

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ  
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

วันที่ 10 มีนาคม 2564



วันที่ 10 มีนาคม 2564

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึงการประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท ท็อปเทิร์นดี แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด (“TTM”) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการซื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงานของ TTM ที่ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา (10-1-14.9 ไร่) ที่ราคาซื้อขายไม่เกิน 10.15 ล้านบาทต่อไร่ หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 104.42 ล้านบาทโดย SPI ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า TTM จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าให้แก่ SPI ในฐานะผู้ให้เช่า ดังนั้นการทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้ TTM มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่ SPI กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวจึงยังคงเป็นของ TTM

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและไม่มีกรออกหลักทรัพย์เป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้บริษัท ไม่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 29,435,192 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 19.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.98 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ทำให้รายการดังกล่าวนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลางจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยบริษัท ได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีสลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ TTM ในฐานะบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยม ตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.4 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.6 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.8 แหล่งที่มาและแผนการใช้จ่ายเงินในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 7
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.4 ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.5 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
ส่วนที่ 5 การประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 วิธีเปรียบเทียบต้นทุนระหว่างค่าเช่าที่ดินรายปีและการซื้อที่ดินของบริษัท	ส่วนที่ 5 หน้า 5
5.3 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลในด้านราคา	ส่วนที่ 5 หน้า 7
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด
- เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 4 : สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน

### คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
S&J หรือ บริษัทฯ	: บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)
TTM	: บริษัท ท็อปเทิร์นดี แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด
SPI	: บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สีสลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
ผู้ประเมินอิสระ หรือ LAS	: บริษัท ลีตติ้ง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
P/E	: อัตราส่วนราคาต่อกำไร
P/BV	: อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

## ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอริ่ง จำกัด (“TTM”) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงานของ TTM ซึ่งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ โดยที่ดินดังกล่าวมีขนาดเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา (10-1-14.9 ไร่) โฉนดเลขที่ 250323, 250324 และ 250416 ซึ่ง TTM จะซื้อที่ดินในราคาซื้อขายไม่เกิน 10.15 ล้านบาทต่อไร่ หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 104.42 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขจ่ายชำระเต็มจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ SPI ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งโรงงานในปัจจุบันของ TTM ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM โดย TTM ได้ดำเนินการเช่าที่ดินดังกล่าวจาก SPI มาตั้งแต่เดือนพฤษภาคมปี 2532 โดยจัดทำสัญญาเช่าเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยส่วนที่จัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และส่วนที่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งได้มีการต่อสัญญาเช่าโดยตลอด ภายหลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวได้ครบกำหนดในปี 2562 TTM ได้เจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าเป็นรายปี โดยสัญญาเช่าปัจจุบันจะครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2564 และ 1 พฤษภาคม 2564 ตามลำดับ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า TTM จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าให้แก่ SPI ในฐานะผู้ให้เช่า ดังนั้นการทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้ TTM มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่ SPI กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวจึงยังคงเป็นของ TTM

เนื่องจาก TTM มีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทในระยะยาวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงได้ขอเสนอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจาก SPI แทนการเช่า และเนื่องจาก TTM เป็นลูกค้าที่ดีของสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา มาอย่างยาวนานกว่า 30 ปี ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานของ TTM นั้นอยู่ใกล้กับบริเวณของสนามบินจึงมีข้อจำกัดด้านความสูงของอาคารที่สามารถก่อสร้างในพื้นที่ได้ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการใช้งานของบริษัทแต่อย่างใด ด้วยปัจจัยดังกล่าว TTM จึงได้เสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI ที่ราคาไร่ละ 10.15 ล้านบาท (ซึ่งราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระอยู่ที่ราคาไร่ละ 10 ล้านบาท) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่าราคาดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และ TTM เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมซึ่งมีระบบสาธารณูปโภครองรับการประกอบธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมอย่างครบครัน

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯและไม่มีการออกหลักทรัพย์เป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการ

ดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 29,435,192 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 19.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.98 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ทำให้รายการดังกล่าวนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลางจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเท่านั้น และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาทิ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ และการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียระหว่างการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง รวมถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

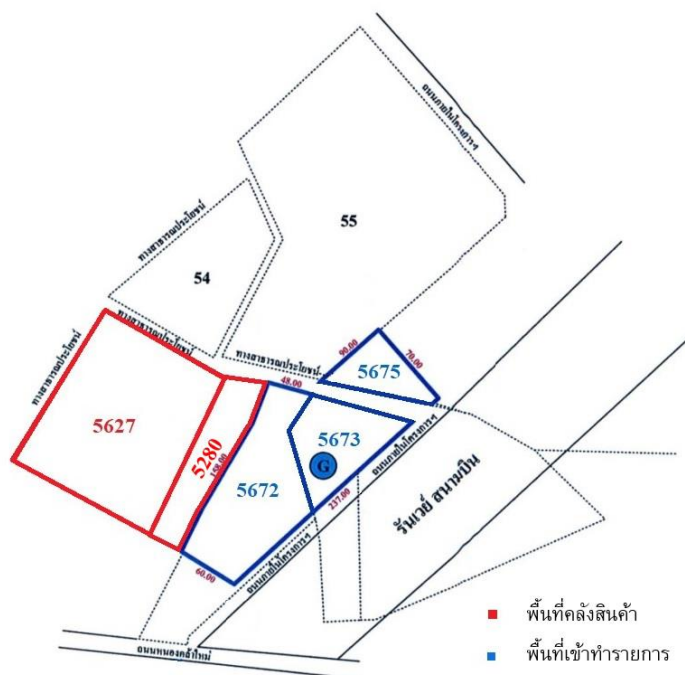
### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

#### 1. TTM ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานในปัจจุบัน

TTM จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้ TTM เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้าของ TTM ทั้งหมด และสามารถดำเนินงานต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญา ซึ่งจะทำให้ TTM สูญเสียกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บนที่ดินดังกล่าว และจำเป็นต้องหาที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงงานแห่งใหม่ มีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารโรงงาน ค่าขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต นอกจากนี้หาก TTM ต้องย้ายที่ตั้งโรงงานไปยังที่แห่งใหม่ ก็จะทำให้เกิดความลำบากในการใช้ประโยชน์จากคลังสินค้าซึ่งอยู่บนที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ TTM ที่อยู่ติดกันกับอาคารโรงงานปัจจุบัน



แผนผังแปลงที่ดินที่จะเข้าทำรายการและที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM



2. ลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าที่ดินและไม่มีความเสี่ยงจากการถูกปรับอัตราค่าเช่าในอนาคต

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจะทำให้ TTM ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานและลดค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินซึ่ง TTM จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินในปี 2563 เป็นจำนวนประมาณ 9.6 ล้านบาท รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการถูกปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยที่ผ่านมาอัตราค่าเช่าที่ดินของ TTM มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.00 ต่อปี นอกจากนี้ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินอัตราปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตามอัตราตลาดเท่ากับร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี

3. มีโอกาสดำเนินประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดิน

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้ TTM ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีโอกาสดำเนินประโยชน์จากปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้แนวโน้มของราคาที่ดินในจังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และโครงการรถไฟความเร็วสูง

4. ราคาซื้อขายใกล้เคียงราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM จะซื้อที่ดินเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา ในราคาไม่เกินไร่ละ 10.15 ล้านบาท รวมมูลค่าไม่เกิน 104.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขราคาจากการเจรจาระหว่างกันเนื่องจาก TTM เป็นลูกค้าที่ดีของสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชามาอย่างยาวนานกว่า 30 ปี ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานของ TTM นั้นอยู่ใกล้กับรันเวย์ของสนามบินจึงมีข้อจำกัดด้านความสูงของอาคารที่สามารถก่อสร้างในพื้นที่ได้อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้งานของ TTM แต่อย่างใด

เมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะโดยบริษัท ลีดดิง แอปไฟรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“LAS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินแปลงดังกล่าว (เฉพาะที่ดินเปล่า) เท่ากับไร่ละ 10.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวม 102.87 ล้านบาท จึงเห็นได้ว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระโดยสูงกว่าเพียง 1.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากราคาประเมิน จึงถือว่าเงื่อนไขราคาดังกล่าวมีความคุ้มค่าเนื่องจากที่ดินอยู่ในสวนอุตสาหกรรมซึ่งมีสาธารณูปโภครองรับโรงงานอุตสาหกรรมอย่างครบครัน ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน ทั้งยังอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าซึ่ง TTM เป็นเจ้าของ และเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นหาก TTM ไม่ได้ทำการซื้อที่ดินและไม่สามารถต่อสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ต้องย้ายโรงงาน อาทิ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโรงงานใหม่ ค่าขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์

### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

#### 1. เสียโอกาสในการหาทำเลที่ตั้งโรงงานใหม่ที่อาจดีกว่า

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้ TTM ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM ปัจจุบัน TTM ได้ก่อสร้างอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างเติมพื้นที่ดังกล่าว และได้ทำการขยายกำลังการผลิตในระหว่างปี 2562 -2563 ทำให้ปัจจุบันมีกำลังการผลิตบรรจุภัณฑ์ประมาณ 49 ล้านชิ้นต่อเดือน ซึ่งในเดือนมีนาคม 2564 มีอัตราใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 90 ดังนั้นในอนาคตจึงอาจมีความจำเป็นต้องขยายกำลังการผลิตเพิ่มเติม ซึ่งผู้บริหารอาจพิจารณาใช้ที่ดินว่างเปล่าของ TTM ซึ่งติดกับคลังสินค้าในการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มเติมได้

การเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานทำให้ TTM ไม่จำเป็นต้องหาทำเลที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ในกรณีที่ไม่ได้ต่อสัญญาเช่าแต่ในขณะเดียวกันก็ทำให้ TTM เสียโอกาสในการดำเนินการเพื่อหาทำเลที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ รวมถึงอาจเสียโอกาสในการลงทุนในทำเลที่ดินแห่งใหม่ที่อาจดีและเหมาะสมกว่าทำเลในปัจจุบัน

#### 2. TTM มีหนี้สินเพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอาจมีสภาพคล่องลดลง

การซื้อที่ดินมูลค่ารวมไม่เกิน 104.42 ล้านบาทในครั้งนี้ TTM จะใช้เงินทุนหมุนเวียนของกิจการได้แก่ กระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่มีกับสถาบันการเงินในประเทศ โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 0.90 – 1.5 ต่อปี ในรูปของตัวสัญญาใช้เงินโดย TTM คาดว่าจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากการเข้าทำรายการได้ทั้งหมดภายใน 3 ปี ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ TTM มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น ทำให้อาจมีสภาพคล่องที่ลดลงและจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยประมาณ 1 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ผู้บริหารของ TTM จะพิจารณาสัดส่วนแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากสภาพคล่องของกิจการ ณ วันที่ทำรายการ

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน TTM มีวงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 800 ล้านบาทซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2563 ยังไม่มีการเบิกใช้วงเงินดังกล่าว บริษัทจึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 TTM มีเงินสดคงเหลือประมาณ 29 ล้านบาท

### ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

#### บริษัทไม่ต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และมีสภาพคล่องเพียงพอ

ในกรณีที่ TTM ไม่เข้าทำรายการ TTM จะไม่จำเป็นต้องใช้กู้ยืมจากสถาบันการเงินผ่านการใช้วงเงินสินเชื่อระยะสั้น และไม่มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย อีกทั้งยังมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินธุรกิจซึ่งอาจนำไปลงทุนด้านอื่นที่ได้ผลตอบแทนเพิ่มเติม หรือจ่ายเงินปันผล

### ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

#### 1. บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า

แม้ว่า TTM จะเป็นบริษัทในเครือสหพัฒน์แต่ด้วยลักษณะของการทำสัญญาเช่าระยะสั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจถูกบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าจากสาเหตุต่างๆ อาทิ ผู้เช่าผิดเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่า ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารโรงงานในลักษณะที่ผิดต่อเงื่อนไขของสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ เป็นต้น

กรณีที่ไม่เข้าทำรายการ TTM จะมีได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน และหาก SPI ไม่พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าจะทำให้สัญญาเช่าเดิมเป็นอันสิ้นสุด และ TTM จะเสียกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือหาก SPI เรียกร้อง TTM อาจจำเป็นต้องรื้อถอนอาคารหรือแก้ไขให้พื้นที่เช่ากลับคืนสภาพเดิม TTM จะต้องดำเนินการหาที่ดินใหม่เพื่อใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารโรงงานแห่งใหม่ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารไปจนถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ

นอกจากนี้ การย้ายโรงงานผลิตรายจะทำให้การใช้ประโยชน์จากคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM ซึ่งอยู่ติดกันกับอาคารโรงงานปัจจุบัน อาจใช้ประโยชน์ได้ไม่สะดวกและมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งหรือดำเนินงานเพิ่มขึ้น

#### 2. บริษัทมีความเสี่ยงจากการปรับขึ้นค่าเช่า

ในปี 2563 TTM จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนประมาณ 9.6 ล้านบาท ในกรณีที่เข้าทำรายการและเลือกที่จะทำสัญญาเช่าที่ดินต่อไปจะทำให้ TTM มีความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของค่าเช่าในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไปมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ที่ผ่านมาอัตราค่าเช่าที่ดินของ TTM มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.00 ต่อปี และผู้ประเมินอิสระได้ประเมินอัตราปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตามอัตราลดเท่ากับร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี

#### 3. เสียโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากแนวโน้มการปรับขึ้นของราคาที่ดิน

ในกรณีที่เข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM จะเสียโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้แนวโน้มของราคาที่ดินในจังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และโครงการรถไฟความเร็วสูง

### ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

#### 1. ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเข้าทำรายการระหว่าง TTM และ SPI ที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ อาจช่วยให้สามารถดำเนินการเอกสารไปจนถึงการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น

#### 2. ความไว้วางใจและความเชื่อมั่นในการเข้าทำรายการ

แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะไม่มีการจัดทำสัญญาซื้อขายแต่ด้วย SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TTM จึงทำให้สามารถเชื่อมั่นและไว้วางใจได้มากกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น

### ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

TTM อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อดีในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TTM จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM ไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับกรทำรายการกับบุคคลภายนอก

แต่อย่างไรก็ตาม ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM และ SPI ได้เจรจาเงื่อนไขการซื้อขายโดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ในฐานะลูกค้าและผู้ให้บริการสวนอุตสาหกรรมฯ ไปจนถึงข้อจำกัดการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงที่จะทำการซื้อขาย จึงทำให้ตกลงซื้อขายที่ราคาไร่ละ 10.15 ล้านบาท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และ TTM

### ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

#### 1. สภาพคล่องของบริษัทหลังจากการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของบริษัท ในกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการซื้อที่ดิน เพื่อพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการขาดสภาพคล่อง โดย TTM จะมีความต้องการใช้สินเชื่อเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการประมาณ 110.00 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบัน TTM มีวงเงินสินเชื่อเหลือเพียงพอ คือประมาณ 800.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณการอัตราภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนในปี 2564 จะเท่ากับ 0.2 เท่า และประมาณการความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2564 จะเท่ากับ 121 เท่า ซึ่งสัดส่วนทางการเงินดังกล่าวแสดงถึงความเสี่ยงทางการเงินที่ต่ำของ TTM ในกรณีที่เข้าทำรายการ

#### 2. ความเสี่ยงจากการลงทุนเพิ่มเติมในกรณีที่ต้องขยายกำลังการผลิต

เนื่องจากที่ดินซึ่ง TTM จะเข้าทำรายการซื้อในครั้งนี้มีอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นตั้งอยู่เต็มพื้นที่ โดย TTM ได้มีการขยายกำลังการผลิตโดยติดตั้งเครื่องจักรเพิ่มเติมในโรงงานในระหว่างปี 2562 – 2563 ทำให้ปัจจุบันมีกำลังการผลิตประมาณ 49 ล้านชิ้นต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน TTM มีอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 90 หากในอนาคตบริษัทต้องการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้นเกินกว่าพื้นที่ใช้สอยของอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่จะรองรับได้ TTM อาจต้องดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมและลงทุนก่อสร้างอาคารโรงงานแห่งใหม่เพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิต ไปจนถึงการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการผลิต ซึ่งจะทำให้ TTM ต้องลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

อย่างไรก็ตาม TTM ยังมีที่ดินว่างเปล่าติดกับคลังสินค้าซึ่งหากจำเป็นต้องขยายกำลังการผลิต ผู้บริหารอาจพิจารณาใช้พื้นที่ดังกล่าวในการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มเติมได้

### ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความเหมาะสมผลของรายการ

เมื่อเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องในครั้งนี้เหมาะสมผล และเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม

### การประเมินมูลค่า

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการเปรียบเทียบราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ กับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นกับ TTM ระหว่างค่าเช่าทรัพย์สินรายปีกับการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้

**1. วิธีเปรียบเทียบราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ**

มูลค่าตลาดของที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก SPI ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2563 จะเท่ากับไร่ละ 10.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาที่ TTM จะเข้าทำรายการที่ไร่ละ 10.15 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 1.50

**2. วิธีเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดระหว่างค่าเช่าทรัพย์สินรายปีกับการซื้อทรัพย์สิน**

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่ดินรายปีตามวิธีคิดลดกระแสเงินสดเท่ากับ 183.09 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนในการซื้อที่ดินในครั้งนี้เท่ากับ 104.42 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่ารายปีมีต้นทุนที่สูงกว่าต้นทุนการซื้อที่ดินเท่ากับร้อยละ 73.54

**ความเห็นของที่ปรึกษา ต่อความสมเหตุสมผลของราคา**

เมื่อเปรียบเทียบความเหมาะสมของราคาโดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระกับราคาที่ใช้ทำรายการ และเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นกับบริษัทระหว่างค่าเช่าทรัพย์สินรายปีกับการซื้อทรัพย์สิน **ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการมีประโยชน์ต่อบริษัทมากกว่าการไม่เข้าทำรายการ**

**สรุปความเห็นของที่ปรึกษา**

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคา โดยการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และการเปรียบเทียบต้นทุนและค่าใช้จ่ายของ TTM ระหว่างการเช่าและการซื้อที่ดินจาก SPI **ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เหมาะสม ผู้ถือหุ้นจึงสมควรพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินตั้งโรงงานในครั้งนี้**

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและ/หรือเอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง และผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวตั้งขึ้นโดยการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. เอกสารของบริษัทฯ SPI และ TTM เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ SPI และ TTM สำหรับงวดปี 2561 - 2563
4. ข้อมูลวงเงินกู้ยืมและเอกสารที่เกี่ยวข้องของ TTM
5. สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง SPI และ TTM และหนังสือเสนอราคาซื้อขายจาก SPI
6. รายงานประเมินมูลค่าที่ดินของ SPI ซึ่ง TTM จะเข้าทำรายการ
7. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
8. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ
9. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและ/หรือเอกสารซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ถือว่าสัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ

ดังนั้น หากข้อมูลและ/หรือเอกสารซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับไม่ถูกต้องและ/หรือไม่เป็นความจริง หรือสัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก และ/หรือมีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

### ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

#### 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

TTM ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โฉนดเลขที่ 250323, 250324 และ 250416 รวมเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา หรือ 10-1-14.9 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ SPI ที่ราคาซื้อขายไม่เกิน 10.15 ล้านบาทต่อไร่ หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 104.42 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขจ่ายชำระเต็มจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ TTM คาดว่าจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2564 โดย SPI ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมด

ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งโรงงานในปัจจุบันของ TTM ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM โดย TTM ได้ดำเนินการเช่าที่ดินดังกล่าวจาก SPI มาตั้งแต่เดือนพฤษภาคมปี 2532 โดยจัดทำสัญญาเช่าเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยส่วนที่จัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และส่วนที่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งได้มีการต่อสัญญามาโดยตลอด ภายหลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวได้ครบกำหนดในปี 2562 TTM ได้เจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าเป็นรายปี โดยสัญญาเช่าปัจจุบันจะครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2564 และ 1 พฤษภาคม 2564 ตามลำดับ

ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า TTM จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าให้แก่ SPI ในฐานะผู้ให้เช่า ดังนั้นการทำการซื้อขายที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้ TTM มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่ SPI กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวจึงยังคงเป็นของ TTM

#### 3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

TTM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานของ TTM ณ ปัจจุบันจาก SPI โดยจะเข้าสัญญาซื้อขายภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 เมษายน 2564 และคาดว่า TTM จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2564

#### 3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ซื้อ : บริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด ("TTM")

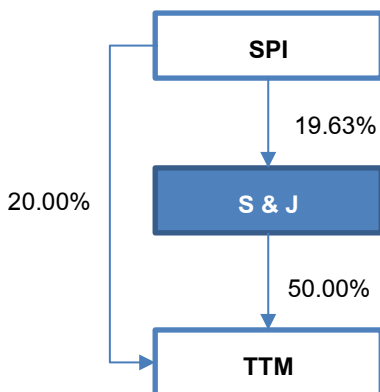
ผู้ขาย : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI")

##### ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

SPI เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ทั้งนี้เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทั้งบริษัทฯ และ TTM อีกทั้ง TTM ยังมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 29,435,192 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 19.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นใน TTM จำนวน 24,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของ TTM

นอกจากนี้บริษัทฯ SPI และ TTM ยังมีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นายบุญเกียรติ โชควัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นจำนวน 10,298,408 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.87 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว นอกจากนี้ยังมีกรรมการของ SPI อีกหนึ่งท่านที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้แก่ นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวน 3,452,374 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.30 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ

โครงสร้างการถือหุ้นของ SPI, S&J และ TTM



3.4 การคำนวณขนาดรายการ

3.4.1 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยสามารถคำนวณขนาดของรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท พบว่า ขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 2.04 ของมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100 / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัท} \\
 &= 104,415,588 \times 100 / 5,115,102,020 \\
 &= \text{ร้อยละ 2.04}
 \end{aligned}$$

ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและไม่มีกรออกหลักทรัพย์เป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้บริษัท ไม่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

3.4.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก SPI เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 29,435,192 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 19.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งในการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 2.98 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการดังกล่าวนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว



$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \text{มูลค่าสูงสุดของรายการ} \times 100 / \text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)} \\
 &= 104,415,588 \times 100 / 3,505,348,541 \\
 &= \text{ร้อยละ 2.98}
 \end{aligned}$$

อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

### 3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์

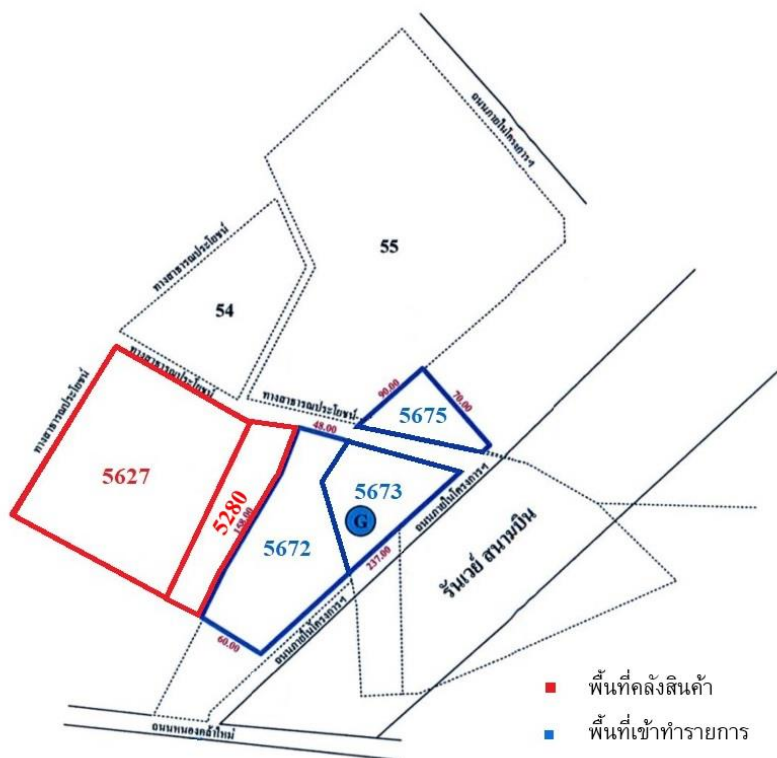
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 3 แปลง ติดกับถนนสาธารณะภายในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา และที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ TTM ซึ่งใช้เป็นคลังสินค้า ปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานและโรงงานของ TTM
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา ถนนสุขาภิบาล ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
โฉนดที่ดินเลขที่	250323, 250324 และ 250416 (เลขโฉนดภายหลังการรังวัด)
เลขที่ดิน	5672, 5673 และ 5675
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวาหรือคิดเป็น 10-1-14.9 ไร่
สภาพแวดล้อม	เป็นย่านอุตสาหกรรมในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้าต่าง ๆ ใกล้กับแหล่งชุมชนโดยรอบ อาทิ โครงการหมู่บ้าน ธนาคาร อาคารร้านค้า ตลาดสด และอาคารบ้านพักในรูปแบบชุมชนทั่วไป
ข้อกำหนดผังเมือง	อยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี ในพื้นที่สีชมพู ประเภทชุมชน
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน
ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อุตสาหกรรม
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	SPI
ภาระผูกพัน	ไม่มี

ภาพสถานที่ตั้งของที่ดินที่ TTM จะทำการซื้อจาก SPI



ภาพแปลงที่ดินที่ TTM จะทำการซื้อจาก SPI

ขนาดที่ดินที่จะเข้าทำรายการ	
เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่
5672	5-1-8.6 ไร่
5673	2-3-72.8 ไร่
5675	2-0-33.5 ไร่
รวม	10-1-14.9 ไร่



ที่มา : บริษัทฯ

ปัจจุบัน TTM เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวจาก SPI ภายใต้สัญญาเช่า 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้  
รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินในปัจจุบัน

1. สัญญาเช่าฉบับที่ 1

คู่สัญญา	:	TTM (ผู้เช่า) และ SPI (ผู้ให้เช่า)
ที่ดินเช่า	:	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 18575 พื้นที่ 8,439.68 ตารางเมตร <sup>1</sup> (ประมาณ 5.27 ไร่) ภายในสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ศรีราชา ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาเช่า	:	30 ปี 2 พ.ค. 2532 – 1 พ.ค. 2562 แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1: 2 พ.ค. 2562 – 1 พ.ค. 2563 แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2: 2 พ.ค. 2563 – 1 พ.ค. 2564
อัตราค่าเช่าปัจจุบัน	:	45 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (รวม 379,785.60 บาทต่อเดือน) กรณีค้างชำระค่าเช่าให้คิดค่าปรับอัตราร้อยละ 15.0 ต่อปี ปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ทุก 5 ปี ตลอดอายุสัญญา
สรุปเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	:	ผู้เช่ามีสิทธิปลูกสร้างอาคาร และต่อเติมแก้ไขอาคารได้โดยต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่มีสิทธินำอาคารในที่ดินเช่าไปจำนองขายฝาก เช่าซื้อ หรือทำให้มีภาระผูกพันใด และไม่มีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าได้กระทำขึ้นบนที่ดินเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการรื้อถอนเพื่อตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงให้ดีขึ้น แต่ไม่รวมการรื้อถอนโครงสร้าง สิ่งปลูกสร้างและต่อเติมที่ติดตั้ง หรือติดตั้งในพื้นที่เช่า หรือนำมาเช่า ประกอบกับพื้นที่เช่า จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องหรือบังคับให้ผู้เช่าจัดการรื้อถอนหรือแก้ไขให้พื้นที่เช่ากลับคืนสภาพเดิมหรือสภาพที่ผู้เช่าเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หากสัญญาสิ้นสุดลงเพราะผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าทันที

2. สัญญาเช่าฉบับที่ 2

คู่สัญญา	:	TTM (ผู้เช่า) และ SPI (ผู้ให้เช่า)
ที่ดินเช่า	:	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 18575, 156896 และ 156899 พื้นที่ 9,347 ตารางเมตร <sup>1</sup> (ประมาณ 5.84 ไร่) ภายในสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ศรีราชา ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาเช่า	:	สัญญาเช่าระยะสั้นปีต่อปี โดยสัญญาล่าสุดมีระยะเวลา 1 ม.ค. 2564 – 30 เม.ย. 2564
อัตราค่าเช่าปัจจุบัน	:	45 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (รวม 420,615 บาทต่อเดือน) กรณีค้างชำระค่าเช่าให้คิดค่าปรับอัตราร้อยละ 15.0 ต่อปี

<p>สรุปเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>: ผู้เช่ามีสิทธิปลูกสร้างอาคาร และต่อเติมแก้ไขอาคารได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า</p> <p>ผู้เช่าไม่มีสิทธิในอาคารในที่ดินเช่าไปจำหน่ายฝาก เช่าซื้อ หรือทำให้มีภาระผูกพันใด และไม่มีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าได้กระทำขึ้นบนที่ดินเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการรื้อถอนเพื่อตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงให้ดีขึ้น แต่ไม่รวมการรื้อถอนโครงสร้าง</p> <p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย และขนย้ายสิ่งของ และบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า มิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ายึดทรัพย์สินที่เช่าคืนและครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p>
---	--

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ขนาดพื้นที่เช่าทั้งสองฉบับเท่ากับ 17,786.68 ตารางเมตร หรือประมาณ 11-0-47 ไร่ ซึ่งเป็น การคำนวณพื้นที่เช่าโดยไม่มีการรังวัดที่ดิน โดยภายหลังการรังวัดเพื่อแบ่งโฉนดใหม่ ที่ดิน ส่วนที่จะทำการซื้อขายมีโฉนดที่ดินเลขที่ 250323, 250324 และ 250416 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา (10-1-14.9 ไร่) เนื่องจากการรังวัดที่ดินในส่วนที่เป็นทางสาธารณะ

### 3.6 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ที่ดินที่ TTM ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะได้มาในครั้งนี้มีเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวาหรือคิดเป็น 10-1-14.9 ไร่ ที่ราคาซื้อขายไม่เกิน 10.15 ล้านบาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าที่จ่ายชำระทั้งสิ้น 104.42 ล้านบาท โดยอ้างอิงราคาซื้อขายจากหนังสือเสนอราคาที่ดินโครงการลงวันที่ 28 มกราคม 2564 อัตราราคาขายที่ดินภายในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา และการเจรจาต่อรองระหว่างกัน โดยพิจารณาจากการที่ TTM เป็นลูกค้าที่ดีของสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา มาอย่างยาวนาน ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานของ TTM นั้นอยู่ใกล้กับบริเวณของสนามบินจึงมีข้อจำกัดด้านความสูงของอาคารที่สามารถก่อสร้างในพื้นที่ได้

ทั้งนี้ TTM ได้แต่งตั้งบริษัท ลีตติง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (“LAS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะเข้าซื้อเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ LAS ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินแปลงดังกล่าวเท่ากับ 10.0 ล้านบาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 102.87 ล้านบาท และราคาซื้อขายของที่ดินสูงกว่ามูลค่าตลาดโดยผู้ประเมินเพียงร้อยละ 1.5

### 3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน TTM และ SPI ยังไม่ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แต่จะจัดทำสัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ภายใต้เงื่อนไขการทำรายการดังนี้

1. ราคาขายที่ดินไม่เกินไร่ละ 10.15 ล้านบาท
2. TTM จะต้องชำระค่าซื้อที่ดินทั้งหมด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
3. SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินทั้งหมด

### 3.8 แหล่งที่มาและแผนการใช้เงินทุนในการเข้าทำรายการ

TTM จะเข้าทำรายการโดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของกิจการได้แก่ กระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่มีกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ในประเทศ ซึ่ง TTM มีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 740 ล้านบาทโดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 0.90 – 1.5 ต่อปีในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 ยังไม่มีการเบิกใช้วงเงินดังกล่าว บริษัทจึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย TTM คาดว่าจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากการเข้าทำรายการได้ทั้งหมดภายใน 3 ปี และจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยประมาณ 1 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 TTM มีเงินสดคงเหลือประมาณ 29 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้บริหารของ TTM จะพิจารณาสัดส่วนแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากสภาพคล่องของกิจการ ณ วันที่ทำรายการ

### 3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์ดังนี้

- (1) TTM จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีความเสี่ยงจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าซึ่งอาจทำให้ TTM ต้องจัดหาที่ดินและก่อสร้างอาคารโรงงานเพื่อย้ายฐานผลิต ซึ่งจะกระทบความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของ TTM และอาจมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- (2) เนื่องจากตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปีระหว่าง SPI และ TTM เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจะตกเป็นของ SPI ในฐานะผู้ให้เช่า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้ครบกำหนดแล้วตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 โดยคู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาเป็นรายปีซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 1 พฤษภาคม 2564 การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจะทำให้ TTM ไม่เสียกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว
- (3) ลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าที่ดิน โดยในปี 2563 TTM จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนประมาณ 9.6 ล้านบาท
- (4) ไม่มีความเสี่ยงจากการปรับตัวขึ้นของค่าเช่าที่ดินในอนาคต

## ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

TTM ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ 250323, 250324 และ 250416 รวมเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี อันเป็นที่ตั้งโรงงานและอาคารสำนักงานซึ่ง TTM เข้าที่ดินดังกล่าวจาก SPI มาตั้งแต่เดือนพฤษภาคมปี 2532 เป็นต้นมา

