให้เกิดความยืดหยุ่น (Flexible) ในการจัดการด้านกำลังคน และการใช้พนักงานระดับปฏิบัติการร่วมกันจากการหมุนเวียนตามปริมาณสินค้าที่ต้องบริหารในแต่ละช่วงเวลา เปรียบเสมือนการขยายกำลังการผลิตของคลังเดิมที่ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากกว่าการแยกคลังเป็น 2 สถานที่ หรือการเช่าคลังสินค้าภายนอก ซึ่งจำนวนพนักงานระดับปฏิบัติการในคลัง MFC ที่คาดการณ์ว่าจะโยกมาช่วยงานที่ศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ในบางเวลา มีเพียงพอและมีทักษะการทำงาน ผ่านการอบรมให้สามารถปรับเปลี่ยนหมุนเวียนหน้าที่ทำให้ช่วงเวลาขายปกติ นอกเหนือจากช่วงจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือช่วงจัดแคมเปญใหญ่ บริษัทใช้วิธีบริหารบุคลากรโดยไม่กระทบต่อการเพิ่มเวลาทำงานหรือการจ่ายค่าล่วงเวลา

กลุ่มงาน	จำนวน (คน)	ลดลง* (คน)	สาเหตุที่ลดจำนวนพนักงานได้ เมื่อเปรียบเทียบกับการเช่าคลังภายนอก
1. ผู้บริหาร	1	1	
-ผู้บริหารหลัก	*1*	-	
-ผู้บริหารรอง	-	*1*	ผู้บริหารรองรับนโยบายจากผู้บริหารหลัก เพื่อประสานงานกับผู้จัดการในแต่ละแผนก ซึ่งจะมีในพื้นที่แห่งละ 1 คน
2. รับสินค้า	18	6	หากงานรับสินค้าเข้าจาก Vendor บางช่วงเวลาน้อยกว่าแผนปกติ สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงานหน่วยงานรับจัดเก็บสินค้า และรับคืนสินค้าได้
3. บริหารคลังสินค้า	21	6	หากงานจัดเก็บสินค้าเข้า BIN บางช่วงเวลาน้อยกว่าแผนปกติ สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงาน รับสินค้า รับคืนสินค้า หยิบสินค้า เพื่อเตรียมไปแพ็คได้
4. บริหารงานขนส่งและกระจายสินค้า	14	7	หากงานจัดส่งสินค้าบางช่วงเวลามีน้อยกว่าแผนปกติ สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงานหน่วยงานอื่นได้ เช่น บรรจุกล่อง แพ็คสินค้าลงกล่อง
5. ดูแลระบบ	-	2	เป็นงานซ่อมบำรุง ดูแลระบบไฟฟ้า น้ำ และเครื่องจักรต่างๆ ใช้พนักงานทีมเดียวกันกับคลัง MFC จึงไม่มีพนักงานตำแหน่งนี้ที่ศูนย์บรรจุแห่งใหม่
6. บริหารคำสั่งซื้อ จัดการออเดอร์	60	25	หากงานหยิบสินค้า (Picking) บางช่วงเวลามีน้อยกว่าแผนปกติ สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงานหน่วยงานจัดเก็บสินค้าเข้าคลัง รับสินค้าเข้าคลัง แพ็ค

กลุ่มงาน	จำนวน (คน)	ลดลง* (คน)	สาเหตุที่ลดจำนวนพนักงานได้ เมื่อเปรียบเทียบกับการเช่าคลังภายนอก
			สินค้าลงกล่องได้
7. การส่งสินค้า และการรับคืน	111	47	
- สถานีแพ็คสินค้าออฟไลน์	*25*	*10*	สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงานในสถานีแพ็คสินค้าออนไลน์ได้ หากมีออเดอร์ออนไลน์เข้ามามากกว่าปกติ และในระหว่างรอการหยิบออเดอร์ สามารถไปช่วยหยิบ (Picking) สินค้าได้
- สถานีแพ็คสินค้าออนไลน์	*79*	*34*	สามารถโยกพนักงานคลัง MFC ไปช่วยงานในสถานีแพ็คสินค้าออฟไลน์ได้ หากมีออเดอร์ออฟไลน์เข้ามามากกว่าปกติ และโยกไปช่วยงานรับคืนสินค้าได้
- งานรับคืน	*7*	*2*	สามารถให้สถานีแพ็คสินค้าโยกมาช่วยงานได้
8. งานจัดการวัสดุอุปกรณ์	3	2	งานรับจ่ายอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองไปยังหน้าร้านสาขา และวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในคลัง หากเร่งด่วนสามารถโยกพนักงานจากหน่วยงานอื่นมาช่วยงานได้
9. งานสนับสนุน และบริหารงานทั่วไป	4	4	งานทรัพยากรบุคคล ดูแลพนักงานคลัง และแม่บ้านทำความสะอาด ใช้พนักงานทีมเดียวกันกับคลัง MFC แชร์งานกันได้
รวม	**232**	**100**	

*จำนวนพนักงานที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับการเช่าคลังภายนอก

จากประสบการณ์การบริหารคลังสินค้าที่ผ่านมาของบริษัทในอดีต โดยบริษัทเคยว่าจ้างบริษัทภายนอกทำหน้าที่บริหารคลัง การเช่าคลังภายนอกเพื่อดำเนินการเอง และการบริหารคลัง MFC ที่บริษัทลงทุนก่อสร้างและบริหารคลังเองในปัจจุบัน บริษัทจึงมีข้อมูลในการบริหารบุคลากรที่สามารถควบคุมต้นทุนการบริหารจัดการคลังสินค้าต่อรายได้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อได้ว่าการประหยัดได้ของจำนวนบุคลากรในโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับการเช่าคลังจากภายนอกที่บริษัทคาดการณ์ข้างต้นมีความสมเหตุสมผล

2.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 0.5 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1.84 ล้านบาท และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ทุก 3 ปี

2.3 ค่าไฟฟ้า น้ำประปา

ประมาณการค่าไฟฟ้า น้ำประปาเท่ากับ 1.91 ล้านบาท อ้างอิงจากค่าไฟฟ้า น้ำประปาที่เกิดขึ้นจริงของ MFC ที่ประมาณเดือนละ 159,500 บาท และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ทุก 3 ปี

2.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลคลังสินค้า เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน ค่าประกันภัย เป็นต้น อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของ MFC เฉลี่ยในปี 2568 และปรับลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายต่อเดือนกรณีเช่าคลังภายนอก จากการแชร์ค่าใช้จ่ายบางส่วนร่วมกัน คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 9.50 ล้านบาท (เดือนละ 791,961 บาท ลดลงจากการเช่าคลังภายนอกที่มีค่าใช้จ่ายเดือนละ 879,957 บาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายรักษาความปลอดภัยลดลงประมาณเดือนละ 76,000 บาท จากการจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยที่ศูนย์บรรจุจำนวน 2 คน และไม่มีค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสารเดือนละ 12,000 บาท เนื่องจากใช้เครื่องถ่ายเอกสารคลัง MFC)

ค่าเช่ายานพาหนะที่ใช้ในคลังสินค้าและจัดส่งสินค้า เช่น รถยกสูงไฟฟ้า (Reach Truck) รถปิคอัพ รถบรรทุก 6 ล้อ เป็นต้น โดยประมาณการจากจำนวนรถที่ต้องการใช้และอัตราค่าเช่าต่อเดือน คิดเป็นค่าเช่ายานพาหนะรวมเดือนละ 120,000 บาท หรือเท่ากับปีละ 1.44 ล้านบาท ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตราการขึ้นค่าบริการเฉลี่ยโดยทั่วไป ทั้งนี้ จำนวนรถที่ใช้ในศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่มีน้อยกว่าที่ใช้ในคลังสินค้าภายนอก เนื่องจากสามารถแชร์รถร่วมกับคลัง MFC (มีรถ 8 คัน) ทำให้การลงทุนซื้อรถเพิ่มเติมน้อยกว่า และเกิดความคุ้มค่าในการใช้สินทรัพย์ร่วมกันได้ ทั้งนี้ไม่มีค่าขนส่งเคลื่อนย้ายสินค้าสำเร็จรูปจาก Mc Fullfillment Center ไปจัดเก็บที่ศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ เนื่องจากศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ตั้งอยู่ติดกับ Mc Fullfillment Center และไม่มีค่ารถรับส่งพนักงาน เนื่องจากคลัง MFC มีบริการรถบัสรับส่งพนักงานอยู่แล้ว และพนักงานส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถส่วนตัว รถบัสพนักงานที่ให้บริการมีอัตราการใช้บริการร้อยละ 40 ทำให้คาดการณ์อัตราการใช้บริการที่เหลือสามารถรองรับการใช้บริการของพนักงานที่ศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ได้

รถที่ใช้ในการเช่าศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่	จำนวน (คัน)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
รถยกสูงไฟฟ้า (Reach Truck)	1	30,000
รถโฟล์คลิฟท์ (Folklift)	1	30,000
รถปิคอัพ	1	25,000
รถบรรทุก 6 ล้อ	1	35,000
รวม	**4**	**120,000**

การคาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้าที่ปรับลดลงได้มาจากประสบการณ์การบริหารคลังสินค้าที่ผ่านมาของบริษัทในอดีต โดยบริษัทเคยว่าจ้างบริษัทภายนอกทำหน้าที่บริหารคลัง การเช่าคลังภายนอกเพื่อดำเนินการเอง และบริหารคลัง MFC ที่บริษัทลงทุนก่อสร้างและบริหารคลังเองในปัจจุบัน บริษัทจึงมีข้อมูลในการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อได้ว่าการประหยัดได้ของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งที่บริษัทคาดการณ์ข้างต้นมีความสมเหตุสมผล