TTM จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อทดแทนการเช่าที่ราคาซื้อขายไม่เกิน 10.15 ล้านบาทต่อไร่ หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 104.42 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขจ่ายชำระเต็มจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ TTM คาดว่าจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2564 โดย SPI ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมด

### 4.2 ความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

TTM มีโรงงานและคลังสินค้าตั้งอยู่ภายในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยพื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วย ที่ดินในสวนของที่ตั้งอาคารโรงงานทั้งหมดนั้นเป็นพื้นที่เช่าซึ่ง TTM เข้าที่ดินจาก SPI ขนาดพื้นที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าขนาดพื้นที่ประมาณ 16 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM

TTM ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินในสวนของโรงงานจาก SPI ตั้งแต่ปี 2532 เป็นต้นมา โดยจัดทำสัญญาเช่าเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยส่วนที่จัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และส่วนที่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งได้มีการต่อสัญญามาโดยตลอด ภายหลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวได้ครบกำหนดในปี 2562 TTM ได้เจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าเป็นรายปี โดยในปี 2563 TTM มีค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว 9.6 ล้านบาท ทั้งนี้สัญญาเช่าทั้ง 2 ฉบับจะครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2564 และ 1 พฤษภาคม 2564 ตามลำดับ จึงทำให้ TTM มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการต่อสัญญา และความเสียหายที่ค่าเช่าในอนาคตอาจปรับตัวสูงขึ้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจะทำให้ TTM ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานในปัจจุบันซึ่งอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าของ TTM ซึ่งจะทำให้ TTM สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้พื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมฯ ดังกล่าว ยังมีความเหมาะสมสำหรับการดำเนินกิจการโรงงานอุตสาหกรรม ทั้งยังอยู่ในพื้นที่เดียวกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่รายหนึ่งของ TTM รวมถึงเป็นทำเลในศูนย์กลางการผลิตและขนส่งในภูมิภาคตะวันออก และมีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก

### 4.3 ข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการ

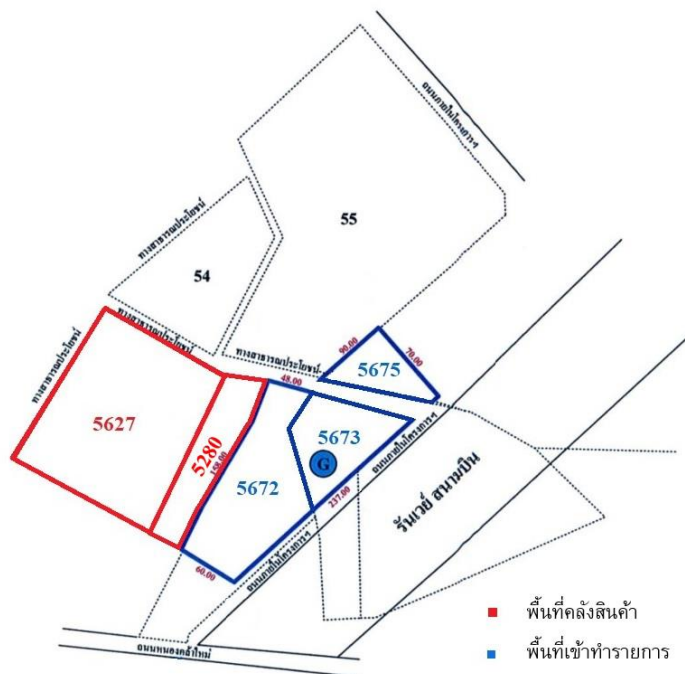
#### 4.3.1 ข้อดีในการเข้าทำรายการ

##### 1. TTM ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานในปัจจุบัน

TTM จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้ TTM เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้าของ TTM ทั้งหมด และสามารถดำเนินงานต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญา ซึ่งปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดินทั้ง 2 ฉบับของ TTM จะครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2564 และ 1 พฤษภาคม 2564 ตามลำดับ หาก TTM ไม่สามารถขยายอายุสัญญาจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งในสัญญาเช่าที่ดินนั้นได้กำหนดเงื่อนไขว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่าจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะต้องทำการรื้อถอนหรือแก้ไขให้พื้นที่เช่ากลับคืนสภาพเดิม ซึ่งจะทำให้ TTM สูญเสียกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บนที่ดินดังกล่าว และจำเป็นต้องหาที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างอาคาร

โรงงานแห่งใหม่ มีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารโรงงาน ค่าขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต นอกจากนี้ หาก TTM ต้องย้ายที่ตั้งโรงงานไปยังที่แห่งใหม่ ก็จะทำให้เกิดความลำบากในการใช้ประโยชน์จากคลังสินค้าซึ่งอยู่บนที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ TTM ซึ่งอยู่ติดกันกับอาคารโรงงานปัจจุบัน

แผนผังแปลงที่ดินที่จะเข้าทำรายการและที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM



2. ลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าที่ดินและไม่มีความเสี่ยงจากการถูกปรับอัตราค่าเช่าในอนาคต

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจะทำให้ TTM ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน และลดค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินซึ่งปัจจุบัน TTM จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนประมาณ 9.6 ล้านบาทต่อปี รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการถูกปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ที่ผ่านมาอัตราค่าเช่าที่ดินของ TTM มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.00 ต่อปี และผู้ประเมินอิสระได้ประเมินอัตราปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตามอัตราตลาดเท่ากับร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี

3. มีโอกาสดำเนินประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดิน

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้ TTM ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีโอกาสดำเนินประโยชน์จากปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้แนวโน้มของราคาที่ดินในจังหวัดชลบุรี มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และโครงการรถไฟความเร็วสูง

4. ราคาซื้อขายใกล้เคียงราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM จะซื้อที่ดินเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา ในราคาไม่เกินไร่ละ 10.15 ล้านบาท รวมมูลค่าไม่เกิน 104.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขราคามาจากการต่อรองเจรจาต่อรองระหว่างกัน เนื่องจาก TTM เป็นลูกค้าที่ดีของสวนอุตสาหกรรมศรีราชาพัฒนา สรีราชามาอย่างยาวนาน ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานของ TTM นั้นอยู่ใกล้กับรั้วแนวของสนามบินจึงมีข้อจำกัดด้านความสูงของอาคารที่สามารถก่อสร้างในพื้นที่ได้ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของ TTM แต่อย่างใด

เมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะโดยบริษัท ลีดดิ้ง แอฟไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“LAS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินแปลงดังกล่าว (เฉพาะที่ดินเปล่า) เท่ากับไร่ละ 10.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวม 102.87 ล้านบาท จึงเห็นได้ว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ โดยสูงกว่าเพียง 1.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากราคาประเมิน จึงถือว่าเงื่อนไขราคาดังกล่าวมีความคุ้มค่าเนื่องจากที่ดินอยู่ในสวนอุตสาหกรรมซึ่งมีสาธารณูปโภครองรับโรงงานอุตสาหกรรมอย่างครบครัน ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน ทั้งยังอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าซึ่ง TTM เป็นเจ้าของ และเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นหาก TTM ไม่ได้ทำการซื้อที่ดินและไม่สามารถต่อสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ต้องย้ายโรงงาน อาทิ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโรงงานใหม่ ค่าขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์

#### 4.3.2 ข้อดีในการเข้าทำรายการ

##### 1. เสียโอกาสในการหาทำเลที่ตั้งโรงงานใหม่ที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้ TTM ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM ปัจจุบัน TTM ได้ก่อสร้างอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างเติมพื้นที่ดังกล่าว และได้ทำการขยายกำลังการผลิตในระหว่างปี 2562 -2563 ทำให้ปัจจุบันมีกำลังการผลิตบรรจุภัณฑ์ประมาณ 49 ล้านชิ้นต่อเดือน ซึ่งในเดือนมีนาคม 2564 มีอัตราใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 90 ดังนั้นในอนาคตจึงอาจมีความจำเป็นต้องขยายกำลังการผลิตเพิ่มเติม ซึ่งผู้บริหารอาจพิจารณาใช้ที่ดินว่างเปล่าของ TTM ซึ่งติดกับคลังสินค้าในการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มเติมได้

การเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานทำให้ TTM ไม่จำเป็นต้องหาทำเลที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ในกรณีที่ไม่ได้ต่อสัญญาเช่าแต่ในขณะเดียวกันก็ทำให้ TTM เสียโอกาสในการดำเนินการเพื่อหาทำเลที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ รวมถึงอาจเสียโอกาสในการลงทุนในทำเลที่ดินแห่งใหม่ที่อาจดีและเหมาะสมกว่าทำเลในปัจจุบัน

##### 2. TTM มีหนี้สินเพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอาจมีสภาพคล่องลดลง

การซื้อที่ดินมูลค่ารวมไม่เกิน 104.42 ล้านบาทในครั้งนี้ TTM จะใช้เงินทุนหมุนเวียนของกิจการได้แก่ กระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่มีกับสถาบันการเงินในประเทศ โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 0.90 – 1.5 ต่อปีในรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงินโดย TTM คาดว่าจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากการเข้าทำรายการได้ทั้งหมดภายใน 3 ปี ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ TTM มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น ทำให้อาจมีสภาพคล่องที่ลดลงและจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยประมาณ 1 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ผู้บริหารของ TTM จะพิจารณาสัดส่วนแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากสภาพคล่องของกิจการ ณ วันที่ทำรายการ

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน TTM มีวงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 800 ล้านบาทซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2563 ยังไม่มีการเบิกใช้วงเงินดังกล่าว บริษัทจึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 TTM มีเงินสดคงเหลือประมาณ 29 ล้านบาท



#### 4.4 ข้อดีและข้อด้อยในการไม่เข้าทำรายการ

##### 4.4.1 ข้อดีในการไม่เข้าทำรายการ

บริษัทไม่ต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และมีสภาพคล่องเหลือ

ในกรณีที่ TTM ไม่เข้าทำรายการ TTM จะไม่จำเป็นต้องใช้กู้ยืมจากสถาบันการเงินผ่านการใช้วงเงินสินเชื่อระยะสั้น และไม่มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย อีกทั้งยังมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินธุรกิจซึ่งอาจนำไปลงทุนด้านอื่นที่ได้ผลตอบแทนเพิ่มเติม หรือจ่ายเงินปันผล

##### 4.4.2 ข้อด้อยในการไม่เข้าทำรายการ

###### 1. บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า

แม้ว่า TTM จะเป็นบริษัทในเครือสหพัฒน์แต่ด้วยลักษณะของการทำสัญญาเช่าระยะสั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจถูกบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าจากสาเหตุต่างๆ อาทิ ผู้เช่าผิดเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าทำการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารโรงงานในลักษณะที่ผิดต่อเงื่อนไขของสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ เป็นต้น

กรณีที่ TTM ไม่เข้าทำรายการ TTM จะมิได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน และหาก SPI ไม่พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าจะทำให้สัญญาเช่าเดิมเป็นอันสิ้นสุด และ TTM จะเสียกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือหาก SPI เรียกร้อง TTM อาจจำเป็นต้องรื้อถอนอาคารหรือแก้ไขให้พื้นที่เช่ากลับคืนสภาพเดิม TTM จะต้องดำเนินการหาที่ดินใหม่เพื่อใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารโรงงานแห่งใหม่ซึ่งจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร ไปจนถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ

นอกจากนี้ การย้ายโรงงานผลิตจะทำให้การใช้ประโยชน์จากคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTM ซึ่งอยู่ติดกันกับอาคารโรงงานปัจจุบัน อาจใช้ประโยชน์ได้ไม่สะดวกและมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งหรือดำเนินงานเพิ่มขึ้น

###### 2. บริษัทมีความเสี่ยงจากการปรับขึ้นค่าเช่า

ในปี 2563 TTM จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนประมาณ 9.6 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่ TTM ไม่เข้าทำรายการและเลือกที่จะทำสัญญาเช่าที่ดินต่อไปจะทำให้ TTM มีความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของค่าเช่าในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไปมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ที่ผ่านมาอัตราค่าเช่าที่ดินของ TTM มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.00 ต่อปี นอกจากนี้ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินอัตราปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตามอัตราลดเท่ากับร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี

###### 3. เสียโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากแนวโน้มการปรับขึ้นของราคาที่ดิน

ในกรณีที่ TTM ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM จะเสียโอกาสที่จะได้ประโยชน์จากปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้แนวโน้มของราคาที่ดินในจังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และโครงการรถไฟความเร็วสูง

#### 4.5 ข้อดีและข้อด้อยในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

##### 4.5.1 ข้อดีในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

###### 1. ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเข้าทำรายการระหว่าง TTM และ SPI ที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ อาจช่วยให้สามารถดำเนินการเอกสารไปจนถึงการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น

###### 2. ความไว้วางใจและความเชื่อมั่นในการเข้าทำรายการ

แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะไม่มีการจัดทำสัญญาซื้อขายแต่ด้วย SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TTM จึงทำให้สามารถเชื่อมั่นและไว้วางใจได้มากกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น

##### 4.5.2 ข้อด้อยในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

###### TTM อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อด้อยในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TTM จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM ไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับกรทำรายการกับบุคคลภายนอก แต่อย่างไรก็ตาม ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ TTM และ SPI ได้เจรจาเงื่อนไขการซื้อขายโดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ในฐานะลูกค้าและผู้ให้บริการสวนอุตสาหกรรมฯ ไปจนถึงข้อจำกัดการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงที่จะทำการซื้อขาย จึงทำทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายที่ราคาไร่ละ 10.15 ล้านบาท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นว่ากรเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และ TTM

#### 4.6 ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

###### 1. สภาพคล่องของบริษัทหลังจากการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของ TTM ในกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการซื้อที่ดิน เพื่อพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการขาดสภาพคล่อง ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	ตามจริง		ประมาณการ				
	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงาน	1,004.88	1,117.50	1,000.00	1,030.00	1,060.90	1,092.73	1,125.51
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	128.53	242.70	97.35	99.99	100.74	101.42	101.92
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(166.70)	(107.69)	(210.38)	(103.00)	(106.09)	(109.27)	(112.55)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการเงิน	50.36	(132.00)	110.00	5.00	5.00	5.00	15.00
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>12.19</b>	<b>3.00</b>	<b>(3.04)</b>	<b>1.99</b>	<b>(0.35)</b>	<b>(2.85)</b>	<b>4.36</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>925.85</b>	<b>877.53</b>	<b>958.40</b>	<b>942.12</b>	<b>916.26</b>	<b>880.45</b>	<b>844.18</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	120.00	-	110.00	115.00	120.00	125.00	140.00
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>253.89</b>	<b>141.76</b>	<b>236.89</b>	<b>245.01</b>	<b>253.22</b>	<b>261.54</b>	<b>279.96</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>671.96</b>	<b>735.77</b>	<b>721.52</b>	<b>697.11</b>	<b>663.03</b>	<b>618.91</b>	<b>564.23</b>
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	62.9	283.8	120.6	51.7	44.2	38.3	32.4
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	0.2	-	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

ในการประมาณการรายได้ ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการรายได้ในอนาคต โดยกำหนดให้อัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานในปี 2564 มีอัตราที่ลดลงเท่ากับร้อยละ 10.0 จากปีก่อนหน้า เพื่อสะท้อนผลกระทบจากเหตุการณ์โรคระบาดในปี 2563 และมีอัตราเติบโตเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 3.0 นับจากปี 2565 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยของบริษัทในช่วง 2559 - 2562 ซึ่งจากประมาณการข้างต้น บริษัทจะมีความต้องการใช้สินเชื่อจากการเข้าทำรายการประมาณ 110.00 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีเงินสดเหลือเพียงพอ คือประมาณ 800.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณการอัตราภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนในปี 2564 จะเท่ากับ 0.2 เท่า และประมาณการความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2564 จะเท่ากับ 121 เท่า ซึ่งสัดส่วนทางการเงินดังกล่าวแสดงถึงความเสี่ยงทางการเงินที่ต่ำของบริษัทในกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการ

## 2. ความเสี่ยงจากการลงทุนเพิ่มเติมในกรณีที่ต้องขยายกำลังการผลิต

เนื่องจากที่ดินซึ่ง TTM จะเข้าทำรายการซื้อในครั้งนี้มีอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นตั้งอยู่เต็มพื้นที่ โดย TTM ได้มีการขยายกำลังการผลิตโดยติดตั้งเครื่องจักรเพิ่มเติมในโรงงานในระหว่างปี 2562 - 2563 ทำให้ปัจจุบันมีกำลังการผลิตประมาณ 49 ล้านชิ้นต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน TTM มีอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 90 หากในอนาคตบริษัทต้องการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้นเกินกว่าพื้นที่ใช้สอยของอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่จะรองรับได้ TTM อาจต้องดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมและลงทุนก่อสร้างอาคารโรงงานแห่งใหม่เพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิต ไปจนถึงการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการผลิต ซึ่งจะทำให้ TTM ต้องลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