2.5 งบลงทุนบำรุงรักษา (Capital Expenditure)

งบลงทุนบำรุงรักษาร้อยละ 3 ของเงินลงทุนค่าก่อสร้างทุก ๆ 5 ปี หรือเท่ากับจำนวน 7.30 ล้านบาท

2.6 ค่าเสื่อมราคา

โครงการก่อสร้างอาคารและติดตั้งโซลาร์รูฟมีมูลค่าเงินลงทุนรวมประมาณ 243.30 ล้านบาท และงบลงทุนบำรุงรักษาร้อยละ 3 ของมูลค่าเงินลงทุนก่อสร้าง ในทุก ๆ 5 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ลงทุนแบบเส้นตรง จากประมาณการอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่ 20 ปี โครงการจะมีค่าเสื่อมราคาจำนวน 12.17 ล้านบาท ในปีที่ 1 - 5, จำนวน 12.53 ล้านบาท ในปีที่ 6 - 10, จำนวน 12.90 ล้านบาท ในปีที่ 11 - 15 และจำนวน 13.26 ล้านบาท ในปีที่ 16 - 20 อย่างไรก็ตาม ค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจ่าย ซึ่งจะถูกนำมาบวกกลับในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิ และยังทำให้บริษัทได้รับประโยชน์ทางภาษีที่จ่ายน้อยลง (Tax Shield) จากค่าเสื่อมราคาดังกล่าว

2.7 ประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้ (Tax Savings)

บริษัทจะได้รับประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้ จากค่าใช้จ่ายดำเนินงานของโครงการ (คำนวณจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามข้อ 2.1 - 2.4 และ 2.6) กับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

2.8 มูลค่าคงเหลือ (Residual Value) ของที่ดินและอาคาร

ประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดินและมูลค่าอาคารที่เหลืออยู่ ณ วันสิ้นสุดประมาณการในปีที่ 20 รวม 917.81 ล้านบาท ดังนี้

(1) ประมาณการราคาตลาดของที่ดิน ณ สิ้นปีที่ 20 จากมูลค่าต้นทุนของที่ดินที่เท่ากับ 233.80 ล้านบาท คูณด้วยอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่เท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี (อ้างอิงจากอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่จัดทำโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยดัชนีในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เท่ากับ 447.2 เพิ่มขึ้นจากดัชนีที่ 333.4 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563) จะได้มูลค่าตลาดของที่ดิน ณ สิ้นปีที่ 20 ประมาณ 756.81 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราการเติบโตย้อนหลัง 5 ปี เนื่องจากเป็นช่วงเวลาของข้อมูลที่สะท้อนศักยภาพผังเมืองใหม่ เป็นช่วงที่โครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปิดใช้งานมากที่สุด เช่น สายสีเขียวต่อขยาย สายสีทอง สายสีชมพู สายสีเหลือง และครอบคลุมช่วงวิกฤตการณ์ COVID-19 ซึ่งมีภาวะถดถอยที่รุนแรง ดัชนีสามารถเติบโตท่ามกลางวิกฤตเศรษฐกิจแม้มีปัจจัยลบ ดังนั้นค่าเฉลี่ยย้อยหลัง 5 ปี มีความน่าเชื่อถือกว่าการใช้ค่าเฉลี่ยระยะยาว (เช่น 20 ปีย้อนหลัง) ที่อาจรวมช่วงเวลาที่โครงสร้างพื้นฐานยังไม่เอื้ออำนวย

(2) ประมาณการมูลค่าอาคารที่เหลือ ณ สิ้นปีที่ 20 เท่ากับอัตราร้อยละ 70 ของเงินลงทุนค่าก่อสร้างอาคาร จะได้มูลค่าอาคารที่เหลือ ณ สิ้นปีที่ 20 ประมาณ 161.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การประมาณการมูลค่าอาคารที่เท่ากับร้อยละ 70 ของเงินลงทุนค่าก่อสร้าง อ้างอิงจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งแสดงอัตราร้อยละของค่าเสื่อมตามอายุของอาคารประเภทต่าง ๆ โดยอ้างอิงอัตราค่าเสื่อมราคาของคลังสินค้าอายุ 20 ปี หักค่าเสื่อมรวมสะสมสูงสุดร้อยละ 30

3. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ซึ่งมีค่าเท่ากับ Ke เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ เนื่องจากการลงทุนโครงการในครั้งนี้ บริษัทใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ ในการลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ ซึ่งคำนวณ Ke ได้เท่ากับร้อยละ 6.03

โดยมีสูตรการคำนวณ Ke ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta(Rm - Rf)$$

โดยที่	Risk Free Rate (Rf)	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 20 ปี ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.61 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th) โดยการอ้างอิงพันธบัตรที่มีอายุคงเหลือยาว เพื่อสะท้อนผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนจากการลงทุนในสินทรัพย์ที่ไม่มีความเสี่ยงหากถือครองหลักทรัพย์ตลอดไป
	Beta (β)	ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลังปี 2568 ซึ่งเท่ากับ 0.54 (ข้อมูลจาก SETSMART ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)
	Rm	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 20 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่าง ๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2549 - 2568) และสอดคล้องกับระยะเวลาประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.94

ตารางที่ 1 สรุปกระแสเงินสดที่คาดว่าบริษัทจะประหยัดได้ระหว่างการเช่าคลังสินค้ากับผู้ให้บริการภายนอก เปรียบเทียบกับการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
1.ค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอก																				
1.1 เงินเดือนและค่าแรง	(74.17)	(76.40)	(78.69)	(81.05)	(83.48)	(85.99)	(88.57)	(91.22)	(93.96)	(96.78)	(99.68)	(102.67)	(105.75)	(108.93)	(112.19)	(115.56)	(119.03)	(122.60)	(126.27)	(130.06)
1.2 ค่าเช่า	(25.87)	(25.87)	(25.87)	(28.46)	(28.46)	(28.46)	(31.31)	(31.31)	(31.31)	(34.44)	(34.44)	(34.44)	(37.88)	(37.88)	(37.88)	(41.67)	(41.67)	(41.67)	(45.83)	(45.83)
1.3 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(1.94)	(1.94)	(1.94)	(2.13)	(2.13)	(2.13)	(2.35)	(2.35)	(2.35)	(2.58)	(2.58)	(2.58)	(2.84)	(2.84)	(2.84)	(3.13)	(3.13)	(3.13)	(3.44)	(3.44)
1.4 ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	(3.83)	(3.83)	(3.83)	(3.94)	(3.94)	(3.94)	(4.06)	(4.06)	(4.06)	(4.18)	(4.18)	(4.18)	(4.31)	(4.31)	(4.31)	(4.44)	(4.44)	(4.44)	(4.57)	(4.57)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า	(15.94)	(16.41)	(16.91)	(17.41)	(17.94)	(18.47)	(19.03)	(19.60)	(20.19)	(20.79)	(21.42)	(22.06)	(22.72)	(23.40)	(24.10)	(24.83)	(25.57)	(26.34)	(27.13)	(27.94)
1.6 ดอกเบี้ยรับ	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16
รวม	*(114.59)*	*(117.29)*	*(120.08)*	*(125.84)*	*(128.79)*	*(131.84)*	*(138.15)*	*(141.38)*	*(144.70)*	*(151.61)*	*(155.14)*	*(158.77)*	*(166.34)*	*(170.20)*	*(174.17)*	*(182.46)*	*(186.67)*	*(191.01)*	*(200.09)*	*(204.69)*
1.7 ประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้ (Tax Savings)	22.92	23.46	24.02	25.17	25.76	26.37	27.63	28.28	28.94	30.32	31.03	31.75	33.27	34.04	34.83	36.49	37.33	38.20	40.02	40.94
รวม-สุทธิ	**(91.67)**	**(93.83)**	**(96.06)**	**(100.67)**	**(103.04)**	**(105.47)**	**(110.52)**	**(113.10)**	**(115.76)**	**(121.29)**	**(124.11)**	**(127.02)**	**(133.07)**	**(136.16)**	**(139.33)**	**(145.96)**	**(149.33)**	**(152.80)**	**(160.07)**	**(163.75)**
2. ค่าใช้จ่ายดำเนินงานกรณีซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ																				
2.1 เงินเดือนและค่าแรง	(51.32)	(52.86)	(54.44)	(56.08)	(57.76)	(59.49)	(61.28)	(63.12)	(65.01)	(66.96)	(68.97)	(71.04)	(73.17)	(75.36)	(77.62)	(79.95)	(82.35)	(84.82)	(87.37)	(89.99)
2.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(1.84)	(1.84)	(1.84)	(1.89)	(1.89)	(1.89)	(1.95)	(1.95)	(1.95)	(2.01)	(2.01)	(2.01)	(2.07)	(2.07)	(2.07)	(2.13)	(2.13)	(2.13)	(2.19)	(2.19)
2.3 ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	(1.91)	(1.91)	(1.91)	(1.97)	(1.97)	(1.97)	(2.03)	(2.03)	(2.03)	(2.09)	(2.09)	(2.09)	(2.15)	(2.15)	(2.15)	(2.22)	(2.22)	(2.22)	(2.29)	(2.29)
2.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการคลังสินค้า	(10.94)	(11.27)	(11.61)	(11.96)	(12.32)	(12.69)	(13.07)	(13.46)	(13.86)	(14.28)	(14.71)	(15.15)	(15.60)	(16.07)	(16.55)	(17.05)	(17.56)	(18.09)	(18.63)	(19.19)
2.5 ค่าเสื่อมราคา	(12.17)	(12.17)	(12.17)	(12.17)	(12.17)	(12.53)	(12.53)	(12.53)	(12.53)	(12.53)	(12.90)	(12.90)	(12.90)	(12.90)	(12.90)	(13.26)	(13.26)	(13.26)	(13.26)	(13.26)
รวม	*(78.18)*	*(80.05)*	*(81.97)*	*(84.06)*	*(86.10)*	*(88.57)*	*(90.85)*	*(93.08)*	*(95.38)*	*(97.87)*	*(100.67)*	*(103.18)*	*(105.89)*	*(108.55)*	*(111.29)*	*(114.61)*	*(117.52)*	*(120.52)*	*(123.74)*	*(126.92)*
2.6 ประโยชน์ทางภาษีที่ประหยัดได้ (Tax Savings)	15.64	16.01	16.39	16.81	17.22	17.71	18.17	18.62	19.08	19.57	20.13	20.64	21.18	21.71	22.26	22.92	23.50	24.10	24.75	25.38
บวกกลับ ค่าเสื่อมราคา	12.17	12.17	12.17	12.17	12.17	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	13.26	13.26	13.26	13.26	13.26
2.7 งบลงทุนบำรุงรักษา	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(7.30)	0.00	0.00	0.00	0.00	(7.30)	0.00	0.00	0.00	0.00	(7.30)	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม-สุทธิ	**(50.38)**	**(51.87)**	**(53.41)**	**(55.09)**	**(56.72)**	**(65.63)**	**(60.15)**	**(61.94)**	**(63.77)**	**(65.76)**	**(74.94)**	**(69.65)**	**(71.81)**	**(73.95)**	**(76.14)**	**(85.73)**	**(80.76)**	**(83.15)**	**(85.73)**	**(88.27)**
2.8 มูลค่าคงเหลือ (Residual Value) ของที่ดินและอาคาร																				917.81
ค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้จากกรณีซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ	**41.29**	**41.96**	**42.65**	**45.59**	**46.32**	**39.84**	**50.37**	**51.16**	**51.99**	**55.53**	**49.17**	**57.37**	**61.26**	**62.21**	**63.19**	**60.24**	**68.58**	**69.65**	**74.34**	**993.29**
มูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้	38.95	37.33	35.78	36.07	34.56	28.04	33.43	32.03	30.70	30.92	25.83	28.42	28.62	27.41	26.26	23.61	25.35	24.28	24.45	308.07

รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้	**880.13**
งบลงทุนโครงการ	(477.32)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV)	**402.82**
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	**11.69%**
ระยะเวลาคืนทุน (ปี)	**10.22**

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการ โดยใช้ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 6.03 ซึ่งเท่ากับค่า Ke เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 402.82 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ประมาณร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เท่ากับร้อยละ 6.03 ถือว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทนที่ดี นอกจากนี้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.22 ปี

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) สมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่

1) ปรับเพิ่ม/ลดกระแสเงินสดของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ร้อยละ 5

2) ปรับเพิ่ม/ลดอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Ke) ร้อยละ 10 จากกรณีพื้นฐาน (Base Case)

จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ตามสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท) / อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) (%) / ระยะเวลาคืนทุน (ปี)

อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Ke)	**การเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับ**		
	-5.00%	**กรณีพื้นฐาน (Base Case)**	**+5.00%**
6.63%	312.75 ล้านบาท/ 11.27%/ 10.73 ปี	340.96 ล้านบาท/ 11.69%/ 10.22 ปี	369.16 ล้านบาท/ 12.11%/ 9.78 ปี
6.03% (กรณีพื้นฐาน)	373.04 ล้านบาท/ 11.27%/ 10.73 ปี	402.82 ล้านบาท/ 11.69%/ 10.22 ปี	432.59 ล้านบาท/ 12.11%/ 9.78 ปี
5.43%	439.69 ล้านบาท/ 11.27%/ 10.73 ปี	471.16 ล้านบาท/ 11.69%/ 10.22 ปี	502.63 ล้านบาท/ 12.11%/ 9.78 ปี