อย่างไรก็ตาม TTM ยังมีที่ดินว่างเปล่าติดกับคลังสินค้าซึ่งหากจำเป็นต้องขยายกำลังการผลิต ผู้บริหารอาจพิจารณาใช้พื้นที่ดังกล่าวในการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มเติมได้

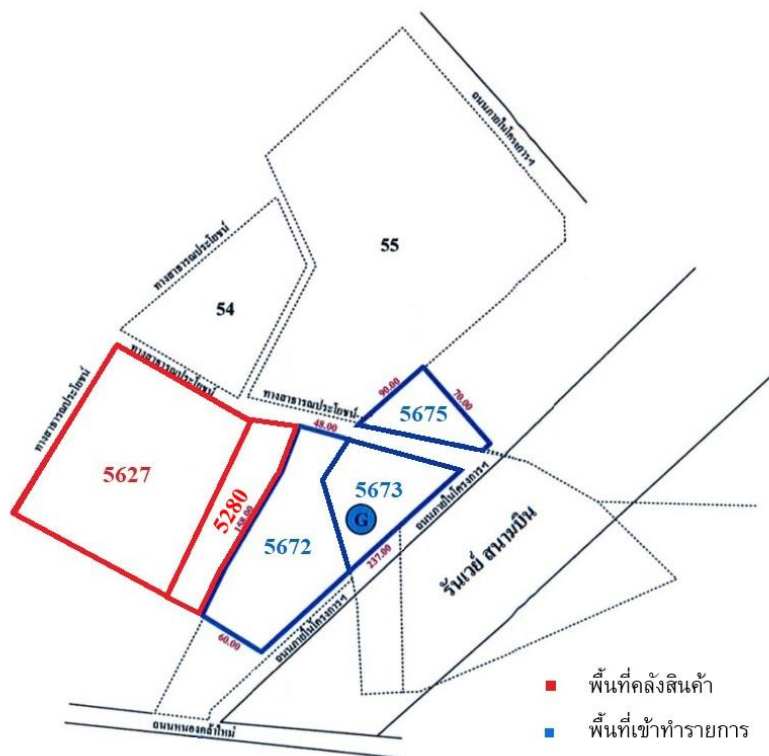
## 4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ไปจนถึงเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินในสวนอุตสาหกรรมฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานของ TTM เพื่อทดแทนการเช่าในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการในราคาสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพียง 1.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากราคาประเมิน ซึ่งถือว่ามีความคุ้มค่าเนื่องจากที่ดินอยู่ในสวนอุตสาหกรรมซึ่งมีสาธารณูปโภครองรับโรงงานอุตสาหกรรมอย่างครบครัน ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน ทั้งยังอยู่ติดกับที่ดินคลังสินค้าซึ่ง TTM เป็นเจ้าของ และเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นหาก TTM ไม่ได้ทำการซื้อที่ดินและไม่สามารถต่อสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ต้องย้ายโรงงาน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโรงงานใหม่ ค่าขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ อีกทั้งการเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังทำให้ TTM มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งจะทำให้ TTM สามารถดำเนินงานต่อไปได้อย่างต่อเนื่องปราศจากความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า และยังคงลดค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินได้อีกประมาณ 9.6 ล้านบาทต่อปี

ในภาพรวมแล้วการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จะสร้างประโยชน์ให้แก่ TTM และบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้น **ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม**

### ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่า

TTM จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา (10-1-14.9 ไร่) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 250323, 250324 และ 250416 โดยมีผังรูปที่ดินที่จะเข้าทำรายการ ดังนี้



ที่มา : บริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ที่ปรึกษาฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระกับราคาของบริษัทฯที่จะเข้าทำรายการ และวิธีเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทระหว่างค่าเช่าทรัพย์สินรายปีกับการซื้อทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 5.1 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

TTM ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ลีตดิง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“ผู้ประเมินอิสระ” หรือ “LAS”) เป็นผู้ประเมินอิสระ โดยผู้ประเมินอิสระได้ทำการประเมินที่ดินที่ TTM จะเข้าทำรายการ ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ดังนี้

##### (1) รายละเอียดทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สินที่ประเมิน <sup>1</sup>	: ที่ดิน โฉนดเลขที่ 18575 156896 156899 และ 31576 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ดินและรูปร่าง <sup>1</sup>	: เนื้อที่ที่ทำการประเมินเท่ากับ 10 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (10-3-50 ไร่) รูปแปลงของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม กว้างประมาณ 237.00 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 70.00 เมตร ทิศใต้ ติดถนนเข้า-ออกหลักภายในโครงการ ทิศอื่นๆ ติดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์	:	ที่ราบ ปรับถมดินแล้ว มีระดับสูงเสมอดถนนผ่านหน้าที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	สวนอุตสาหกรรมศรีราชา ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครแหลมฉบัง บริเวณหมู่ที่ 11 ตำบลหนองขาม และหมู่ที่ 1 ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน <sup>1</sup>	:	โฉนดเลขที่ 18575 ติดสัญญาแบ่งเช่ากำหนด 10 ปี <sup>2</sup> นับจากวันที่ 1 ต.ค. 2557 โฉนดเลขที่ 31576 ไม่พบเอกสารสิทธิ์ ณ วันสำรวจ
ระบบสาธารณูปโภค	:	มีระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบท่อระบายน้ำ และไฟถนน
ข้อกำหนดเกี่ยวกับผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 พื้นที่สีชมพูถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทชุมชน” คือ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
ราคาประเมินของทางราชการ <sup>1</sup>	:	โฉนดเลขที่ 18575 และ 31576 ราคาตารางวาละ 10,000 บาท โฉนดเลขที่ 156896 และ 156899 ตกสำรวจ

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ขนาดที่ดินซึ่งประเมินก่อนการรังวัดโดยกรมที่ดิน ภายหลังการรังวัดเพื่อแบ่งโฉนดใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ที่ดินที่ทำการประเมินมีโฉนดที่ดินใหม่เลขที่ 250323, 250324 และ 250416 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา เนื่องจากการรังวัดในส่วนของพื้นที่ทางสาธารณะจึงทำให้ขนาดที่ดินมีความชัดเจนและถูกต้องยิ่งขึ้น

<sup>2</sup> หนังสือเอกสารสิทธิ์ที่ดินหลังการรังวัดใหม่มี SPI เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวและไม่มีภาระผูกพัน

(2) การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อการอุตสาหกรรม

(3) วิธีการประเมิน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าแบบวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยมีแนวทางคือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกัน ที่มีการซื้อขาย (“ข้อมูลตลาด”) แล้วนำมาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนข้อมูลตลาดที่เพียงพอ

ในการวิเคราะห์ ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น แล้วจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sales Adjustment-Grid Method หรือ Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

สำหรับการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในครั้งนั้น เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีปัจจัยบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าจึงใช้วิธีการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ด้วยวิธี WQS ซึ่งเป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ถ้าปัจจัยตัวใดมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก ก็ให้น้ำหนักปัจจัยนั้นมาก โดยที่มีผลรวมน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ เท่ากับร้อยละ 100.0 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะให้คะแนนในแต่ละปัจจัย แล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว ผลรวมของผลคูณดังกล่าว คือค่า WQS

### ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

คุณสมบัติ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า (ติดทะเล หน้าผา)	ที่ดินเปล่า (ติดถนนหลัก)
ที่ตั้ง	ถนนแหลมทอง	ถนนหนองคล้าใหม่	ถนนไร่หนึ่ง-หนองขาม
เนื้อที่ดิน (ไร่)	7-3-12.0	10-0-0	1-3-76.0
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้างของที่ดินประมาณ	80.0 x 240.0 เมตร	120.0 x 160.0 เมตร	29.35 x 105.00 เมตร
ลักษณะถนน/ความกว้าง/เขตทาง	คอนกรีต / 10.0 เมตร / 12.0 เมตร	ลาดยาง / 10.0 เมตร / 12.0 เมตร	คอนกรีต / 10.0 เมตร / 12.0 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ราคา (บาท/ตร.ว.)	21,250.00	27,500.00	28,351.00
<b>วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา</b>			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
สภาพแวดล้อม	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ใกล้เคียง
เนื้อที่ดิน	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า
ลักษณะทางกายภาพ	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สาธารณูปโภค	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

การคำนวณราคาโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)

ปัจจัยพิจารณา	ระดับคะแนน (ร้อยละ)	ทรัพย์สินที่ ประเมิน	ข้อมูลตลาดแปลงที่		
			1	2	3
สภาพแวดล้อม	15	9	8	8	9
ทำเลที่ตั้ง	15	8	8	8	9
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	15	7	7	9	7
เนื้อที่ที่ดิน	15	9	7	9	6
ลักษณะทางกายภาพ	15	6	8	7	9
สาธารณูปโภค	15	9	7	7	7
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	7	7	7
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>800</b>	<b>745</b>	<b>790</b>	<b>775</b>

หมายเหตุ: ระดับการให้คะแนน 1-2 ต่ำ / 3-4 พอใช้ / 5-6 ปานกลาง / 7-8 ดี / 9-10 ดีมาก

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ ประเมิน	ข้อมูลตลาดแปลงที่		
		1	2	3
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)		21,250	27,500	28,351
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (ร้อยละ)		5	10	15
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตรว.)		20,188	24,750	24,098
<b>ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก (WQS)</b>	<b>800</b>	<b>745</b>	<b>790</b>	<b>775</b>
อัตราส่วนของการปรับแก้		1.07	1.01	1.03
ราคาที่ปรับแก้แล้ว (ราคาปรับแก้เบื้องต้น x อัตราส่วนในการปรับแก้)		21,678	25,063	24,875
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน (ผลต่างค่า WQS)	<b>90</b>	55	10	25
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	<b>1.00</b>	0.61	0.11	0.28
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	<b>14.24</b>	1.64	9.00	3.60
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	<b>1.00</b>	0.115	0.632	0.253
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ	<b>24,627</b>	2,492	15,845	6,290
<b>สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (พิเศษ) (บาท/ตรว.)</b>	<b>25,000</b>			

ดังนั้น มูลค่าตลาดของที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก SPI ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2563 จะเท่ากับไร่ละ 10.00 ล้านบาท หรือตารางวาละ 25,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคา TTM จะเข้าทำรายการที่ไร่ละ 10.15 ล้านบาท หรือ 25,375 บาทต่อตารางวา เท่ากับร้อยละ 1.50 ดังนั้น ถือว่าราคา TTM จะเข้าทำรายการเป็นราคายุติธรรม

### ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินได้เปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินเปล่าที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกัน และมีการปรับปรุงราคาเพิ่มหรือลด เพื่อสะท้อนข้อดีหรือข้อเสียของที่ดินที่ประเมินเมื่อเทียบกับที่ดินอื่น ดังนั้นมูลค่าที่ดินดังกล่าวจึงสามารถสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินในปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม และแม้ว่าขนาดพื้นที่หลังการรังวัดจะลดลงจากที่ระบุในรายงานประเมิน เนื่องจากการรังวัดพื้นที่ในสวนทางสาธารณะ แต่รูปทรงและลักษณะที่ดินยังคงเดิม ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ามูลค่าตลาดของผู้ประเมินยังสามารถเอามาใช้อ้างอิงได้

### 5.2 วิธีเปรียบเทียบต้นทุนระหว่างค่าเช่าที่ดินรายปีและการซื้อที่ดินของบริษัท

TTM เช่าที่ดินส่วนที่เป็นอาคารโรงงานจาก SPI โดยแบ่งการทำสัญญาเช่าออกเป็น 2 ส่วนคือ สัญญาเช่าพื้นที่ 8,439.68 ตารางเมตร และสัญญาเช่าพื้นที่ 9,347 ตารางเมตร ซึ่งที่ผ่านมาทั้งสัญญาเช่าทั้งสองส่วนมีการขยายอายุสัญญาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

ปัจจุบัน TTM จ่ายค่าเช่าที่ดินจาก SPI ที่อัตราราคาตารางเมตรละ 45.00 บาทต่อเดือน อัตราค่าเช่าที่ TTM จ่ายให้กับ SPI และอัตราการปรับราคาเช่าในช่วงปี 2562 - ปัจจุบัน เป็นดังนี้

วันที่เริ่มเช่า-สิ้นสุดตามสัญญา	อายุสัญญา	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	รวมค่าเช่าปี (บาท)	การปรับอัตราค่าเช่า
<b>สัญญาเช่าฉบับที่ 1</b>					
3 พ.ค. 32 – 1 พ.ค. 62	30 ปี	8,439.68	1.00	354,467 <sup>1)</sup>	ร้อยละ 50 ทุก 5 ปี
ต่อสัญญาครั้งที่ 1: 2 พ.ค. 62 – 1 พ.ค. 63	1 ปี	8,439.68	45.00	4,557,427	-
ต่อสัญญาครั้งที่ 2: 2 พ.ค. 63 – 1 พ.ค. 64	1 ปี	8,439.68	45.00	4,557,427	-
<b>สัญญาเช่าฉบับที่ 2</b>					
1 ม.ค. 63 – 31 ธ.ค. 63	1 ปี	9,347.00	45.00	5,047,380	-
1 ม.ค. 64 – 30 เม.ย. 64	4 เดือน	9,347.00	45.00	5,047,380	-

หมายเหตุ: อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายก่อนครบสัญญากำหนดตามเดิม

ที่ปรึกษา ได้ทำการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิเพื่อเปรียบเทียบต้นทุนของการจ่ายค่าเช่ารายปีของบริษัทเทียบกับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการ โดยใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital - WACC) ของ TTM เป็นอัตราคิดลด โดยมีสมมติฐาน ดังนี้



อัตราค่าเช่ารายปี	: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2563 บริษัทจ่ายค่าเช่าให้ SPI เท่ากับ 9.60 ล้านบาท</li> <li>- อัตราการปรับค่าเช่าตามอัตราลดของผู้ประเมินอิสระเท่ากับร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี</li> </ul>						
อัตราคิดลด	: <p>WACC = <math>(D/(D+E)) * Kd * (1-T) + (E/(D+E)) * Ke</math></p> <p>โดยที่</p> <p>WACC = อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก</p> <p>D = โครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธค 2563 จะมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.0 เท่า หรือหนี้สินร้อยละ 0.0</p> <p>E = โครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธค 2563 จะมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.0 เท่า หรือหรือทุนร้อยละ 100.0</p> <p>Kd = ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 1.06 ต่อปี</p> <p>T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20</p> <p>Ke = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 6.97 โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า Ke ดังนี้</p> $Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$ <p>โดยที่</p> <p>Ke = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ</p> <p>Rf = Risk free rate เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.37 (อ้างอิงข้อมูลจาก <a href="http://www.thaibma.or.th">www.thaibma.or.th</a> ณ วันที่ 25 กพ 2564)</p> <p>Rm = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ปี มีค 2544 - กพ 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.79 (อ้างอิงข้อมูลจาก SETSMART)</p> <p>Beta (<math>\beta</math>) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายเดือนของหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมหมวดบรรจุกัญชีในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="646 1601 1310 1697"> <thead> <tr> <th>Levered Beta</th> <th>D/E</th> <th>Unlevered Beta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.61</td> <td>0.65</td> <td>0.40</td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่า <math>\beta_L</math> (Levered Beta) ของบริษัทเท่ากับ 0.40</p> <p>อัตราคิดลดโดยใช้วิธี WACC จะได้เท่ากับร้อยละ 6.97</p>	Levered Beta	D/E	Unlevered Beta	0.61	0.65	0.40
Levered Beta	D/E	Unlevered Beta					
0.61	0.65	0.40					

	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
ค่าเช่าที่ดิน (ล้านบาท)	8.20	9.60	9.76	9.92	10.09	10.25	10.42
อัตราเติบโตต่อปี (ร้อยละ)							1.64
มูลค่าหลังปีประมาณการ (Terminal Value) (ล้านบาท)							198.60
อัตราคัดลด(ร้อยละ)	6.97						
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท)	183.09						

ดังนั้น เมื่อเทียบกับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการที่ราคา 104.42 ล้านบาท จึงถือว่าการซื้อที่ดินให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการจ่ายค่าเช่ารายปีที่อัตราปัจจุบัน

### 5.3 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลในด้านราคา

ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับไร่ละ 10.00 ล้านบาท หรือเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งสามารถคำนวณหามูลค่าตลาดของที่ดินตามขนาดพื้นที่ตามเอกสารสิทธิ์หลังการรังวัดซึ่งมีขนาดเท่ากับ 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงดังกล่าวจะเท่ากับ 102.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่าง TTM ซึ่งเท่ากับ 104.42 ล้านบาท จะเห็นว่าราคาที่ TTM จะเข้าทำรายการสูงกว่าราคาตลาดเท่ากับร้อยละ 1.50 ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าราคาที่ TTM จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคายุติธรรม

เพื่อเปรียบเทียบต้นทุนของ TTM ระหว่างการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีและการลงทุนซื้อที่ดิน ที่ปรึกษาฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าใช้จ่ายค่าเช่ากับต้นทุนในการซื้อที่ดินของ TTM โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่ดินรายปีเท่ากับ 183.09 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนในการซื้อที่ดินในครั้งนี้อย่างเท่ากับ 104.42 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่ารายปีมีต้นทุนที่สูงกว่าต้นทุนการซื้อที่ดินเท่ากับร้อยละ 73.54 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการมีประโยชน์ต่อบริษัทมากกว่าการไม่เข้าทำรายการ

## ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคา โดยการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และการเปรียบเทียบต้นทุนและค่าใช้จ่ายของ TTM ระหว่างการเข้าและการซื้อที่ดินจาก SPI ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เหมาะสม ผู้ถือหุ้นจึงสมควรพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินตั้งโรงงานในครั้งนี

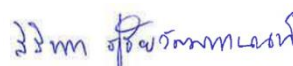
อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความคิดเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลเอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมการประเมินมูลค่าในครั้งนีมีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นของที่ปรึกษา ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



(นางสาวสิรินาท กุชชัยวัฒนานนท์)  
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



**เอกสารแนบ 1: ข้อมูลสรุปของบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)**

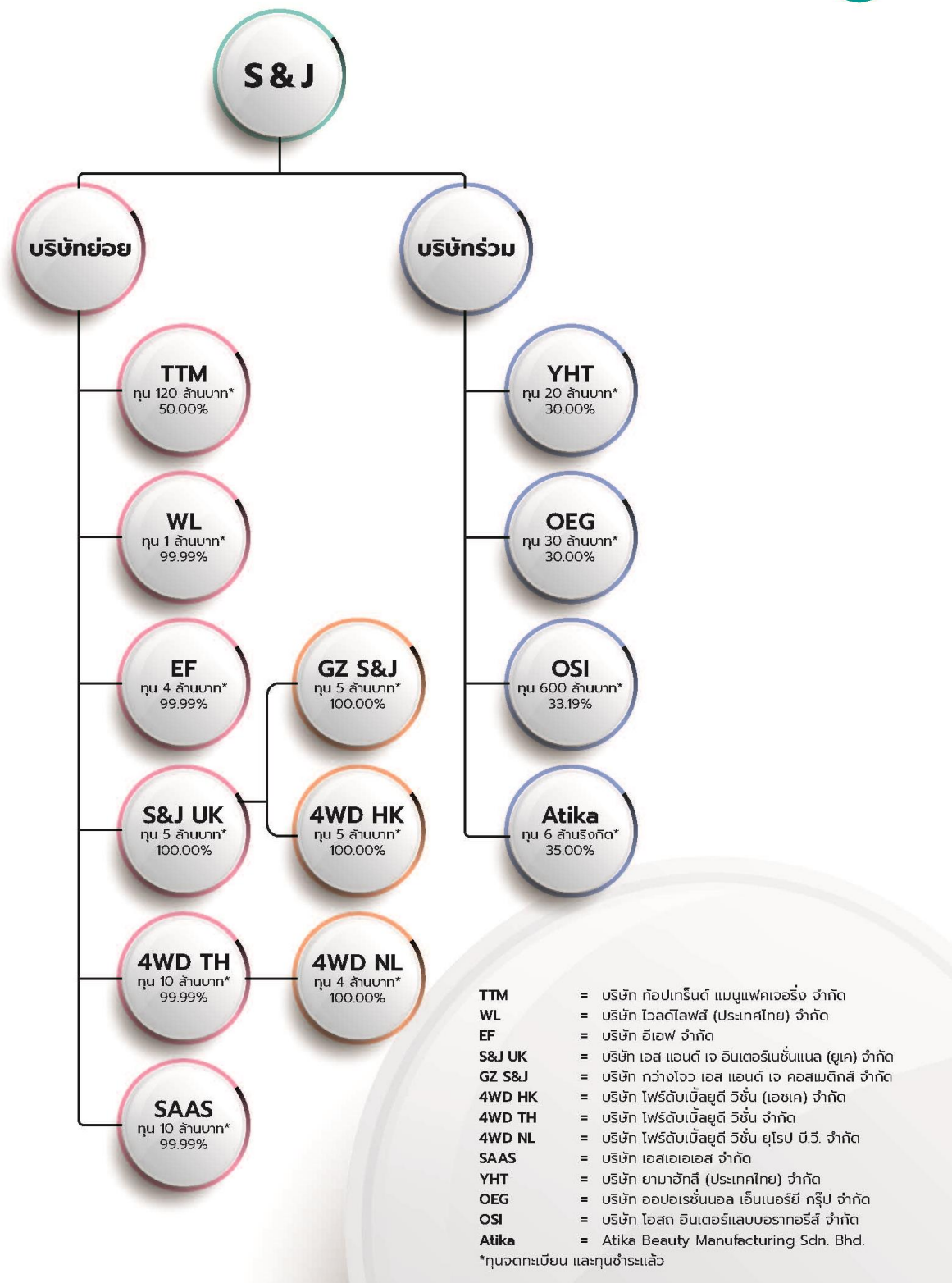
**1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) (“S&J” หรือ “บริษัทฯ”)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	22 เมษายน 2523
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	:	0107537001366
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่และโรงงานแห่งที่ 1	:	600/4 หมู่ที่ 11 ถนนสุขาภิบาล 8 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
โทรศัพท์	:	0-2676-2727
โทรสาร	:	0-2676-2726
เว็บไซต์	:	www.snjinter.com
โรงงานแห่งที่ 2	:	789/159 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ – แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	149,930,828 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตเครื่องสำอางทุกประเภทโดยรับผลิตให้แก่เจ้าของผลิตภัณฑ์ยี่ห้อต่าง ๆ ทั้งภายในและต่างประเทศตามสูตรและมาตรฐานของลูกค้า หรือผลิตสินค้าซึ่งวิจัยและพัฒนาขึ้นโดยบริษัทฯ
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	:	ร้อยละ 20-80 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะของกิจการ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นหลัก

## 2. โครงสร้างกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) (“S&J” หรือ “บริษัทฯ”) ประกอบด้วย S&J พร้อมด้วยบริษัทย่อย 6 บริษัท และบริษัทร่วม 4 บริษัท ดังนี้

### โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท



### 3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจผลิตเครื่องสำอางและผลิตภัณฑ์ดูแลความงามให้แก่เจ้าของผลิตภัณฑ์ยี่ห้อต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตามสูตรและมาตรฐานการผลิตของลูกค้า หรือผลิตสินค้าที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้วิจัยและพัฒนาด้วยเครื่องจักรและเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัยและได้มาตรฐาน โดยสามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ออกเป็น 3 ประเภท คือ

#### 1) ธุรกิจผลิตเครื่องสำอาง

ดำเนินการโดยบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นพัฒนาสินค้าในกลุ่มเครื่องสำอางทุกประเภท อาทิ แป้ง ครีม ลิป ตามความต้องการของลูกค้าด้วยเครื่องจักรและเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยและมีมาตรฐาน ซึ่งจากใบรับรองมาตรฐานคุณภาพเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพของสินค้าให้แก่ลูกค้ามากยิ่งขึ้น อาทิเช่น

- หนังสือรับรองมาตรฐานการผลิต "GMP" จากสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อ.ย.) กระทรวงสาธารณสุข
- ใบรับรองระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001 : 2015 จาก TUV ASIA PACIFIC LIMITED – Hong Kong
- ใบรับรองระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001 : 2015 จาก TUV ASIA PACIFIC LIMITED – Hong Kong
- ใบรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO17025 เครื่องสำอาง ประเภทโลชั่นจากกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข
- ใบรับรองด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย OHSAS 18001 : 2007 จาก TUV ASIA PACIFIC LIMITED - Hong Kong
- ใบรับรอง CSR-DIW (Corporate Social Responsibility - Department of Industrial Work) หรือเทียบเท่า ISO 26000
- ใบรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 22716 : 2007 จาก TUV ASIA PACIFIC LIMITED – Hong Kong
- ใบรับรอง ESG 100 (Environmental Social Governance 100) จากสถาบันไทยพัฒนา
- เครื่องหมายรับรอง ฮาลาล จาก LPPOM MUI ประเทศอินโดนีเซีย
- ใบรับรองมาตรฐานแรงงานไทย (มรท.8001:2553)
- บริษัทฯ เป็นสมาชิก The Sedex Member Ethical Trade Audit (SMETA) หรือ SEDEX
- ใบรับรองมาตรฐานการผลิตน้ำมันปาล์มอย่างยั่งยืน RSPO จาก TUV NORD (Thailand)

#### 2) ธุรกิจผลิตบรรจุภัณฑ์

ดำเนินการโดยบริษัท ท็อปเทิร์นส์ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติกที่ใช้กับเครื่องสำอาง ยาและอาหาร เช่น หลอด ขวด กระจุก ตลับแป้ง แท่งลิปสติก รวมถึงจัดหาบรรจุภัณฑ์ที่บริษัทฯ ไม่ได้เป็นผู้ผลิต อาทิ ฝาปั๊ม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร

#### 3) ธุรกิจอื่นๆ

จัดจำหน่ายสินค้าและวัตถุดิบไปจนถึงการวิจัยและพัฒนาสินค้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ธุรกิจซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

1. ธุรกิจจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค สินค้าในกลุ่ม Personal Care และเคมีภัณฑ์ทำความสะอาด ดำเนินการโดยบริษัท ไวลด์ไลฟ์ส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท อี เอฟ จำกัด
2. ธุรกิจให้บริการทางด้านการตลาด จัดจำหน่ายวัตถุดิบและบรรจุภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องสำอางและผลิตภัณฑ์ดูแลความงาม ดำเนินการโดย บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล - ยูเค จำกัด, บริษัท กวางโจว เอส แอนด์ เจ คอสเมติกส์ จำกัด, บริษัท ไฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น (เอช.เค.) จำกัด บริษัท ไฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น จำกัด และบริษัท ไฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น ยุโรป บี.วี. จำกัด
3. ธุรกิจวิจัยและพัฒนาสูตรการผลิตเครื่องสำอางและผลิตภัณฑ์ดูแลความงาม ดำเนินการโดย บริษัท เอสเอเอส จำกัด

ธุรกิจที่ดำเนินการผ่านการลงทุนในบริษัทร่วม

1. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ย้อมสีและดัดเส้นผม ดำเนินการโดยบริษัท ยามาฮ่าสี (ประเทศไทย) จำกัด
2. ธุรกิจผลิตและบำรุงรักษาโรงไฟฟ้าในโครงการผู้ผลิตกระแสไฟฟ้าเอกชนและโรงงานอุตสาหกรรม รวมถึงบริการให้เช่าเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้า และบริการประเมินคุณภาพทางเทคนิคของโรงไฟฟ้า ดำเนินการโดยบริษัท ออปอเรชั่นนอล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด
3. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายเวชภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดำเนินการโดยบริษัท โอสธ อินเตอร์ แลบบอราทอรีส์ จำกัด
4. ธุรกิจผลิตเครื่องสำอางที่ผ่านการรับรองภายใต้เครื่องหมาย “HALAL” ดำเนินการโดย Atika Beauty Manufacturing Sdn.Bhd. ซึ่งจัดตั้งในประเทศมาเลเซีย

#### 4. โครงสร้างรายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทตามงบการเงินเฉพาะกิจการของแต่ละบริษัทฯ	%การถือ หุ้นของ บริษัทฯ	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561		
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
<b>รายได้จากการผลิตและธุรกิจอื่น</b>								
<b>ผลิตเครื่องสำอาง</b>								
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนลเอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	ในประเทศ	1,336.4	24.8	1,612.6	28.6	1,837.2	32.0	
	ต่างประเทศ	1947.2	36.1	2,174.4	38.6	1,974.8	34.3	
<b>รวมผลิตเครื่องสำอาง</b>		<b>3,283.6</b>	<b>60.9</b>	<b>3,787.0</b>	<b>67.2</b>	<b>3,812.0</b>	<b>66.30</b>	
<b>ผลิตบรรจุภัณฑ์</b>								
บริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอริ่ง จำกัด	ในประเทศ	1,014.1	18.8	918.6	16.3	<b>1038.5</b>	<b>18.1</b>	
	ต่างประเทศ	<b>103.4</b>	<b>1.9</b>	<b>86.30</b>	<b>1.5</b>	<b>96.1</b>	<b>1.7</b>	
<b>รวมผลิตบรรจุภัณฑ์</b>		<b>1,117.5</b>	<b>20.7</b>	<b>1,004.9</b>	<b>17.8</b>	<b>1,134.6</b>	<b>19.8</b>	
<b>ธุรกิจอื่น</b>								
บริษัท ไวลด์ไลฟ์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ในประเทศ	4.3	0.1	7.7	0.1	10.3	0.2	
	ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	
บริษัท อี เอฟ จำกัด	ในประเทศ	21.7	0.4	21.9	0.4	20.2	0.3	
	ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล (ยู.เค.) จำกัด	ในประเทศ	-	-	-	-	-	-	
	ต่างประเทศ	472.5	8.7	373.0	6.6	264.4	4.6	
บริษัท กว่างโจว เอส แอนด์ เจ คอสเมติกส์ จำกัด	ในประเทศ	-	-	-	-	-	-	
	ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	
บริษัท โฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น (เอช.เค.) จำกัด	ในประเทศ	-	-	-	-	-	-	
	ต่างประเทศ	126.8	2.4	82.0	1.5	59.0	1.0	
บริษัท โฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น จำกัด	ในประเทศ	89.7	1.7	86.8	1.6	64.3	1.1	
	ต่างประเทศ	-	-	-	-	2.9	0.1	
บริษัท โฟร์ดับเบิลยูดี วิชั่น ยุโรป บี.วี. จำกัด	ในประเทศ	-	-	-	-	-	-	
	ต่างประเทศ	7.0	0.1	-	-	-	-	
บริษัท เอสเอเอส จำกัด	ในประเทศ	1.0	-	1.1	-	0.7	-	
	ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	
<b>รวมธุรกิจอื่น ๆ</b>		<b>723</b>	<b>13.4</b>	<b>572.5</b>	<b>10.2</b>	<b>421.8</b>	<b>7.3</b>	
<b>รวมรายได้จากการผลิตและธุรกิจอื่น</b>		<b>5124.1</b>	<b>95.0</b>	<b>5364.4</b>	<b>95.2</b>	<b>5368.4</b>	<b>93.4</b>	
รายได้อื่น		193.9	3.6	215.7	3.8	339.0	5.9	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทฯร่วม		74.5	1.4	57.6	1.0	42.4	0.7	
<b>รวมรายได้ทั้งสิ้น</b>		<b>5,392.5</b>	<b>100.0</b>	<b>5,637.7</b>	<b>100.0</b>	<b>5,749.8</b>	<b>100.0</b>	

หมายเหตุ: บริษัทฯได้เปิดรายละเอียดเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หัวข้อ 28 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน



5. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2563)

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	ประธานกรรมการบริษัท
2	นางทิพาภรณ์ โชควัฒนา	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการ
3	นายธีระศักดิ์ วิกิตเสรษฐ์	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
4	ดร.อรรถกร กลั่นความดี	กรรมการ/รองกรรมการผู้จัดการ
5	นางแก้วตา องค์กรณะคม	กรรมการ
6	ศ.ดร.ภญ.มาลิน อังสุรังษี	กรรมการ
7	นางจิตราภรณ์ วิกิตเสรษฐ์	กรรมการ
8	นางธีรดา อ่ำพินวงษ์	กรรมการ
9	นายสุเทพ ตำนศิริวิโรจน์	กรรมการ
10	นายอมร อัครวานันท์	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
11	นางประติษฐา จงวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
12	พล.ต.อ. สมชาย ประภัสภักดิ์	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
13	ผศ.ดร.พงษ์ชัย อธิคมรัตน์กุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
14	พล.ร.อ. อภิชาติ เฟ็งศรีทอง	กรรมการอิสระ
15	นางพิศมัย จันทบุบผา	กรรมการอิสระ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายธีระศักดิ์ วิกิตเสรษฐ์	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
2	ดร. อรรถกร กลั่นความดี	รองกรรมการผู้จัดการ / กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
3	นางแก้วตา องค์กรณะคม	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
4	ศ.ดร.ภญ. มาลิน อังสุรังษี	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
5	นางจิตราภรณ์ วิกิตเสรษฐ์	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
6	Mr. Bo Nystrup Nielsen	ผู้จัดการฝ่าย Strategy and Coporate Development
7	Mr. Simon Rhoderick Knight	ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจต่างประเทศ
8	นางทองสุข อุปลัมภากุล	ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจในประเทศ
9	นายปรัชญ์ ศรีจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายโรงงาน
10	นายวาทสิทธิ์ ตริตราพันธ์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสำนักงาน (บัญชีและการเงิน)
11	นางพัชรา พงษ์วิจารณ์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
12	นางดารณี อรรถนัยกุล	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายเทคนิค
13	ดร.อรุชา บุษกรภินันท์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย Automation and Digital Technology