นอกจากนี้ จากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่านที่มีการตอบโต้ทางทหารกันอย่างรุนแรงตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ ที่ผ่านมา รวมทั้งมีการปิดช่องแคบฮอร์มุซ (Hormuz) ในตะวันออกกลาง ซึ่งเป็นเส้นทางเดินเรือขนส่งน้ำมันที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโลกที่อยู่ใกล้พื้นที่ความขัดแย้ง ส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นจากความกังวลปัญหาน้ำมันขาดแคลน ซึ่งหากสถานการณ์ความขัดแย้งยืดเยื้อจนถึงช่วงการก่อสร้างโครงการตามแผนงานของบริษัท อาจส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มสูงขึ้นจากที่บริษัทประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ และจะส่งผลให้ผลตอบแทนหรือความคุ้มค่าของการลงทุนเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประเมินไว้ ซึ่งบริษัทไม่สามารถยืนยันถึงผลกระทบที่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เพิ่มเติมจากกรณีตามตารางที่ 2 *โดยสมมติฐานให้ราคาค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นจากประมาณการ ร้อยละ 20* เนื่องจากสถานการณ์ที่ไม่ปกติและมีความไม่แน่นอนดังกล่าว มักส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) และอาจทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ หรือน้ำมันเชื้อเพลิง มีความผันผวนสูงตามกลไกตลาดโลกหรือสถานการณ์สงครามได้ ดังนั้นจึงควรคำนึงถึงการปรับตัวขึ้นของราคาที่รุนแรงกว่าสถานการณ์ปกติ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ราคาค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นจากประมาณการร้อยละ 20 มีความสมเหตุสมผล ภายใต้สถานการณ์สงครามที่อยู่ในวงจำกัด ไม่ได้ทำลายโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งหลัก ไม่มีการปิดล้อมทางเศรษฐกิจ ไม่มีอัตราเงินเฟ้อรุนแรง และการขาดแคลนวัตถุดิบสำคัญ ประกอบกับจากข้อมูลสถิติดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะเหล็กซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่ง

ของการก่อสร้างมีประวัติการปรับตัวสูงขึ้นกว่าร้อยละ 30 ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจและภาวะสงครามเช่นปี 2564 - 2565 การตั้งสมมติฐานค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จึงเป็นการสะท้อนความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในภาวะความขัดแย้งดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม และ *อัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี* (จากร้อยละ 6.05 ต่อปี เป็นร้อยละ 5.05 ต่อปี) หากเกิดภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจในอนาคต โดยกำหนดอัตราเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 เนื่องจากเป็นค่ามาตรฐานสากลในการทดสอบความอ่อนไหว เช่น ธนาคารใช้เกณฑ์ 100 Basis Points (1.0%) เป็นค่าพื้นฐานในการทดสอบความเสี่ยง (Stress Testing) เพื่อดูว่าหากตัวแปรเปลี่ยนไป 1 หน่วยเต็ม จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าโครงการอย่างไร

ตารางที่ 3 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท) / อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) (%) / ระยะเวลาคืนทุน (ปี)

กรณีค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงร้อยละ 1

อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Ke)	การเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับ ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงร้อยละ 1		
	-5.00%	กรณีพื้นฐาน (Base Case)	+5.00%
6.63%	224.95 ล้านบาท/ 9.90%/ 11.73 ปี	253.00 ล้านบาท/ 10.30%/ 11.24 ปี	281.05 ล้านบาท/ 10.70%/ 10.77 ปี
6.03% (กรณีพื้นฐาน)	280.74 ล้านบาท/ 9.90%/ 11.73 ปี	310.35 ล้านบาท/ 10.30%/ 11.24 ปี	339.96 ล้านบาท/ 10.70%/ 10.77 ปี
5.43%	342.32 ล้านบาท/ 9.90%/ 11.73 ปี	373.62 ล้านบาท/ 10.30%/ 11.24 ปี	404.91 ล้านบาท/ 10.70%/ 10.77 ปี

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยเพิ่มเติมกรณีราคาค่าก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นจากประมาณการร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการทำรายการ จากร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สรุปได้ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียดโดยสังเขป	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. ราคาและการชำระราคา	ผู้จะซื้อ (บริษัท) และผู้จะขาย ตกลงจะซื้อที่ดินโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ทั้งหมด 5-2-93 ไร่ ราคารวมทั้งสิ้น 123,800,000 บาท ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินทั้งหมด 100% เป็นเงินจำนวน ทั้งสิ้น 123,800,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อน (ตามข้อ 2) สำเร็จครบถ้วน	<u>ราคาและการชำระราคามีความเหมาะสม</u> ราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาที่คู่สัญญาสองฝ่ายตกลงร่วมกัน อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน เงื่อนไขการชำระเงินที่กำหนดให้ชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดครั้งเดียวในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้บริษัทไม่มีภาระในการวางเงินมัดจำหรือจ่ายชำระเงินล่วงหน้าใด ๆ และการชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมด หรือการ

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียดโดยสังเขป	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
		ชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือ (กรณีหากมีการวางเงินมัดจำ) เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน
2. เงื่อนไขบังคับก่อน	(1) บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการซื้อที่ดิน (2) ผู้จะขายต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น (3) ผู้จะขายต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เรียบร้อยทั้งหมด (4) ผู้จะขายต้องแจ้งย้ายชื่อผู้จะขายและบริวาร รวมถึงต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่อยู่นิติบุคคลออกจากที่ดินให้เรียบร้อยทั้งหมด (5) ผู้จะขายต้องจัดเตรียมเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท เพื่อใช้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือเปลี่ยนแปลงเจ้าของมิเตอร์ไฟฟ้า และมิเตอร์น้ำประปา	<u>เงื่อนไขบังคับก่อนมีความเหมาะสม</u> ซึ่งเป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อที่ดิน นอกจากนี้ การที่ผู้จะขายมีภาระต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน ก่อนส่งมอบที่ดินในสภาพที่ดินเปล่าให้แก่บริษัท ทำให้บริษัทสามารถเข้าซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ต้องรับโอนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ และบริษัทสามารถหลีกเลี่ยงการรับรู้ผลขาดทุนทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการตัดจำหน่ายมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหากต้องเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนเอง
3. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเรื่องค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทและผู้จะขายตกลงชำระฝ่ายละครึ่งหนึ่งเท่า ๆ กัน (2) ค่าภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นฝ่ายรับผิดชอบฝ่ายเดียวทั้งสิ้น (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ คู่สัญญาสองฝ่ายตกลงยอมรับร่วมกันตามความเหมาะสม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ตกลงยอมรับร่วมกัน คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ก่อให้เกิด มีภาระหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายนั้นเอง	การกำหนด<u>ภาระรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีความเหมาะสม</u> ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้จะซื้อหรือผู้จะขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินฝ่ายละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดิน (คิดเป็นจำนวนเงินที่บริษัทรับผิดชอบประมาณ 215,542 บาท) และการที่ผู้จะขายรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

4.3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการอิสระมีความเห็นว่า ราคาซื้อที่ดินที่มีมูลค่ารวมเท่ากับ 123,800,000 บาท เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 123,822,000 บาท โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้ **จึงเป็นราคาที่เหมาะสม**

ผลตอบแทนการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่กับการเช่าคลังสินค้าจากภายนอก โดยพิจารณามูลค่าผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการประหยัดค่าใช้จ่ายดำเนินงานเมื่อเปรียบเทียบกรณีเช่าคลังสินค้าจากภายนอกกับกรณีมีคลังสินค้าของบริษัทเองโดยการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 402.82 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ที่เท่ากับร้อยละ 6.03 ถือว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทนที่ดี นอกจากนี้ โครงการมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.22 ปี

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่

1) การปรับเพิ่ม/ลดกระแสเงินสดของค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ร้อยละ 5

2) ปรับเพิ่ม/ลดอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง (Ke) ร้อยละ 10 จากกรณีพื้นฐาน (Base Case)

จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ตามสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่มีอัตราผลตอบแทนในระดับที่ดี และมีความคุ้มค่ากว่าการที่ในอนาคตบริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าระยะยาว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวข้างต้นภายใต้สถานการณ์ความไม่แน่นอนของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคตได้ โดยสมมติฐานให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปี โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สิน กับผู้จะขาย ในฐานะผู้จะขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ จากการที่พื้นที่ปฏิบัติงานด้านคลังสินค้าของบริษัทในปัจจุบันใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่ที่ไม่เพียงพอในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง ที่อาจทำให้กระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานและการให้บริการลูกค้าได้ นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและปริมาณคำสั่งซื้อที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยเฉพาะการขายในช่องทางออนไลน์มีความเป็นไปได้สูงที่จะเติบโตเพิ่มขึ้นมากในอนาคตตามแนวโน้มการเติบโตของตลาดออนไลน์ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความสำเร็จในการขยายช่องทางออนไลน์ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาที่มีการเติบโตร้อยละ 28 ร้อยละ 69 และร้อยละ 89 ในปีบัญชี 2567-68 และครึ่งปีแรกของปีบัญชี 2569 ตามลำดับ การได้มาซึ่งที่ดินที่อยู่ติดกับ Mc Fulfillment Center ซึ่งเป็นศูนย์บริหารจัดการสินค้าและคำสั่งซื้อหลักของบริษัท และอยู่ติดกับที่ดินเปล่าที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ทำให้บริษัทสามารถรวมพื้นที่ทั้งหมดเข้าด้วยกันและพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกัน โดยบริษัทสามารถนำที่ดินมาก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทและลดการพึ่งพิงการเช่าคลังสินค้าในอนาคต อีกทั้งยังทำให้เกิดประโยชน์เชิงยุทธศาสตร์ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากรและกำลังคนด้วย โดยบริษัทจะได้ประโยชน์จากลักษณะรูปแปลง ขนาดและที่ตั้งที่ดินที่เหมาะสม ทำให้สามารถวางผังอาคารบนที่ดินดังกล่าวได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการและเพียงพอรองรับการเติบโตและแผนการขยายธุรกิจในอนาคตได้