ที่มา: บริษัท

## 7. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 200,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 149,930,828 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 149,930,828 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	29,435,192	19.63
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,897,781	14.60
3	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	16,269,802	10.85
4	บริษัท วิทยาลัยการศึกษาศรี จำกัด	13,039,447	8.70
5	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	10,298,408	6.87
6	นายวีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุทุมสิน	7,430,144	4.96
7	นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	3,452,374	2.30
8	นางทิพาภรณ์ โชควัฒนา	2,725,652	1.82
9	นายธนพล พูนศักดิ์อุทุมสิน	1,800,000	1.20
10	นางสาวรติพร พูนศักดิ์อุทุมสิน	1,800,000	1.20
11	นางสาวภาวิณี พูนศักดิ์อุทุมสิน	1,800,000	1.20
12	นางอรพินท์ พูนศักดิ์อุทุมสิน	1,800,000	1.20
13	นางอรทัย ทองมีอาคม	1,800,000	1.20
14	ผู้ถือหุ้นอื่น	36,382,028	24.27
	<b>รวม</b>	<b>149,930,828</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัทฯ

## 8. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### 8.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53.01	1.08	127.19	2.57	269.00	5.26
เงินลงทุนชั่วคราว - บัตรเงินฝาก	8.00	0.16	4.00	0.08	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	932.67	18.94	873.86	17.67	857.94	16.77
สินค้าคงเหลือ	698.05	14.17	764.29	15.45	771.04	15.07
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	18.81	0.37
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	88.82	1.80	111.64	2.26	68.26	1.33
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,780.55</b>	<b>36.16</b>	<b>1,880.99</b>	<b>38.03</b>	<b>1,985.04</b>	<b>38.81</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1,044.27	20.42

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	998.75	20.28	948.05	19.17	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	279.07	5.67	278.89	5.64	289.62	5.66
เงินลงทุนในการร่วมค้า		-	-	-	0.05	0.00
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	65.22	1.32	62.90	1.27	-	-
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	5.00	0.10	5.00	0.10	-	-
เงินลงทุนระยะยาว - บัตรเงินฝาก	-	-	3.00	0.06	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	16.14	0.33	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	92.50	1.88	88.68	1.79	87.13	1.70
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,569.70	31.87	1,575.30	31.85	1,485.09	29.03
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.53	0.01	-	-	127.93	2.50
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	34.70	0.70	32.97	0.67	29.11	0.57
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	47.72	0.97	53.98	1.09	59.46	1.16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	34.71	0.70	16.12	0.33	7.39	0.14
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,144.04</b>	<b>63.84</b>	<b>3,064.88</b>	<b>61.97</b>	<b>3,130.06</b>	<b>61.19</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,924.59</b>	<b>100.00</b>	<b>4,945.87</b>	<b>100.00</b>	<b>5,115.10</b>	<b>100.00</b>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	138.74	2.82	180.07	3.64	60.28	1.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	529.20	10.75	498.54	10.08	500.27	9.78
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	43.20	0.84
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	45.36	0.92	26.21	0.53	10.44	0.20
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.62	0.22	17.38	0.35	18.00	0.35
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>723.92</b>	<b>14.70</b>	<b>722.21</b>	<b>14.60</b>	<b>632.19</b>	<b>12.36</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	85.36	1.67
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	185.84	3.77	178.53	3.61	187.99	3.68
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	129.70	2.63	119.72	2.42	120.59	2.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.36	0.01	0.37	0.01	0.58	0.01
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>315.90</b>	<b>6.41</b>	<b>298.62</b>	<b>6.04</b>	<b>394.53</b>	<b>7.71</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,039.83</b>	<b>21.12</b>	<b>1,020.82</b>	<b>20.64</b>	<b>1,026.72</b>	<b>20.07</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	200.00		200.00		200.00	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 149,930,828 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	149.93	3.04	149.93	3.03	149.93	2.93
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	724.76	14.72	724.76	14.65	724.76	14.17
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	20.00	0.41	20.00	0.40	20.00	0.39
ยังไม่ได้จัดสรร	2,152.07	43.70	2,234.43	45.18	2,341.18	45.77
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	510.47	10.37	461.54	9.33	485.98	9.50
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>3,557.24</b>	<b>72.23</b>	<b>3,590.66</b>	<b>72.60</b>	<b>3,721.85</b>	<b>72.76</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	327.52	6.65	334.39	6.76	366.53	7.17
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,884.76</b>	<b>78.88</b>	<b>3,925.05</b>	<b>79.36</b>	<b>4,088.38</b>	<b>79.93</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,924.59</b>	<b>100.00</b>	<b>4,945.87</b>	<b>100.00</b>	<b>5,115.10</b>	<b>100.00</b>

## 8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินตรวจสอบงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	4,798.32	95.34	4,634.03	97.16	4,315.59	97.66
รายได้เงินปันผล	34.41	0.68	27.20	0.57	18.62	0.42
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	12.75	0.27	3.38	0.08
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	87.24	1.73	-	-	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าตราสารอนุพันธ์	-	-	0.80	0.02	1.54	0.03
รายได้อื่น	112.81	2.24	94.46	1.98	79.73	1.80
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,032.78</b>	<b>100.00</b>	<b>4,769.25</b>	<b>100.00</b>	<b>4,418.86</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	3,614.18	71.81	3,419.63	71.70	3,058.60	69.22
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	140.94	2.80	155.07	3.25	143.87	3.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	880.44	17.49	945.03	19.82	949.67	21.49
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,635.56</b>	<b>92.11</b>	<b>4,519.72</b>	<b>94.77</b>	<b>4,152.15</b>	<b>93.96</b>
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	397.22	7.89	249.52	5.23	266.72	6.04
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	42.38	0.84	57.63	1.21	74.46	1.69
รายได้ทางการเงิน	-	-	1.31	0.03	0.68	0.02
ต้นทุนทางการเงิน	(5.97)	(0.12)	(5.33)	(0.11)	(7.27)	(0.16)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>433.62</b>	<b>8.62</b>	<b>303.14</b>	<b>6.36</b>	<b>334.59</b>	<b>7.57</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(55.81)	(1.11)	(28.34)	(0.59)	(20.47)	(0.46)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>377.82</b>	<b>7.51</b>	<b>274.80</b>	<b>5.76</b>	<b>314.12</b>	<b>7.11</b>
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	347.40	6.90	258.25	5.41	275.91	6.24
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	30.42	0.60	16.55	0.35	38.21	0.86
	377.82	7.51	274.80	5.76	314.12	7.11
กำไรต่อหุ้น						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2.32	0.00	1.72	0.00	1.84	0.00

## 8.3 งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินตรวจสอบงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	489.63	375.25	557.28
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	13.13	(135.81)	(76.07)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(488.80)	(156.58)	(342.97)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(3.08)	(8.68)	3.56
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>10.88</b>	<b>74.17</b>	<b>141.81</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	42.14	53.01	127.19
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>53.01</b>	<b>127.19</b>	<b>269.00</b>

#### 8.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2561	2562	2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.46	2.6	3.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.31	1.35	1.78
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.58	0.52	0.82
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้	เท่า	5.38	5.27	5.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	67	68	72
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	16.28	12.78	10.40
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	22	28	35
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	11.46	10.87	10.52
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	32	33	34
รอบเวลาเงินสด	วัน	57	63	73
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	24.68	26.21	29.13
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	3.39	2.47	3.79
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร		300.83	328.28	340.97
อัตรากำไรสุทธิ	%	6.9	5.41	6.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.01	6.61	7.55
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.96	5.23	5.48
อัตราหมุนของสินทรัพย์รวม	เท่า	1.01	0.97	0.88
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.27	0.26	0.25
อัตราการจ่ายเงินปันผล (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	%	50.02	62.91	62.94

#### 8.5 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย 4,634 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 164 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.4 เนื่องจากรายได้จากการขายในประเทศลดลง 164 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 12.9 เนื่องจากส่วนแบ่งการตลาดในกลุ่มสินค้าเครื่องสำอางและบรรจุภัณฑ์ลดลง ขณะที่รายได้จากต่างประเทศเพิ่มขึ้น 189 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 จากส่วนแบ่งการตลาดในกลุ่มสินค้าเครื่องสำอางในต่างประเทศเพิ่มขึ้น ในภาพรวม ด้วยยอดขายที่ลดลงทำให้อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือลดลง จาก 16.28 เท่าเหลือ 12.78 เท่า และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 28 วัน เป็น 35 วัน

รายได้อื่นในปี 2562 ลดลงจากปีก่อน 98 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 26.2 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 1.5 เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรในกลุ่มสินค้าเครื่องสำอางและบรรจุภัณฑ์ที่ดีขึ้น สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 65 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรและการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์

จากรายได้จากการขายที่ลดลงและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 258.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 89.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.66 และมีอัตรากำไรสุทธิของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือร้อยละ 7.23 จากร้อยละ 9.82 ในปี 2561

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย 4,315.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 จากปี 2562 อันเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการยอดขาย และการส่งมอบสินค้าแก่ลูกค้า ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลงจากปี 2562 จำนวน 318.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.4 ซึ่งส่งผลให้อัตราหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือลดลง จาก 12.78 เท่าในปี 2562 เป็น 10.40 เท่าในปี 2563 ส่งผลให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย เพิ่มขึ้น จาก 28 วันในปี 2562 เป็น 35 วันในปี 2563

ต้นทุนขายในปี 2563 เท่ากับ 3,058.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.6 จากปีก่อน เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นในกลุ่มสินค้าเครื่องสำอางและบรรจุภัณฑ์ ประกอบกับการควบคุมต้นทุนการผลิต ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 29.13 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.9 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 ลดลงร้อยละ 7.2 จากปี 2562 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารยังอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน

แม้ว่ารายได้จากการขายในปี 2563 จะลดลงแต่จากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 17.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.9 จากปีก่อน อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 16.83 ล้านบาท แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก 5.33 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 7.27 ล้านบาทในปี 2563 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ในภาพรวมบริษัทฯ ยังมีผลการดำเนินงานที่ดีส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 275.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7 ล้านบาทจากปีก่อน และมีอัตรากำไรสุทธิของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.55

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 4,946.9 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 74 ล้านบาท และการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 59 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้ของลูกหนี้ การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ 66 ล้านบาท และการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จากการปรับมูลค่าเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 5,115.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.42 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และการบันทึกบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16)

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 1,021 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.9 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ การเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 41 ล้านบาท จากการกู้ยืมของบริษัทย่อยเพื่อเสริมสภาพคล่อง เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่ลดลง 31 ล้านบาท จากการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า และภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลง 19 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามผลประกอบการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 1,026.7 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน โดยมีหนี้สินหมุนเวียน 632.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.5 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินซึ่งลดลงถึงร้อยละ 66.5 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัท ฯ มีกระแสเงินสดที่ดีจึงสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมได้

และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 85.4 ล้านบาท ซึ่งการบันทึกรายการดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี IFRS16 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 40 ล้านบาท อันเป็นผลจากกำไรสุทธิในปี 2562 จำนวน 274 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล 189 ล้านบาท โดยบริษัท ฯ มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย 40 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,088.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 163.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 314 ล้านบาท การจ่ายปันผล 165 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน (สุทธิจากภาษี) 70 ล้านบาท และจากผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจำนวน 93 ล้านบาท เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาปฏิบัติ



**เอกสารแนบ 2: ข้อมูลสรุปของบริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด**

**1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด (“TTM”)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	12 ตุลาคม 2526
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	:	0105526042901
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	334 หมู่ที่ 1 สวนอุตสาหกรรมศรีราชา ถนนสุขาภิบาล 8 ตำบลบึง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี 20230 โทรศัพท์ (038) 760-763, (038) 480-851 โทรสาร (038) 760-763
ทุนจดทะเบียน	:	120,000,000 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	120,000,000 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์พลาสติก

**2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

บริษัท ท็อปเทร็นด์ แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด (“TTM”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) (S&J) โดย TTM ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์พลาสติกที่เข้ากับเครื่องสำอาง ยา เช่น หลอด ขวด กระปุก ตลับแป้ง แท่งลิปสติก ซึ่งเป็นส่วนสนับสนุนธุรกิจของกลุ่มบริษัท รวมถึงมีการจัดหาบรรจุภัณฑ์ที่ S&J ไม่ได้เป็นผู้ผลิต อาทิ ฝาปั๊ม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าของกลุ่มบริษัทอย่างครบวงจร

TTM มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าในธุรกิจเครื่องสำอางและมีลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยลูกค้ากลุ่มหลักจะเป็นลูกค้าในประเทศที่มีการทำธุรกิจร่วมกันเป็นเวลานาน และเป็นลูกค้ากลุ่มที่มีความมั่นคง เป็นผู้นำในตลาดและเป็นคู่ค้าทางธุรกิจเป็นเวลานาน ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าต่างประเทศส่วนใหญ่จะเป็นประเทศในกลุ่ม AFTA อาทิเช่น มาเลเซีย สิงคโปร์ ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวขึ้นทุกปี โดย TTM มีแผนจะขยายตลาดไปภูมิภาคอื่น ๆ เช่น ออสเตรเลีย และประเทศในภูมิภาคยุโรป เป็นต้น โดย TTM มีเป้าหมายขยายธุรกิจไปสู่กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ อาทิ เวชสำอาง อาหารและยา ผลิตภัณฑ์เส้นผม เป็นต้น

**3. โครงสร้างรายได้**

ผลิตภัณฑ์	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขวดพลาสติก	321	28	304	30	397	36
ตลับ ฝา	160	14	136	14	107	10
หลอด	532	47	438	44	486	43
แปรงแต่งหน้า	5	0	3	0	1	0
บรรจุภัณฑ์เครื่องสำอาง (ซื้อมาขายไป)	117	10	125	12	126	11
<b>รวม</b>	<b>1,135</b>	<b>100</b>	<b>1,005</b>	<b>100</b>	<b>1,118</b>	<b>100</b>

4. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2563)

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	ประธานคณะกรรมการ / กรรมการ
2	นายพิศณุ โชควัฒนา	รองประธานคณะกรรมการ/กรรมการ
3	นายจรรยศ ไพโรจน์ถาวรวัฒนา	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
4	นายธีระศักดิ์ วิกิตเศรษฐ์	กรรมการ
5	นายอรรถกร กลั่นความดี	กรรมการ
6	นางจิตราภรณ์ วิกิตเศรษฐ์	กรรมการ
7	นางพัชรา พงษ์วิจารณ์	กรรมการ
8	นางทองสุข อุปถัมภากุล	กรรมการ
9	นายวาฤทธิ์ ตริตราพันธ์	กรรมการ
10	นายภีมภัทร ตาละลักษมณ์	กรรมการ

ข้อมูล: TTM

5. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 26 เมษายน 2561 TTM มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 120,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	600,000	50.00
2	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด	240,000	20.00
3	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	216,000	18.00
4	บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	54,000	4.50
5	บริษัท วิทยาลัยার্থ จำกัด	30,000	2.50
5	ผู้ถือหุ้นอื่น	60,000	5.00
<b>รวม</b>		<b>1,200,000</b>	<b>100.00</b>

ข้อมูล: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

## 6. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### 6.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563 (ยังไม่ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.69	1.62	25.88	2.21	28.88	3.29
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	207.00	24.54	226.82	19.41	175.01	19.94
สินค้าคงเหลือ	74.40	8.82	84.43	7.23	73.08	8.33
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.12	0.25	2.69	0.23	3.36	0.38
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>297.21</b>	<b>35.23</b>	<b>339.82</b>	<b>29.08</b>	<b>280.34</b>	<b>31.94</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนระยะยาว	3.58	0.42	3.55	0.30	3.37	0.38
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.12	0.01	0.12	0.01	0.12	0.01
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	509.36	60.37	564.59	48.32	547.39	62.38
สิทธิการเช่า	0.53	0.06	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.72	0.09	1.22	0.10	0.73	0.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.75	1.04	10.77	0.92	18.01	2.05
เงินมัดจำ	22.78	2.70	4.39	0.38	26.17	4.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.63	0.07	1.39	0.12	1.40	0.16
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>546.47</b>	<b>64.77</b>	<b>586.03</b>	<b>50.15</b>	<b>597.19</b>	<b>68.06</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>843.68</b>	<b>100.00</b>	<b>925.85</b>	<b>100.00</b>	<b>877.53</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	51.64	6.12	120.00	10.27	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	100.23	11.88	94.03	8.05	100.65	11.47
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.28	0.27	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.72	0.32	3.44	0.29	2.69	0.31
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>156.87</b>	<b>18.59</b>	<b>217.47</b>	<b>18.61</b>	<b>103.35</b>	<b>11.78</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	31.32	3.71	36.31	3.11	38.31	4.37
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.11	0.01	0.11	0.01	0.11	0.01
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>31.43</b>	<b>3.73</b>	<b>36.42</b>	<b>3.12</b>	<b>38.42</b>	<b>4.38</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>188.30</b>	<b>22.32</b>	<b>253.89</b>	<b>21.73</b>	<b>141.76</b>	<b>16.15</b>
ทุนจดทะเบียน	120.00	14.22	120.00	10.27	120.00	13.67
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	120.00	14.22	120.00	10.27	120.00	13.67
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	120.00	14.22	120.00	10.27	120.00	13.67
กำไรสะสม						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563 (ยังไม่ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย	6.00	0.71	6.00	0.51	6.00	0.68
ยังไม่ได้จัดสรร	409.39	48.52	425.96	36.45	489.76	55.81
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>655.39</b>	<b>77.68</b>	<b>671.96</b>	<b>57.51</b>	<b>735.76</b>	<b>83.85</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>843.69</b>	<b>100.00</b>	<b>925.85</b>	<b>79.23</b>	<b>877.53</b>	<b>100.00</b>

6.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,134.64	98.54	1,004.88	98.15	1,117.50	98.75
รายได้อื่น	16.80	1.46	18.92	1.85	14.20	1.25
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,151.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,023.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,131.70</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขาย	985.32	85.57	887.42	86.68	942.89	83.32
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19.95	1.73	20.59	2.01	24.08	2.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	82.55	7.17	81.21	7.93	95.53	8.44
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,087.82</b>	<b>94.48</b>	<b>989.23</b>	<b>96.62</b>	<b>1,062.50</b>	<b>93.89</b>
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	63.61	5.52	34.57	3.38	69.20	6.11
ต้นทุนทางการเงิน	(1.13)	(0.10)	(2.02)	(0.20)	(0.64)	(0.06)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>62.49</b>	<b>5.43</b>	<b>32.55</b>	<b>3.18</b>	<b>68.57</b>	<b>6.06</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.96)	(0.34)	2.02	0.20	7.23	0.64
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>58.52</b>	<b>5.08</b>	<b>34.57</b>	<b>3.38</b>	<b>75.80</b>	<b>6.70</b>

### 6.3 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2561	2562	2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.89	1.56	2.97
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	1.41	1.16	1.97
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้	เท่า	4.91	8.86	5.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	73.25	40.63	64.72
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	10.50	18.88	9.69
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	34.30	19.07	37.17
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	13.16	11.69	15.63
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	5.61	3.44	6.19
อัตรากำไรสุทธิ	%	5.16	3.38	6.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.24	10.29	10.77
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	7.64	5.92	7.41
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	13.12	11.80	13.10
อัตราหมุนของสินทรัพย์รวม	เท่า	1.36	1.75	1.11
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.22	0.22	0.16
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.29	0.38	0.19

### 6.4 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 TTM มีรายได้จากการขาย 1,004.88 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 129.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.4 เนื่องจากยอดขายโดยรวมที่ชะลอลงลงในขณะที่สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่ายยังอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนส่งผลให้ในปี 2562 TTM มีกำไรจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 45.7 หรือลดลง 34.57 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 40.9 เหลือเท่ากับ 34.57 ล้านบาท

ในปี 2563 TTM มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 1,117.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 จากปีก่อนอันเป็นผลจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในส่วนของบรรจุภัณฑ์สำหรับเจลแอลกอฮอล์ซึ่งเป็นสินค้าที่มีความต้องการในตลาดอย่างมากจากภาวะ COVID-19 ประกอบกับบริษัทเพิ่งขยายกำลังการผลิตเสร็จในปี 2563 ในขณะที่บริษัทสามารถบริหารต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ดียิ่งขึ้นส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 69.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึงร้อยละ 100 และมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 119.2 เป็น 75.80 ล้านบาท

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 TTM มีสินทรัพย์รวม 925.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 82.17 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลงทุนในเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อขยายกำลังการผลิตซึ่งทำให้บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 55.23 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 TTM มีสินทรัพย์รวม 877.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 48.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.5 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากลูกหนี้การค้าที่ลดลงในช่วงปลายปี และเครื่องจักร อุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนขยายกำลังการผลิตซึ่งแล้วเสร็จในปี 2563

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2562 TTM มีหนี้สินรวม 253.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 65.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 เนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น 68.36 ล้านบาท เพื่อเอามาใช้หมุนเวียนระยะสั้นเนื่องจากในปีดังกล่าวบริษัทมีการลงทุนซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเพื่อขยายกำลังการผลิต

ณ สิ้นปี 2563 TTM มีหนี้สินรวม 141.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 112.13 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 79.1 จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2562 TTM มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 671.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.57 ล้านบาทจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามสุทธิที่เพิ่มขึ้น และการจ่ายเงินปันผลจำนวน 18 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 TTM มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 735.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.80 ล้านบาทจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 63.80 ล้านบาทตามกำไรสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2563 อันเป็นผลพลอยได้จากยอดขายที่เพิ่มขึ้นในกลุ่มบรรจุภัณฑ์สำหรับเจลแอลกอฮอล์

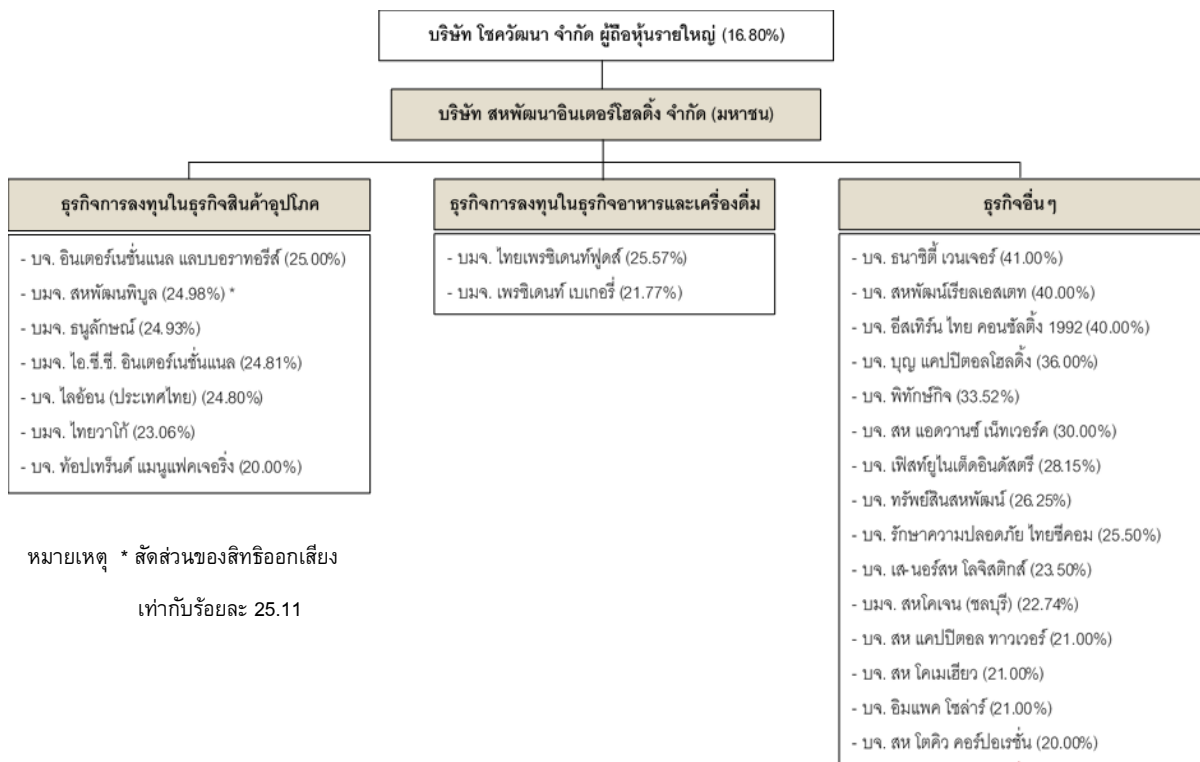
**เอกสารแนบ 3: บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)**

**1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท	: บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI")
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 5 เมษายน 2515
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537001340
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 530 ซอยสาทรประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0-2293-0030-9 โทรสาร: 0-2293-0040 Website: www.spi.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 582,923,188.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 571,890,666.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจ 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3. ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	: จ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ 0.10 บาทต่อหุ้น

**2. โครงสร้างกลุ่มบริษัท**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI ถือหุ้นในบริษัทรวม 24 บริษัท สัดส่วนของสิทธิออกเสียงเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น แยกตามสายธุรกิจได้ดังนี้



### 3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

SPI ประกอบธุรกิจ 3 ประเภท ได้แก่ 1. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3. ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ

#### 1) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค

SPI ลงทุนในหุ้นของบริษัทต่าง ๆ ภายใต้กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภค ไม่ว่าจะเป็นส่วนของสิ่งทอและแฟชั่น (ภายใต้เครื่องหมายการค้าต่าง ๆ เช่น Wacoal, Arrow เป็นต้น) ของใช้ภายในบ้าน (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น เปา ไชกุบสุซึ โมโนกาตารี) เครื่องสำอางและความงาม (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น BSC, Mistine) และสินค้าอุปโภคอื่น ๆ ซึ่ง SPI มองว่าเป็นธุรกิจพื้นฐานที่สำคัญกับชีวิตประจำวันของทุกคน โดยธุรกิจที่ลงทุนจะรวมถึงตั้งแต่ส่วนของการผลิตซึ่งเป็นต้นน้ำของธุรกิจไปจนถึงการจัดจำหน่ายสินค้าแก่ผู้บริโภค

#### 2) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

SPI ลงทุนในหุ้นบริษัทต่าง ๆ ภายใต้กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยปัจจุบัน มีการลงทุนหลักอยู่ในธุรกิจผลิตเบหมีและอาหารกึ่งสำเร็จรูป (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น มาม่า) และธุรกิจผลิตและจำหน่ายขนมปังและเบเกอรี่ (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น ฟาร์มเฮ้าส์) ซึ่งเป็นที่รู้จักและยอมรับของผู้บริโภคมาช้านาน ทั้งยังได้ขยายการลงทุนและ/หรือร่วมทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ เพิ่มเติม เพื่อเป็นการกระจายการลงทุน เช่น ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไอศกรีม BUD's ธุรกิจจัดจำหน่ายเครื่องดื่มเกลือแร่ POCARI SWEAT เป็นต้น

#### 3) ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ

SPI ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมรองรับการขยายกำลังการผลิตของธุรกิจในกลุ่มสหพันธ์ และเป็น การตอบสนองต่อนโยบายของรัฐบาลในการสนับสนุนการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมให้กระจายออกไปยังส่วนภูมิภาค โดยปัจจุบันเปิดดำเนินการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพันธ์ทั้งหมด 4 แห่งคือ 1) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี 3) อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน และ 4) อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก โดยครอบคลุมการให้เช่าที่ดินและอาคาร พร้อมการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการจำหน่ายที่ดินให้กับลูกค้าที่สนใจเข้ามาลงทุนในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพันธ์ นอกจากนี้ยังมีธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ อาทิ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น J-Park Sriracha Nihon Mura ซึ่งเป็นโครงการ Community Mall ตกแต่งสไตล์ญี่ปุ่น ตั้งอยู่ ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจสินค้าอุปโภคและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

### 4. โครงสร้างรายได้

รายการ	2561		2562		2563	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินปันผลรับ	292,662,430	5.15	286,433,884	5.38	167,036,724	3.21
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,326,901,274	40.94	2,331,873,020	43.78	2,068,474,280	39.74
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	2,127,498,918	37.44	2,096,853,637	39.37	1,944,825,193	37.36
รายได้ค่าบริการ ค่าเช่าและบริการ	449,256,303	7.90	425,346,537	7.99	377,365,265	7.25
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	381,096,000	7.32
รายได้อื่น	487,187,837	8.57	185,554,241	3.48	266,820,752	5.12
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,683,506,762</b>	<b>100.00</b>	<b>5,326,061,319</b>	<b>100.00</b>	<b>5,205,618,214</b>	<b>100.00</b>



5. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2	นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	ประธานกรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริษัท
3	นายเทพพร พงษ์เวช	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
4	นายวิชัย กุลสมภพ	กรรมการผู้จัดการใหญ่ / กรรมการ
5	นายสำเร็จ มนูญผล	กรรมการ
6	น.ส. ศิริกุล ชนสารศิลป์	กรรมการ
7	นายพิภพ โชควัฒนา	กรรมการ
8	นายพิพัฒ พะเนียงเวทย์	กรรมการ
9	นายสุจริต ปัจฉิมนันท์	กรรมการ
10	นายบุญชัย โชควัฒนา	กรรมการ
11	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	กรรมการ
12	นายพิริยะ เข็มพล	กรรมการ
13	นางพรณี วรภูมิจงสถิต	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
14	นายนิพนธ์ พัวพงศกร	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
15	นายสุรัชย์ ดนัยตั้งตระกูล	กรรมการอิสระ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. รายชื่อผู้ถือหุ้น

SPI มีทุนจดทะเบียน 582,923,188.00 บาท เรียกชำระแล้ว 571,890,666.00 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 571,890,666 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	96,094,066	16.80
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	57,001,656	9.97
3	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	49,433,806	8.64
4	NOMURA SECURITIES CO LTD - CLIENT A/C	24,234,953	4.24
5	บริษัท ยูนิเซินทรัล จำกัด	21,218,182	3.71
6	SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	20,220,550	3.54
7	นายวีรวัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	20,060,122	3.51
8	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	19,368,582	3.39
9	บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	14,380,310	2.51
10	บริษัท ยูนิเวอร์สปีวตี้ จำกัด	10,459,727	1.83
11	LION CORPORATION	10,000,000	1.75
12	ผู้ถือหุ้นอื่น	229,418,712	40.11
<b>รวม</b>		<b>571,890,666</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: SPI

## 7. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### 7.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวด31ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	211.55	0.55	251.44	0.60	5,152.53	9.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้า	639.99	1.65	1,530.00	3.68	-	-
เงินลงทุนชั่วคราว	40.00	0.10	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	193.96	0.50	194.53	0.47	178.97	0.33
ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	39.18	0.10	7.51	0.02	1.72	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	4.78	0.01
สินค้าคงเหลือ	1.31	0.00	1.36	0.00	1.50	0.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	10.00	0.02
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	16.26	0.04	14.26	0.03	44.63	0.08
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,142.25</b>	<b>2.94</b>	<b>1,999.10</b>	<b>4.81</b>	<b>5,394.12</b>	<b>9.86</b>
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	6.39	0.01
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	2,842.61	7.33	2,488.66	5.99	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	9,614.64	17.57
เงินลงทุนในบริษัทรวม	27,525.04	70.94	29,279.10	70.42	33,914.96	61.98
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,077.70	5.35	1,850.05	4.45	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	9.01	0.02	1.98	0.00	0.26	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,700.87	9.54	4,327.69	10.41	4,261.95	7.79
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	1,284.37	3.31	1,307.99	3.15	1,361.69	2.49
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	68.56	0.13
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.39	0.02	5.85	0.01	4.38	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	49.72	0.13	123.58	0.30	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	160.54	0.41	191.48	0.46	90.75	0.17
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>37,657.25</b>	<b>97.06</b>	<b>39,576.37</b>	<b>95.19</b>	<b>49,323.58</b>	<b>90.14</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>38,799.50</b>	<b>100.00</b>	<b>41,575.47</b>	<b>100.00</b>	<b>54,717.70</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	2,160.00	5.20	3,000.00	5.48
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	340.87	0.88	296.47	0.71	296.23	0.54
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	980.00	2.53	980.00	2.36	980.00	1.79
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	13.60	0.02
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,000.00	2.41	-	-
ส่วนของสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.81	0.02	8.81	0.02	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.07	0.02	8.02	0.02	7.89	0.01
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,337.75</b>	<b>3.45</b>	<b>4,453.30</b>	<b>10.71</b>	<b>4,297.72</b>	<b>7.85</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวด31ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,020.00	15.52	5,040.00	12.12	4,060.00	7.42
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	53.23	0.10
หุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,000.00	5.15	1,000.00	2.41	5,992.11	10.95
หุ้นกู้แปลงสภาพ-องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	16.63	0.04	1.72	0.00	1.76	0.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	90.03	0.23	82.46	0.20	120.10	0.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	842.23	1.54
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	109.01	0.20
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	329.40	0.85	464.50	1.12	150.68	0.28
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,456.06</b>	<b>21.79</b>	<b>6,588.69</b>	<b>15.85</b>	<b>11,329.13</b>	<b>20.70</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>9,793.81</b>	<b>25.24</b>	<b>11,041.99</b>	<b>26.56</b>	<b>15,626.85</b>	<b>28.56</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 582,923,188 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท	582.92		582.92		582.92	
หุ้นสามัญ 571,890,666 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท	571.52	1.47	571.89	1.38	571.89	1.05
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,516.31	11.64	4,533.33	10.90	4,533.33	8.28
ส่วนเกินทุนหุ้นซื้อคืนของบริษัทรวม	6.15	0.02	6.15	0.01	6.15	0.01
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
สำรองตามกฎหมาย	80.00	0.21	80.00	0.19	80.00	0.15
สำรองทั่วไป	280.00	0.72	280.00	0.67	280.00	0.51
ยังไม่ได้จัดสรร	22,269.33	57.40	24,103.40	57.98	26,238.38	47.95
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,267.69	3.27	958.70	2.31	7,381.09	13.49
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>28,991.00</b>	<b>74.72</b>	<b>30,533.48</b>	<b>73.44</b>	<b>39,090.85</b>	<b>71.44</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุม	14.69	0.04	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>29,005.69</b>	<b>74.76</b>	<b>30,533.48</b>	<b>73.44</b>	<b>39,090.85</b>	<b>71.44</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>38,799.50</b>	<b>100.00</b>	<b>41,575.47</b>	<b>100.00</b>	<b>54,717.70</b>	<b>100.00</b>

## 7.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบงวด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	2,127.50	37.43	2,096.85	39.37	1,944.83	37.36
รายได้เงินปันผล	292.66	5.15	286.43	5.38	167.04	3.21
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	449.26	7.90	425.35	7.99	377.37	7.25
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.00	-	0.00	381.1	7.32
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	433.96	7.64	-	0.00	18.4	0.35
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00	57.49	1.10
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	3.07	0.05	93.74	1.76	7.16	0.14
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าที่ดิน	-	0.00	62.11	1.17	-	0.00
รายได้อื่น	50.15	0.88	29.71	0.56	183.77	3.53
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,326.90	40.94	2,331.87	43.78	2,068.47	39.74
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,683.50</b>	<b>100.00</b>	<b>5,326.06</b>	<b>100.00</b>	<b>5,205.63</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	1,930.49	33.97	1,905.81	35.78	1,755.44	33.72
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	466.19	8.20	430.88	8.09	375.38	7.21
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	90.21	1.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	410.01	7.21	438.48	8.23	439.15	8.44
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน	61.99	1.09	64.63	1.21	-	0.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,868.68</b>	<b>50.47</b>	<b>2,839.80</b>	<b>53.32</b>	<b>2,660.18</b>	<b>51.10</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,814.82</b>	<b>49.53</b>	<b>2,486.26</b>	<b>46.68</b>	<b>2,545.45</b>	<b>48.90</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(191.69)	(3.37)	(222.31)	(4.17)	(267.06)	(5.13)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,623.13</b>	<b>46.15</b>	<b>2,263.95</b>	<b>42.51</b>	<b>2,278.39</b>	<b>43.77</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(22.50)	(0.40)	2.06	0.04	27.20	0.52
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,600.63</b>	<b>45.76</b>	<b>2,266.01</b>	<b>42.55</b>	<b>2,305.59</b>	<b>44.29</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(1,035.61)	(18.22)	(339.19)	(6.37)	(17.31)	(0.33)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,565.02</b>	<b>27.54</b>	<b>1,926.82</b>	<b>36.18</b>	<b>2,288.28</b>	<b>43.96</b>
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<b>2,595.28</b>	<b>45.66</b>	<b>2,270.72</b>	<b>42.63</b>	<b>2,305.58</b>	<b>73.49</b>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	5.36	0.09	(4.70)	(0.16)		
	2,600.64	45.76	2,266.02	42.47		

## 7.3 งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม (ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบงวด 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	171.68	131.26	75.83
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(2,419.82)	(643.64)	1,662.08
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,360.93	552.28	3,163.17
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>112.79</b>	<b>39.90</b>	<b>4,901.08</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	98.76	211.55	251.44
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>211.55</b>	<b>251.44</b>	<b>5,152.53</b>

#### 7.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2561	2562	2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.85	0.45	1.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.85	0.45	1.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.06	0.05	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้	เท่า	11.72	12.98	14.48
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	31	28	25
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.37	7.33	7.49
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	50	49	48
รอบเวลาเงินสด	วัน	(19)	(21)	(23)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	56.74	54.91	57.33
อัตรากำไรสุทธิ	%	45.76	42.55	44.29
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.62	7.61	6.62
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	7.12	5.63	4.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	52.69	42.63	40.47
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.15	0.13	0.11
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.34	0.36	0.40
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	18.29	11.14	9.37
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.05	0.03	0.01
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	14.37	17.63	17.36

#### 7.5 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 SPI มีรายได้รวม 5,326.1 ล้านบาท ลดลง 357.4 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.29 จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2561 SPI มีกำไรจากรายการพิเศษจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน 434.0 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2562 มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท 2,270.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 324.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.51 จากปี 2561

ในปี 2563 SPI มีรายได้รวม 5,205.62 ล้านบาท ลดลง 120.44 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.26 จากปีก่อน มีสาเหตุมาจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมลดลงจำนวน 263.40 ล้านบาท รายได้ค่าสาธารณูปโภครับและรายได้ที่ลดลงจำนวน 152.03 ล้านบาท และ 119.40 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ระหว่างปี SPI มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในสวนอุตสาหกรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 381.1 ล้านบาท ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายให้ลดลงจำนวน 179.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.32 หรือจากปีก่อน ส่งผลให้ในปี 2563 SPI ยังมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท 2,305.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.54 จากปีก่อน

## 7.6 ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 SPI มีสินทรัพย์รวม 41,575.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,776 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.2 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,754.1 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า จำนวน 890 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 626.82 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายลดลง 353.95 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI มีสินทรัพย์รวม 54,717.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13,142.23 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้จากการเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 5,000 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 9,614 ล้านบาท จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 SPI มีหนี้สินรวม 11,042 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,248.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.7 จากปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 2,160 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 980 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SPI มีหนี้สินรวม 15,626.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,584.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.5 จากปีก่อนจากการเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 5,000 ล้านบาท มีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 842.3 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 840 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,000 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 980 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 30,533.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,542.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.3 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 1,834.1 ล้านบาท รวมทั้งองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 309 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสำคัญจากขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 39,090.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,557.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรสุทธิปี 2563 เพิ่มขึ้น จำนวน 2,306 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 6,422.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

**เอกสารแนบ 4 : สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน**

ก่อนการพิจารณาเข้าทำรายการ TTM ได้ว่าจ้างบริษัท สีดติง แอปไฟรซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (“LAS”) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานของ TTM โดย LAS ได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 อันเป็นช่วงเวลาก่อนที่จะมีการรังวัดเพื่อแบ่งโฉนดที่ดินใหม่ซึ่งได้จัดทำในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 LAS ขนาดที่ดินที่ประเมินจึงมีความแตกต่างจากขนาดพื้นที่ที่จะเข้าทำรายการซื้อขายจริง

โดยสรุปรายละเอียดตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

**ที่ดินว่างเปล่าตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ศรีราชา**

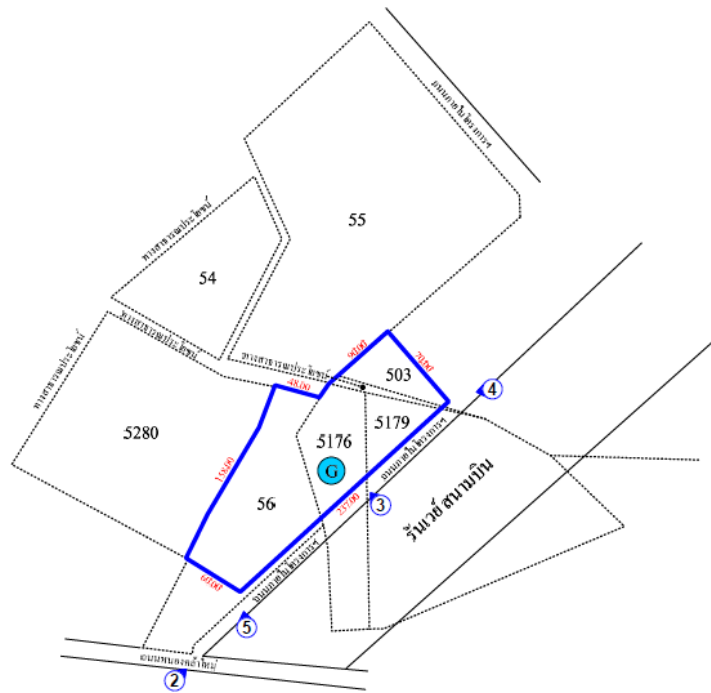
<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	ที่ดินว่างเปล่า (ประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดินว่างเปล่า)
<b>วัตถุประสงค์การประเมิน</b>	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น
<b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ศรีราชา ตำบลบึง อำเภอสัตตบรรณ จังหวัดชลบุรี
<b>รายละเอียดของทรัพย์สิน<sup>1</sup></b>	ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (10-3-50.0 ไร่) ซึ่งเป็นเนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 18575, 156896, 156899 และ 31576 เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 144 ไร่ 2 งาน 82.5 ตารางวา (144-2-82.5 ไร่)
<b>ลักษณะกรรมสิทธิ์</b>	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
<b>ผู้ถือกรรมสิทธิ์</b>	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
<b>ภาระผูกพันที่จดทะเบียน<sup>1</sup></b>	โฉนดเลขที่ 31576 ไม่สามารถตรวจสอบได้ (ไม่พบเอกสารสิทธิ์ ณ วันสำรวจ) โฉนดเลขที่ 18575 สัญญาแบ่งเช่ากำหนดสิบปี <sup>2</sup> (สัญญาแบ่งเช่ามีผลวันที่ 1 ตุลาคม 2557) โฉนดเลขที่ 156896, 156899 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
<b>สภาพแวดล้อม</b>	เป็นย่านอุตสาหกรรมในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้าต่าง ๆ ใกล้กับแหล่งชุมชนโดยรอบ อาทิ โครงการหมู่บ้าน ธนาคาร อาคารร้านค้า ตลาดสด และอาคารบ้านพักในรูปแบบชุมชนทั่วไป
<b>ข้อกำหนดผังเมือง</b>	อยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี ในพื้นที่สีชมพู ประเภทชุมชน
<b>การเวนคืน</b>	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน
<b>ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด</b>	อุตสาหกรรม
<b>วันที่ประเมิน</b>	15 ตุลาคม 2563
<b>ราคาประเมิน<sup>1</sup></b>	108,750,000 บาท (10,000,000 บาทต่อไร่ หรือ 25,000 บาทต่อตารางวา)
<b>วิธีการประเมินมูลค่า</b>	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ขนาดที่ดินซึ่งประเมินก่อนการรังวัดโดยกรมที่ดิน ภายหลังจากการรังวัดเพื่อแบ่งโฉนดใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ที่ดินที่ทำการประเมินมีโฉนดที่ดินใหม่เลขที่ 250323, 250324 และ 250416 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 14.9 ตารางวา เนื่องจากการรังวัดในส่วนของพื้นที่ทางสาธารณะจึงทำให้ขนาดที่ดินมีความชัดเจนและถูกต้องยิ่งขึ้น

<sup>2</sup> หนังสือเอกสารสิทธิ์ที่ดินหลังการรังวัดใหม่มี SPI เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวและไม่มีภาระผูกพัน

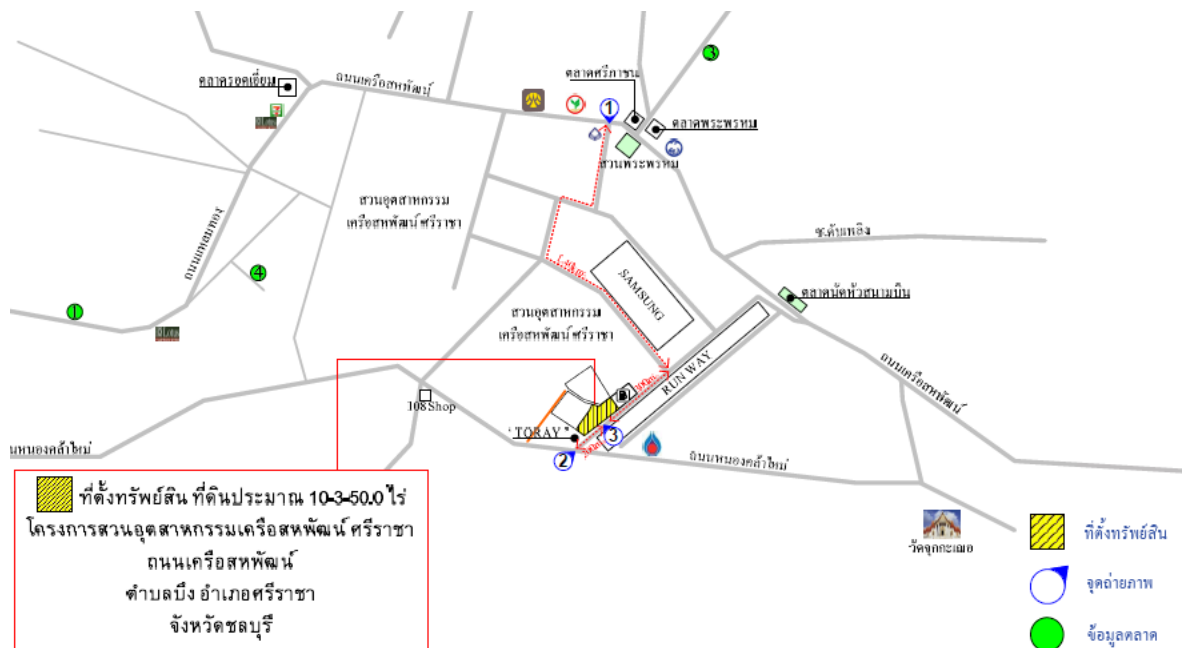


### ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท สีดดิง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด

### รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท สีดดิง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ลีตติ้ง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยผู้ประเมินทรัพย์สินได้สำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	สวนอุตสาหกรรม ศรีสุวิทย์พัฒนา	ถนนแหลมทอง	ถนนหนองคล้าใหม่	ถนนไร่หนึ่ง-หนอง ขาม
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	10-3-50.0	7-3-12.0	10-0-00.0	1-3-76.0
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง X ลึก (เมตร)	237 X 70	80 x 240	120 x 160	29.35 x 105
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต	คอนกรีต	ลาดยาง	คอนกรีต
ความกว้าง/เขตทาง	10 ม. / 12 ม.	10 ม. / 12 ม.	10 ม. / 12 ม.	10 ม. / 12 ม.
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ราคาขาย (บาท/ตรว.)	-	21,250	27,500	28,351
วัน/เดือน/ปี		15 ต.ค. 63	15 ต.ค. 63	15 ต.ค. 63

### ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)

ปัจจัย (Factor)	น้ำหนัก (Weight)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม (Environment)	15	8	8	9	9
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	8	8	9	8
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	15	7	9	7	7
เนื้อที่ดิน (Area)	15	7	9	6	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	15	8	7	9	6
สาธารณูปโภค (Infrastructure)	15	7	7	7	9
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	7	7	7	8
รวม (Sum)	100	745	790	775	800

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัย (Factor)	น้ำหนัก (Weight)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ราคาเสนอขาย (Offer Price) (บาท/ตรว.)		21,250	27,500	28,351	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		5%	10%	15%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price) (บาท/ตรว.)		20,188	24,750	24,098	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		745	790	775	800
อัตราส่วนของการปรับแล้ว (Adjust Ratio)		1.07	1.01	1.03	
ราคาหลังการปรับแล้ว (Indicated Value) (บาท/ตรว.)		21,678	25,063	24,875	
ระดับค่าความแตกต่างเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		55	10	25	90
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.61	0.11	0.28	1.00
ระดับค่าความแตกต่างเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.64	9.00	3.60	14.24
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.115	0.632	0.253	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value) (บาท/ตรว.)		2,492	15,845	6,290	24,627
<b>สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value) (บาท/ตรว.)</b>					<b>25,000</b>

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะได้มูลค่าเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมดบนที่ดิน 4,350 ตารางวา เท่ากับ 108,750,000 บาท<sup>1</sup> (หมายเหตุ: ขนาดที่ดินก่อนการรังวัดใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564)

**สรุปรายงานการประเมิน**

บริษัท ลีตติ้ง แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินที่ดินว่างเปล่า โดยเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่เหมาะสมซึ่งจะได้มูลค่าเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมดเท่ากับ 108,750,000 บาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากปัจจุบันทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 144-2-82.5 ไร่ จึงเห็นควรให้มีการรังวัด สอบเขต ที่ดินเพื่อความถูกต้องก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

<sup>1</sup> ภายหลังจากการรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งโฉนดใหม่ที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่เท่ากับ 10-1-14.9 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมดโดยใช้ราคาประเมินต่อตารางวาในการคำนวณเท่ากับ 102,872,500 บาท