บริษัทได้พิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการได้มาซึ่งพื้นที่เพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงก่อนหน้าที่บริษัทจะตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่จะซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว แต่ไม่พบที่ดินหรือคลังสินค้าที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริงเชิงพาณิชย์และการดำเนินงาน เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ไม่มีแปลงที่ดินหรือคลังสินค้าที่มีขนาดเหมาะสม พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่อยู่ในเขตผังเมืองที่สามารถรองรับการก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงานได้ (ไม่ใช่เขตพื้นที่สีม่วงตามข้อกำหนดผังเมือง) รวมถึงไม่มีความเหมาะสมกับการเชื่อมต่อกับระบบคลังและการกระจายสินค้าที่มีอยู่เดิมหรือ Mc Fulfillment Center ภายใต้ข้อจำกัดดังกล่าว ทางเลือกที่สามารถดำเนินการได้จริง จึงเป็นการเช่าคลังสินค้า (Lease Option) ขนาดที่เหมาะสมกับการดำเนินงานและรองรับกับการเติบโตของบริษัทได้ในพื้นที่ที่ห่างออกไปถึงแม้จะมีข้อด้อยด้านระยะทางแต่บริษัทไม่ต้องเสียเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน โดยนำมาศึกษาเปรียบเทียบทางเลือกในการลงทุนซื้อที่ดินและสร้างอาคารเอง (Built Option) ผ่านการเจรจาซื้อที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

โครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ถือเป็นหน่วยงานสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ช่วยสนับสนุนด้านการผลิต การจำหน่าย และการกระจายสินค้า ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งไม่ได้เป็นหน่วยงานที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงต่อบริษัท โดยศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ที่สามารถเชื่อมต่อกับ Mc Fulfillment Center ช่วยให้กระบวนการดำเนินงานและการบริหารสินค้าทั้งหมดตั้งแต่การรับสินค้าเข้าคลัง การจัดเก็บ การบรรจุ และการกระจายสินค้า สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าของบริษัทเองมีความคุ้มค่ากว่าการเช่าคลังสินค้าระยะยาว และบริษัทยังมีโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ประกอบกับการซื้อที่ดินในครั้งนี้มี

ราคาซื้อเทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ และไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนพื้นที่ที่ดินเนื่องจากผู้จะขายตกลงที่จะเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง อีกทั้ง ที่ดินที่จะซื้อไม่อยู่ในแนวการเวนคืนของภาครัฐหรือหน่วยงานราชการใด ๆ หรือการถูกรอนสิทธิต่าง ๆ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง การตกเป็นทางเข้าของที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภาระจำยอมหรือโดยสภาพ อ้างอิงตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

อย่างไรก็ตาม แหล่งเงินทุนที่ใช้ซื้อที่ดินและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าทั้งหมดมาจากการใช้เงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินลดลง อีกทั้งบริษัทอาจมีความเสี่ยงหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการซึ่งจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่าง ๆ โดยสูญเปล่า นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ภายหลังการทำรายการซื้อที่ดินแล้ว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจมาจากความล่าช้าของการก่อสร้าง และการมีต้นทุนค่าก่อสร้างเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

ในด้านความเพียงพอของแหล่งเงิน จากการพิจารณางบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำเข้าทำรายการในครั้งนี้

ราคาซื้อที่ดินที่มีมูลค่ารวม 123,800,000 บาท เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ที่เท่ากับ 123,822,000 บาท ตามลำดับ โดยราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน 22,000 บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว **จึงเป็นราคาที่เหมาะสม** นอกจากนี้ เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนโครงการการลงทุนศูนย์บรรจุสินค้าแห่งในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 402.82 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ที่เท่ากับร้อยละ 6.03 และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) มี NPV เท่ากับ 312.75 - 502.63 ล้านบาท และ IRR เท่ากับร้อยละ 11.27 - 12.11 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9.78 - 10.73 ปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนโครงการศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี และมีความคุ้มค่ากว่าการที่ในอนาคตบริษัทจะต้องเช่าคลังสินค้าระยะยาว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ภายใต้สถานการณ์ความไม่แน่นอนของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคตได้ โดยสมมติฐานให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ร้อยละ 20 และอัตราการปรับขึ้นของราคาที่ดินลดลงจากสมมติฐานเดิมร้อยละ 1 ต่อปีโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 224.95 - 404.91 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 - 10.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10.77 - 11.73 ปี

จากการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ปรากฏในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีความเหมาะสม เป็นธรรม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทและผู้จะขาย โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ดังนั้น ในภาพรวมของการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทจะได้ประโยชน์จากการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้า และได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า **การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล ราคา**

และเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจลงมติ ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบ ความระมัดระวัง ตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด

ADVISORY PLUS CO.,LTD.

.....

(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ

.....

(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน