

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สีส้ม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 2 มีนาคม 2569

วันที่ 2 มีนาคม 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มีอำนาจควบคุม (“ผู้ซื้อ”) มูลค่ารวม 93,000,000 บาท (“ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 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 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 4
3.6 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	ส่วนที่ 3 หน้า 7
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.5 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
ส่วนที่ 5 การประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.3 สรุปผลการประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 10
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
DPAINT หรือ บริษัทฯ	: บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท สีเดลต้า 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)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ปัจจุบัน บริษัท สีเตลด้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีโรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังจำนวน 2 โรง ประกอบด้วย โรงงาน 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ใช้สำหรับเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ และภาชนะ และมีกำลังการผลิต 3.24 ล้านแกลลอนต่อปี และโรงงาน 2 ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวแต่มีความสามารถสูงสามารถจัดเก็บสินค้าได้จำนวนมาก ใช้สำหรับเก็บสินค้าสำเร็จรูปเป็นหลัก และมีกำลังการผลิต 1.56 ล้านแกลลอนต่อปี รวมบริษัทฯ มีกำลังการผลิต 4.8 ล้านแกลลอนต่อปี โดยในปี 2568 มีการใช้กำลังการผลิตทั้งสิ้น 2.09 ล้านแกลลอน คิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) เท่ากับร้อยละ 43.54 โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุขุมวิทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางนาเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา นั้น บริษัทฯ วางแผนจะพัฒนาเป็นโรงงานแห่งที่ 3 แต่เนื่องจากภาวะอุตสาหกรรมที่ถดถอย ส่งผลให้กำลังการผลิตของทั้ง 2 โรง ของบริษัทฯ เหลือเพียงพอสำหรับแผนการผลิตในอนาคต ที่ดินดังกล่าวจึงยังไม่ได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งบริษัทฯ ยังไม่มีแผนจะนำมาใช้ประโยชน์ในอนาคตอันใกล้ บริษัทฯ จึงพิจารณาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ซึ่งเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทฯ และถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 9.79 ได้เสนอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเตลด้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุขุมวิทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางนาเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มีอำนาจควบคุม (“ผู้ซื้อ”) มูลค่ารวม 93,000,000 บาท (“ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งที่ปรึกษาฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ และการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอก รวมถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1 บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ใช้ให้เกิดประโยชน์มาจำหน่ายเพื่อให้เกิดประโยชน์
เนื่องจากปัจจุบัน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ ไม่ได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งบริษัทฯ ยังไม่มีแผนจะนำมาใช้ประโยชน์ในอนาคตอันใกล้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพิ่มสภาพคล่อง น่าจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

2 บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) มูลค่า 93.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิ 88.58 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นจำนวนเงิน 4.42 ล้านบาท อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนฝ่ายละร้อยละ 1 ของราคาประเมินจำนวน 0.42 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 3.06 ล้านบาทและภาษีหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ 1 จำนวน 0.93 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ได้ โดยหากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ จะพบว่าบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนในปี 2567-2568 จากภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่รุนแรง ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นจากการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ และค่าใช้จ่ายจากการลงทุนในการปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.9	1.4	1.2	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.4	1.0	0.9	0.7
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.3)	(0.2)	(0.1)	0.2
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(89.3)	(94.3)	(33.1)	75.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	ล้านบาท	(25.3)	(85.2)	(41.1)	5.0
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(37.2)	135.8	63.1	73.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	ล้านบาท	69.8	26.1	15.0	22.9

ดังนั้นการขายทรัพย์สินดังกล่าว จะช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้บริษัทฯ และเป็นส่วนหนึ่งของการปรับแผนงานและวางแผนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น แผนในการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจ จะทำให้บริษัทสามารถนำเงินมาใช้เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันไม่ได้ขาดสภาพคล่องทางการเงินแต่อย่างใด เงินที่มาจากการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150.0 ล้านบาท ก็ทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอแล้ว แต่การขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้น

3 บริษัทฯ จะประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในกรณีที่บริษัทฯ ต้องใช้วงเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในกรณีที่บริษัทฯ มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากมีเงินสดเพิ่มเติมจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจำนวน 88.59 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่าย ทำให้บริษัทฯ สามารถใช้เงินสดดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ ลดการพึ่งพาวงเงินสำหรับหมุนเวียนจากสถาบันการเงิน และประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.98 ต่อปี ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนหลักเพื่อการชำระหนี้ โดยประกอบด้วย การชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ๆ จำนวนประมาณ 75 ล้านบาท และการชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร รวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 49.7 ล้านบาท

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
เงินสดรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	594.8	1,545.9	1,679.3	1,466.1
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	(628.1)	(1,371.6)	(1,692.5)	(1,515.0)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	ล้านบาท	(33.3)	174.3	(13.2)	(48.9)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	ล้านบาท	2.1	176.4	163.2	113.5
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	3.8	7.9	15.1	13.3

4 บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์

การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนประมาณ 22.86 ล้านบาท และภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรสุทธิจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 19.26 ล้านบาท

5 ราคาขายสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

โดยมติคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) ในราคา 93.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. และมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าประเมิน
บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด	20/10/2568	วิธีคิดต้นทุน	92,753,000

จากราคาประเมินข้างต้น จะพบว่าราคาที่บริษัท จำหน่ายสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษา เป็นจำนวนเงิน 247,000 บาท ทำให้บริษัท ได้รับประโยชน์จากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

6 ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การจำหน่ายที่ดินซึ่งปัจจุบันมิได้นำมาใช้ประโยชน์จะช่วยให้บริษัท สามารถลดภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้เป็นจำนวนประมาณ 117,256 บาทต่อปี (อ้างอิงจากแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ปี 2568) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัท มากกว่าการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมิได้ใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1 บริษัท จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไปและเสียโอกาสในการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัท จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวกุล ทำให้บริษัท ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป ซึ่งบริษัท อาจเสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว รวมถึงการเสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

2 บริษัท มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย รวมทั้งสิ้นประมาณ 3.44 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตรา	บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาขาย (ฝ่ายละร้อยละ 1.00)	430,025
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 1.00 ของราคาขาย	0
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาขาย	3,060,855
ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ 0.50 ของราคาขาย	0

เนื่องจากบริษัท มีผลประกอบการขาดทุน จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระมีจำนวนเท่ากับศูนย์ นอกจากนี้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (Specific Business Tax: SBT) ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

ทั้งนี้ หากบริษัท มิได้เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท จะไม่เกิดค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็น การเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง ดังนั้น การเจรจาระหว่างบริษัท และนายอรรถพล ตั้งคารวกุล ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจเป็นไปได้ด้วย

ความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ทำให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการวางแผนทางการเงินของบริษัทฯ ในการเสริมสภาพคล่องทางการเงินได้อย่างรวดเร็ว

ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1 เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขต่าง ๆ ของการเข้าทำรายการ เพื่อให้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบและครบถ้วน โดยราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งในการคุ้มครองและรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว

2 บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจากมีขนาดรายการเท่ากับ 93.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า 20 ล้านบาท และสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถสอบทานศักยภาพทางการเงินของผู้จะซื้อได้

จากร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าว ผู้จะซื้อได้แก่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณและ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มีส่วนควบคุม ซึ่ง ณ ปัจจุบันนายอรรถพล ยังมิได้มีการกำหนดหรือมอบหมายให้นิติบุคคลใดเป็นผู้จะซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น ผู้จะซื้อในที่นี้คือ นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถสอบทาน ศักยภาพทางการเงินของผู้จะซื้อได้ ทำให้ไม่สามารถยืนยันถึงแหล่งเงินทุนของผู้จะซื้อและความสำเร็จของการเข้าทำรายการฯ ได้

2 ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

เนื่องจากสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการ ผู้ซื้อและผู้ขายยังไม่ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การเข้าทำรายการฯ อ้างอิงรายละเอียดตามร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้มีส่วนในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อให้การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการก่อนการลงนามในสัญญา อย่างไรก็ตาม การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปของการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

สำหรับรายละเอียดของร่างสัญญาตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยนั้น ได้มีการเสนอให้ผู้บริหารทุกฝ่ายพิจารณาแล้ว และถือเป็นร่างสัญญาที่มีความครบถ้วนในสาระสำคัญ โดยหากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ คาดว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่แตกต่างจากสาระเดิม เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาการแก้ไขรายละเอียดดังกล่าวแล้ว และจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินการ คือ ภายหลังจากผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวฯ คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ซื้อจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าซื้อขาย (คิดเป็นจำนวน 4,650,000 บาท) ภายในเดือนเมษายน 2569 และจะชำระเงินส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใน 4 เดือน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

3 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

เนื่องจากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ไม่ว่าการเข้าทำรายการฯ จะประสบความสำเร็จหรือไม่ บริษัทฯ จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการฯ (ซึ่งคือ บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย) ไม่เป็นผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเตรียมการเพื่อการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาและตกลงกับผู้ซื้อได้ และต้องทำรายการนี้ใหม่ในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเตรียมการเพื่อการเข้าทำรายการฯ อีกครั้ง เช่น ค่าใช้จ่ายในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นใหม่ เป็นต้น

ความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขการเข้าทำรายการฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขตามปกติของการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อชำระเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าซื้อขาย (คิดเป็นจำนวน 4,650,000 บาท) ภายในเดือนเมษายน 2569 และชำระเงินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 4 เดือนนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเงินมัดจำและกรอบเวลาสำหรับผู้ซื้อในการเตรียมตัวชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คู่สัญญาตก

ลงรับผิดชอบร่วมกันฝ่ายละครึ่ง ซึ่งเป็นแนวปฏิบัติตามปกติของการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีหัก ณ ที่จ่าย ขณะที่ค่าธรรมเนียมการโอนรับผิดชอบร่วมกันฝ่ายละครึ่ง

เมื่อพิจารณาข้อดี-ข้อเสียในการเข้าทำรายการ ข้อดี-ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษา จึงสรุปว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

ส่วนในเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 2 วิธี ได้แก่ 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี และ 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

โดยมีผู้ประเมินได้แก่ บริษัท ซีพีเอ็ม แคปิตัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีต้นทุนสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน โดยได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน 38,998,169 บาท และมูลค่าที่ดินตารางวละ 13,000.00 บาท เป็นเงิน 53,755,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 92,753,169 บาท มูลค่ารวมโดยประมาณ 92,753,000 บาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมิน และมูลค่าทางบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีรายละเอียดดังตารางข้างล่างนี้

รายการ	มูลค่าทางบัญชี	ราคาประเมิน	ผลต่างระหว่างมูลค่าทางบัญชีกับราคาประเมิน (ล้านบาท)
ที่ดิน	44,274,495	53,755,000	9,480,505
สิ่งปลูกสร้าง	25,870,214	38,998,169	13,127,955
รวม	70,144,709	92,753,169	22,608,460

ดังนั้น ที่ปรึกษา สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	70.14
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	92.75

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานของอาคาร ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จึงต้องประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวทดแทนใหม่ ตามมาตรฐานราคาก่อสร้าง ณ วันประเมิน แล้วหักลบด้วยอายุการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวบริษัทฯ ไม่ได้นำมาดำเนินธุรกิจและสร้างได้รายได้ให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เท่ากับ 92.75 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบการราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ที่ 93.00 ล้านบาท จะเห็นว่าราคาจำหน่ายสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ด้วยเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลเอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมการประเมินมูลค่าในครั้งนี้มีเหตุผลสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ และนับเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. เอกสารของบริษัทฯ DPAINT เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ เป็นต้น
3. สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น
4. โฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
5. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
6. แผนธุรกิจของบริษัทฯ
7. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
8. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีการผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณาลงมติได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ปัจจุบัน บริษัท สีเตลด้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีโรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังจำนวน 2 โรง ประกอบด้วย โรงงาน 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ใช้สำหรับเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ และภาชนะ และมีกำลังการผลิต 3.24 ล้านแกลลอนต่อปี และโรงงาน 2 ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวแต่มีความสามารถสูงสามารถจัดเก็บสินค้าได้จำนวนมาก ใช้สำหรับเก็บสินค้าสำเร็จรูปเป็นหลัก และมีกำลังการผลิต 1.56 ล้านแกลลอนต่อปี รวมบริษัทฯ มีกำลังการผลิต 4.8 ล้านแกลลอนต่อปี โดยในปี 2568 มีการใช้กำลังการผลิตทั้งสิ้น 2.09 ล้านแกลลอน คิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) เท่ากับร้อยละ 43.54 โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา นั้น บริษัทฯ วางแผนจะพัฒนาเป็นโรงงานแห่งที่ 3 แต่เนื่องจากภาวะอุตสาหกรรมที่ถดถอย ส่งผลให้กำลังการผลิตของทั้ง 2 โรง ของบริษัทฯ เหลือเพียงพอสำหรับแผนการผลิตในอนาคต ที่ดินดังกล่าวจึงยังไม่ได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งบริษัทฯ ยังไม่มีแผนจะนำมาใช้ประโยชน์ในอนาคตอันใกล้ บริษัทฯ จึงพิจารณาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ซึ่งเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทฯ และถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 9.79 ได้เสนอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเตลด้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มีความควบคุม (“ผู้ซื้อ”) มูลค่ารวม 93,000,000 บาท (“ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

ธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งที่ปรึกษาฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะดำเนินการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มิอำนาจควบคุม ภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 เมษายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือน กรกฎาคม 2569

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ซื้อ	:	นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มิอำนาจควบคุม
ผู้ขาย	:	บริษัท สีเทลต้า จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	:	นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มิอำนาจควบคุม เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ

3.4 การคำนวณขนาดรายการ

3.4.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยบริษัทได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทงวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์คำนวณขนาดรายการ จำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์	การคำนวณ	ขนาดรายการ ในครั้ง นี้ (ร้อยละ)	ขนาดรายการ จำหน่ายไป 6 เดือนย้อนหลัง (ร้อยละ)	รวมขนาด รายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก เป็นการขายสินทรัพย์	-	-	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการ ดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก เป็นการขายสินทรัพย์	-	-	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบ แทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน x 100 / สินทรัพย์รวมของบริษัท = 93.00 X 100 / 888.19	10.47	6.22	16.69
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อ ชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ไม่มีการออกหลักทรัพย์	-	-	-

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการครั้งนี้มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 10.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทงวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และบริษัทมีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.22 ทำให้มีขนาดรายการรวมร้อยละ 16.69 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น รายการนี้จึงเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นโดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 93,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

รายการ	หน่วย : ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	888.19
(หัก) สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.26
(หัก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8.27
(หัก) หนี้สินรวม	486.11
(หัก) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4.01)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	393.56

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมด /สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ = 93.00 / 393.56	23.63

รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทส่งผลให้บริษัทต้องปฏิบัติตามตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เพื่อให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นโดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการ

3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน: เลขที่ 36/6 ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304)
ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา
การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน: เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
รายละเอียดทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 13 รายการ ดังนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใด
1.	36/6	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานชั้นเดียว มีชั้นลอย	1,500.00	11641
2.	-	อาคารโรงผลิตสีชั้นลอย 1	3,525.00	11641, 11642
3.	-	อาคารโรงผลิตสีชั้นลอย 2	1,128.00	11642
4.	-	บ้านพักคนงาน 2 ชั้น	483.20	11642
5.	-	บ้านพักคนงานชั้นเดียว	30.80	11642

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงใด
6.	-	อาคารโรงเก็บอุปกรณ์	44.55	11641
7.	-	อาคารห้องน้ำ 1	48.60	11641
8.	-	อาคารปั๊มลม 1	18.75	11641
9.	-	อาคารโรงเก็บของ	18.75	11641
10.	-	อาคารห้องน้ำ 2	27.30	11642
11.	-	อาคารปั๊มลม 2	12.50	11642
12.	-	อาคารห้องน้ำ 3	46.80	11642
13.	-	อาคารป้อมยาม	24.00	11641
รวม			6,908.25	

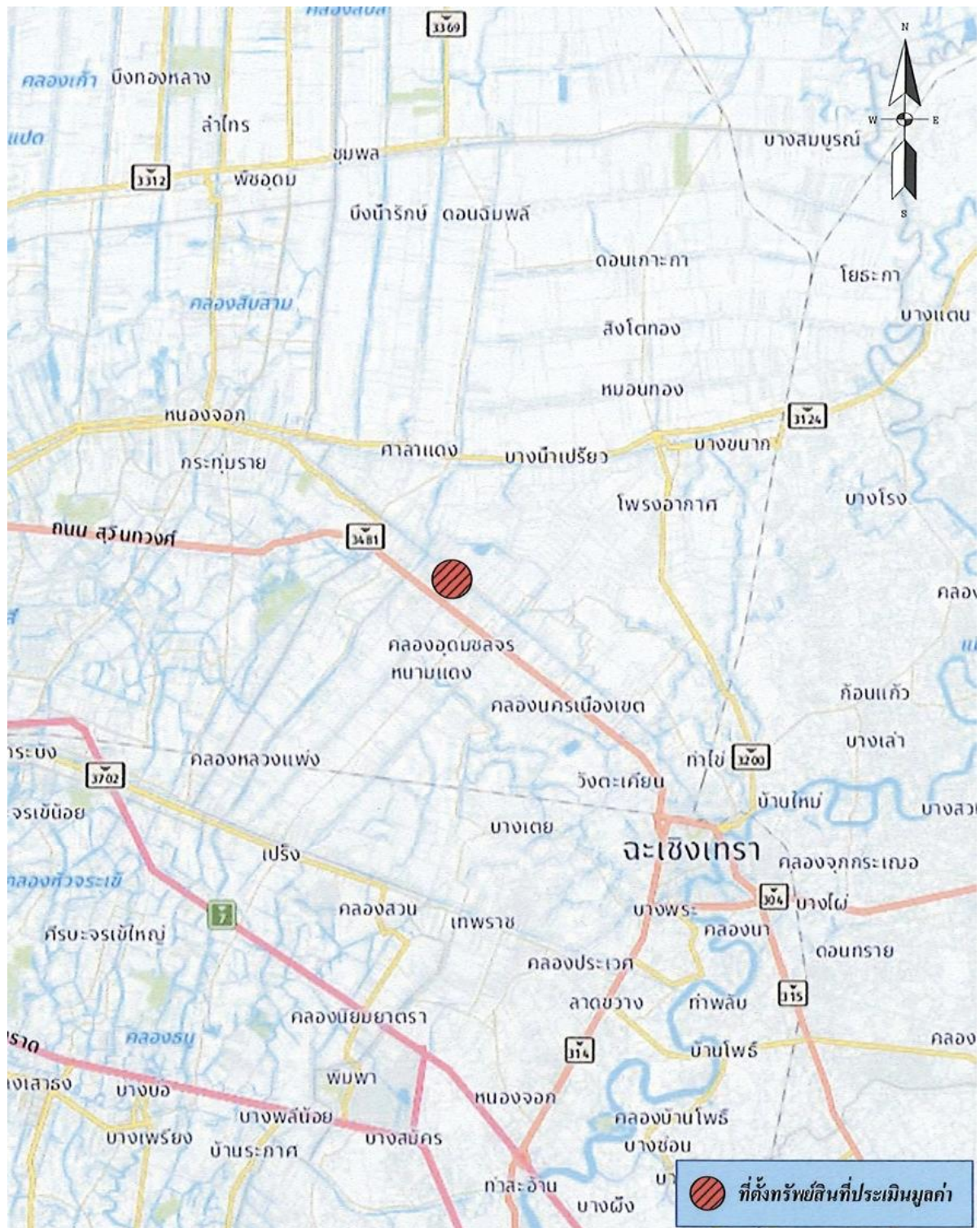
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน:

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน				ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	วา	ต.ร. วา	
1.	11641	199	1668	5	0	52.0	2,052.0	บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
2.	11642	198	1669	5	0	83.0	2,083.0	บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				10	1	35.0	4,135.0	

ภาระผูกพันการจำนอง: จำนองเป็นหลักประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
 ข้อกำหนดผังเมือง: พื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
 การเวนคืนและการถูกรอนสิทธิ: ไม่มี

ที่ดินแปลงดังกล่าวได้นำไปจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่บริษัทใช้สำหรับการดำเนินธุรกิจ โดยมีวงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้เบิกใช้วงเงินดังกล่าวจำนวน 30 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งอื่นอยู่ภายหลังจากการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อจำหน่ายที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินจากวงเงินสินเชื่อดังกล่าวมาชำระคืนวงเงินสินเชื่อดังกล่าวแก่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันที่ดินดังกล่าวเพื่อจำหน่ายต่อไป

ภาพสถานที่ตั้งของที่ดินที่เข้าทำรายการในครั้งนี้



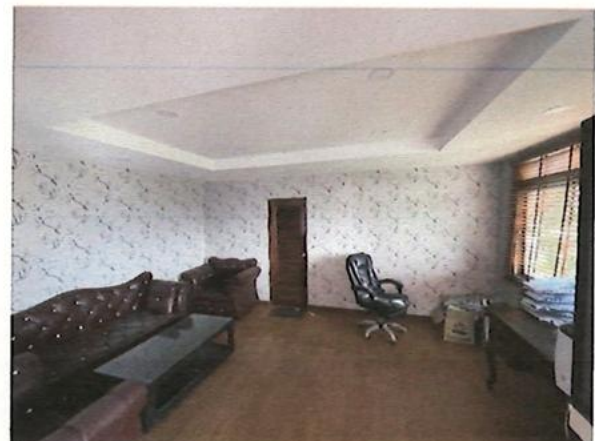
ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาพด้านนอกอาคาร



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาพภายในอาคาร





ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.6 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 93,000,000 บาท โดยมีเงื่อนไขให้ชำระเงินค่าที่ดินภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด

การกำหนดราคาของธุรกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ เป็นผลจากการเจรจาตกลงกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ โดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน

3.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจตามความเหมาะสม

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 35.0 ตารางวา (หรือ 4,135.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 36/6 ถนนสุขุมวิท (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางนาเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ และ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้มีความควบคุม (“ผู้ซื้อ”) มูลค่ารวม 93,000,000 บาท เพื่อนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพิ่มสภาพคล่องของบริษัทฯ

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ใช้ให้เกิดประโยชน์มาจำหน่ายเพื่อให้เกิดประโยชน์

เนื่องจากปัจจุบัน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ ไม่ได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งบริษัทฯ ยังไม่มีแผนจะนำมาใช้ประโยชน์ในอนาคตอันใกล้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพิ่มสภาพคล่อง น่าจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

4.2.2 บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) มูลค่า 93.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะได้รับเงินสดสุทธิ 88.58 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นจำนวนเงิน 4.42 ล้านบาท อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนฝ่ายละร้อยละ 1 ของราคาประเมินจำนวน 0.42 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 3.06 ล้านบาทและภาษีหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ 1 จำนวน 0.93 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ได้ โดยหากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ จะพบว่าบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนในปี 2567-2568 จากภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่รุนแรง ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นจากการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ และค่าใช้จ่ายจากการลงทุนในการปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.9	1.4	1.2	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.4	1.0	0.9	0.7
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.3)	(0.2)	(0.1)	0.2
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(89.3)	(94.3)	(33.1)	75.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	ล้านบาท	(25.3)	(85.2)	(41.1)	5.0
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(37.2)	135.8	63.1	73.0

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	ล้านบาท	69.8	26.1	15.0	22.9
---	---------	------	------	------	------

ดังนั้นการขายทรัพย์สินดังกล่าว จะช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้บริษัทฯ และเป็นส่วนหนึ่งของการปรับแผนงานและวางแผนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น แผนในการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจ จะทำให้บริษัทสามารถนำเงินมาใช้เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันไม่ได้ขาดสภาพคล่องทางการเงินแต่อย่างใด เงินที่มาจากการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150.0 ล้านบาท ก็ทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอแล้ว แต่การขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้น

4.2.3 บริษัทฯ จะประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในกรณีที่บริษัทฯ ต้องใช้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในกรณีที่บริษัทฯ มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากมีเงินสดเพิ่มเติมจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจำนวน 88.59 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่าย ทำให้บริษัทฯ สามารถใช้เงินสดดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ ลดการพึ่งพาเงินสำหรับหมุนเวียนจากสถาบันการเงิน และประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.98 ต่อปี ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนหลักเพื่อการชำระหนี้ โดยประกอบด้วย การชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ๆ จำนวนประมาณ 75 ล้านบาท และการชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร รวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 49.7 ล้านบาท

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	งวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
เงินสดรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	594.8	1,545.9	1,679.3	1,466.1
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	(628.1)	(1,371.6)	(1,692.5)	(1,515.0)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	ล้านบาท	(33.3)	174.3	(13.2)	(48.9)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	ล้านบาท	2.1	176.4	163.2	113.5
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	3.8	7.9	15.1	13.3

4.2.4 บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์

การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนประมาณ 22.86 ล้านบาท และภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรสุทธิจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 19.26 ล้านบาท

4.2.5 ราคาขายสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

โดยมติคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13 รายการ บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา (4,135 ตารางวา) ในราคา 93.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. และมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าประเมิน
บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	20/10/2568	วิธีคิดต้นทุน	92,753,000

จากราคาประเมินข้างต้น จะพบว่าราคาที่บริษัทฯ จำหน่ายสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาฯ เป็นจำนวนเงิน 247,000 บาท ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

4.2.6 ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การจำหน่ายที่ดินซึ่งปัจจุบันมิได้นำมาใช้ประโยชน์จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้เป็นจำนวนประมาณ 117,256 บาทต่อปี (อ้างอิงจากแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ปี 2568) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมิได้ใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 บริษัทฯ จะไม่มีการมสทธิในทรัพย์สินอีกต่อไปและเสียโอกาสในการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวกุล ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป ซึ่งบริษัทฯ อาจเสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว รวมถึงการเสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

4.3.2 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย รวมทั้งสิ้นประมาณ 3.44 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตรา	บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาขาย (ฝ่ายละร้อยละ 1.00)	430,025
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 1.00 ของราคาขาย	0
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาขาย	3,060,855
ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ 0.50 ของราคาขาย	0

เนื่องจากบริษัท มีผลประกอบการขาดทุน จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระมีจำนวนเท่ากับศูนย์ นอกจากนี้การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (Specific Business Tax: SBT) ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

ทั้งนี้ หากบริษัท มิได้เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท จะไม่เกิดค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวข้างต้น

4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.4.1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง ดังนั้น การเจรจาระหว่างบริษัท และนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จึงอาจเป็นไปได้ด้วยความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ทำให้บริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการวางแผนทางการเงินของบริษัท ในการเสริมสภาพคล่องทางการเงินได้อย่างรวดเร็ว

4.5 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.5.1 เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความเป็นอิสระของบริษัท ในการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขต่าง ๆ ของการเข้าทำรายการ เพื่อให้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท ได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบและครบถ้วน โดยราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งในการคุ้มครองและรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว

4.5.2 บริษัท มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจากมีขนาดรายการเท่ากับ 93.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า 20 ล้านบาท และสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.6.1 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถสอบทานศักยภาพทางการเงินของผู้จะซื้อได้

จากร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าว ผู้จะซื้อได้แก่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณและ/หรือนิติบุคคลที่นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ เป็นผู้อำนาจควบคุม ซึ่ง ณ ปัจจุบันนายอรรถพล ยังมิได้มีการกำหนดหรือมอบหมายให้นิติบุคคลใด

เป็นผู้จะซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น ผู้จะซื้อในที่นี้คือ นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถสอบทาน ศักยภาพทางการเงินของผู้จะซื้อได้ ทำให้ไม่สามารถยืนยันถึงแหล่งเงินทุนของผู้จะซื้อและความสำเร็จของการเข้าทำรายการฯ ได้

4.6.2 ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

เนื่องจากสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการ ผู้ซื้อและผู้ขายยังไม่ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การเข้าทำรายการฯ อ้างอิงรายละเอียดตามร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อให้การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการก่อนการลงนามในสัญญา อย่างไรก็ตาม การลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปของการเข้าทำรายการฯ ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

สำหรับรายละเอียดของร่างสัญญาตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยนั้น ได้มีการเสนอให้ผู้บริหารทุกฝ่ายพิจารณาแล้ว และถือเป็นร่างสัญญาที่มีความครบถ้วนในสาระสำคัญ โดยหากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ คาดว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่แตกต่างจากสาระเดิม เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาการแก้ไขรายละเอียดดังกล่าวแล้ว และจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินการ คือ ภายหลังจากผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวฯ คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ซื้อจะลงนามในสัญญาจะซื้อขาย โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าซื้อขาย (คิดเป็นจำนวน 4,650,000 บาท) ภายในเดือนเมษายน 2569 และจะชำระเงินส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใน 4 เดือน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4.6.3 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

เนื่องจากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ไม่ว่าการเข้าทำรายการฯ จะประสบความสำเร็จหรือไม่ บริษัทฯ จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการฯ (ซึ่งคือ บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย) ไม่เป็นผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเตรียมการเพื่อการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาและตกลงกับผู้จะซื้อได้ และต้องทำรายการฯ ใหม่ในอนาคต บริษัทฯ

อาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเตรียมการเพื่อการเข้าทำรายการฯ อีกครั้ง เช่น ค่าใช้จ่ายในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นใหม่ เป็นต้น

ความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขตามปกติของการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีการจัดทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อชำระเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าซื้อขาย (คิดเป็นจำนวน 4,650,000 บาท) ภายในเดือนเมษายน 2569 และชำระเงินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 4 เดือนนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเงินมัดจำและกรอบเวลาสำหรับผู้ซื้อในการเตรียมตัวชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบร่วมกันฝ่ายละครึ่ง ซึ่งเป็นแนวปฏิบัติตามปกติของการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีหัก ณ ที่จ่าย ขณะที่ค่าธรรมเนียมการโอนรับผิดชอบร่วมกันฝ่ายละครึ่ง

4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ และความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าผู้ถือหุ้น**ควรอนุมัติการเข้าทำรายการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบุคคลเกี่ยวข้องในครั้งนี้** เนื่องจากราคาเสนอซื้อสูงกว่าราคาประเมินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและที่ปรึกษาฯ นอกจากนี้การเข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และเป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ซึ่งช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 2 วิธีดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของแต่ละวิธี ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะพิจารณาจากมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลมูลค่าทางบัญชีจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ มีมูลค่าทางบัญชี เท่ากับ 70.14 ล้านบาท

โดยมูลค่าทางบัญชีของที่ดินเท่ากับ 44.27 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีของสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 25.87 ล้านบาท รายละเอียดดังตารางข้างล่างนี้

รายการ	มูลค่าซื้อ	ค่าเสื่อมสะสม	ราคาตามมูลค่าบัญชี
ที่ดินสุวินทวงศ์	44,274,495	-	44,274,495
อาคารสุวินทวงศ์	35,081,505	9,211,291	25,870,214
รวม	79,356,000	9,211,291	70,144,709

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีดังนี้

ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่างมูลค่า ทางบัญชีกับราคา ประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	70.14	92.75	22.61

จากตารางข้างต้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เท่ากับ 92.75 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานของอาคาร ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จึงต้องประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวทดแทนใหม่ ตามมาตรฐานราคาก่อสร้าง ณ วันประเมิน แล้วหักลบด้วยอายุการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวบริษัทฯ ไม่ได้นำมาดำเนินธุรกิจและสร้างได้รายได้ให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

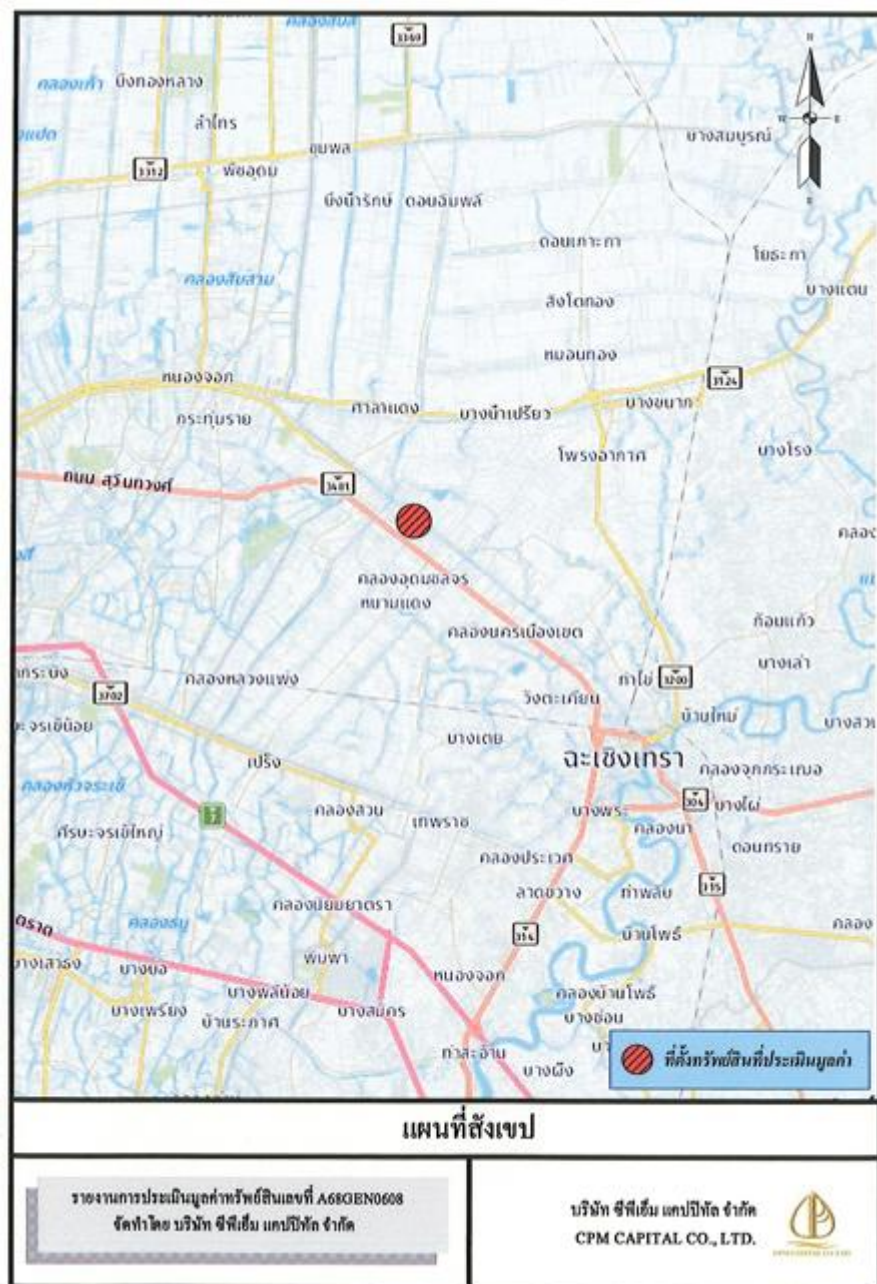
สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน

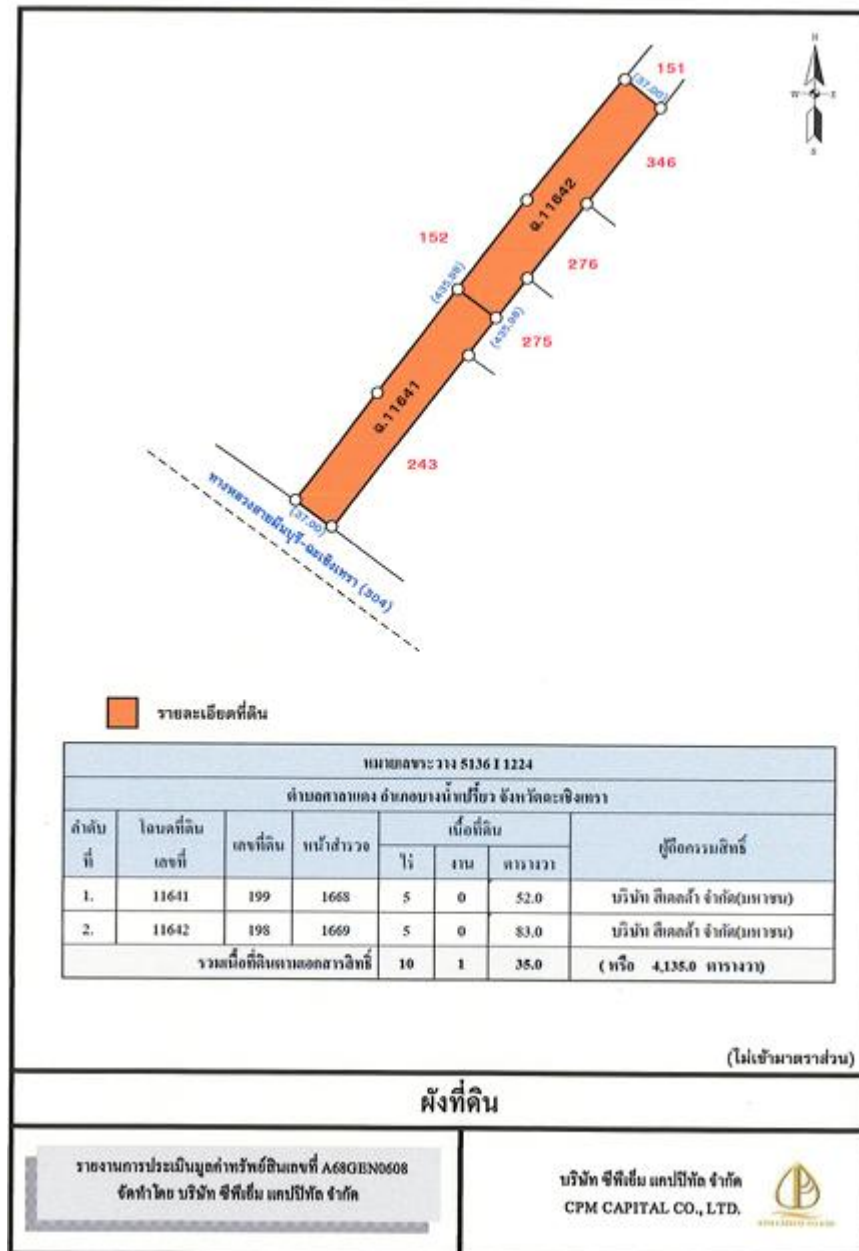
บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ สีเตลต้า จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	10-1-35.0 ไร่ หรือ 4,135.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/6 (ไม่ติดเลขที่) ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 11641 และ 11642 รวมจำนวน 2 แปลง
ประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 13 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สีเตลต้า จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นหลักประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	20 ตุลาคม 2568
วิธีการประเมิน	วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	92,753,000.00 บาท (เก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันบาท)
ผู้ประเมิน	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน





ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด

การประเมินมูลค่า

บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด ได้ประเมินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานของอาคาร ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จึงต้องประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวทดแทนใหม่ ตามมาตรฐานราคาก่อสร้าง ณ วันประเมิน แล้วหักลบด้วยอายุการใช้งานของอาคาร

รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนด
1	36/6	อาคารโกดังพร้อมสำนักงานมีชั้นลอย	1,500.00	11641
2	-	อาคารโรงงานผลิตสีมีชั้นลอย 1	3,525.00	11641, 11642
3	-	อาคารโรงงานผลิตสีมีชั้นลอย 2	1,128.00	11642
4	-	อาคารบ้านพักคนงาน 2 ชั้น	483.20	11642
5	-	อาคารบ้านพักคนงานชั้นเดียว	30.80	11642
6	-	อาคารโรงเก็บอุปกรณ์	44.55	11641
7	-	อาคารห้องน้ำ 1	48.60	11641
8	-	อาคารปั๊มลม 1	18.75	11641
9	-	อาคารโรงเก็บของ	18.75	11641
10	-	อาคารห้องน้ำ 2	27.30	11642
11	-	อาคารปั๊มลม 2	12.50	11642
12	-	อาคารห้องน้ำ 3	46.80	11642
13	-	อาคารป้อมยาม	24.00	11641
รวม			6,908.25	-

การประเมินมูลค่าที่ดิน

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่ารายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนสุขุมวิท	ติดถนนสุขุมวิท	ติดถนนสุขุมวิท
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	40-0-70.0 ไร่ (16,070.0 ตารางวา)	46-0-0.0 ไร่ (18,400 ตารางวา)	7-1-23.6 ไร่ (2,923.6 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว	กว้างประมาณ 42.00 เมตร	กว้างประมาณ 60.00 เมตร	กว้างประมาณ 45.00 เมตร
จำนวนด้านที่ติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน
สภาพที่ดิน	ถมแล้ว ระดับดินเสมอกัน	ยังไม่ถม ระดับดินต่ำกว่าถนน -1.00 เมตร	ยังไม่ถม ระดับดินต่ำกว่าถนน -1.00 เมตร
ลักษณะถนนหน้า (ผิวจราจร) ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อกฎหมายอื่น	-	-	-
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
เงื่อนไข	ซื้อขายปี 2567	เสนอขาย	เสนอขาย
ราคา	ตารางวาละ 10,000 บาท	ตารางวาละ 12,500 บาท	ตารางวาละ 13,680 บาท
วัน/เดือน/ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ให้ข้อมูล	คุณเจน	คุณพัทธ์ธีรา	คุณพงษ์
โทรศัพท์	096-946-3546	081-646-1228	084-465-4625
หมายเหตุ	-	-	ตั้งอยู่บริเวณทางเบี่ยงสำหรับ กลับรถใต้สะพาน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนสุขุมวิท	ติดถนนสุขุมวิท	ติดถนนสุขุมวิท
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	18-2-52.0 ไร่ (7,452.0 ตารางวา)	28-0-0.0 ไร่ (11,200.0 ตารางวา)	3-0-0.0 ไร่ (1,200.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว	กว้างประมาณ 50.00 เมตร	กว้างประมาณ 40.00 เมตร	กว้างประมาณ 35.00 เมตร
จำนวนด้านที่ติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
สภาพที่ดิน	ยังไม่ถม ระดับดินต่ำกว่าถนน -1.00 เมตร	ยังไม่ถม ระดับดินต่ำกว่าถนน -1.00 เมตร	ยังไม่ถม ระดับดินต่ำกว่าถนน -1.00 เมตร
ลักษณะถนนผ่านหน้า (ผิวจราจร) ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18.00 เขตทาง 60.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)	สีม่วง (ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)
ข้อกฎหมายอื่น	-	-	-
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม	อุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม และเกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ราคา	ตารางวาละ 13,750 บาท	ตารางวาละ 15,000 บาท	ตารางวาละ 30,000 บาท
วัน/เดือน/ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ให้ข้อมูล	ตัวแทน	คุณต๋อย (ตัวแทน)	เจ้าของ
โทรศัพท์	083-242-2167	083-993-9987	081-813-6299
หมายเหตุ	ตั้งอยู่บริเวณทางเบี่ยงสำหรับ กลับรถใต้สะพาน	-	-

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

- 2.1 ทรัพย์สินที่ทำกรวิเคราะห์ราคาตลาดเป็นที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 37.00 เมตร เนื้อที่ 10-1-35.0 ไร่ หรือ 4,135.0 ตารางวา เนื่องจากข้อมูลที่ 3 และ 5 มีขนาดของที่ดิน และรูปแปลงเหมาะสมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำกรวิเคราะห์มากที่สุด ผู้ประเมินจึงเลือกทำการประเมินโดยวิธีการให้คะแนน ถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินเปรียบเทียบกับข้อมูลดังกล่าว

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	3	4	5	
เนื้อที่ (ตร.ว.)	2,923.6	7,452.0	11,200.0	4135
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	13,680	13,750	15,000	????
ราคาต่อรอง (บาท)	-8%	-8%	-10%	????
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท)	12,586	12,650	13,500	????

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเปล่าโดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน (Weighted Quality Score)

ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	%	3	4	5	
1. ทำเลที่ตั้ง					
1.1 ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20	5	5	6	6
1.2 สภาพแวดล้อม	15	6	6	7	6
2. ลักษณะกายภาพ					
2.1 เนื้อที่ดิน	15	6	6	5	6
2.2 รูปร่างที่ดิน	0	5	5	5	5
2.3 หน้ากว้าง/เนื้อที่ดิน	10	6	6	5	6
2.4 ระดับที่ดิน	10	5	5	5	6
3. สาธารณูปโภค					
3.1 ถนนผ่านหน้าที่	0	6	6	6	6
3.2 สิทธิการใช้ทาง	0	5	5	5	5
3.3 ไฟฟ้า	0	5	5	5	5
3.4 น้ำใช้	0	5	5	5	5
4. การใช้ประโยชน์สูงสุด/ข้อจำกัด					
4.1 ความเหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุด	15	5	5	6	5
4.2 สภาพคล่อง	15	5	5	6	4
4.3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100	540	540	580	555
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน	-	1.0278	1.0278	0.9569	1000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว	-	12,935	13,001	12,918	????
สูตรคำนวณทางคณิตศาสตร์ (IF, ABS)		15	15	25	55
สัดส่วน		0.2727	0.2727	0.4545	1
Inverse		3.6667	3.6667	2.2	9.5333
การให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก	-	38.46%	38.46%	2308%	100.00%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก	-	4,975	5,001	2,981	12,957
มูลค่าที่ประเมิน ตารางวาละ (พิเศษ)					13,000

การให้ระดับคะแนน					
ความหมาย	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
ระดับคะแนน	1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

2.2 การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และ ส่วนปรับปรุงพัฒนาควบ

รายการ ที่	สิ่งปลูกสร้าง/ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน (บาท/ หน่วย)	อายุ อาคาร (ปี)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่า สภาพ
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานมีชั้นลอย						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในสำนักงาน	200.00	13,000	26	2,600,000	42%	1,508,000
	- พื้นที่ใช้สอยภายในโกดัง	900.00	10,900	26	9,810,000	42%	5,689,800
	- พื้นที่ใช้สอยชั้นลอย	200.00	5,000	26	1,000,000	42%	580,000
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนโรงหลังคาคลุม	200.00	4,000	26	800,000	73%	216,000
	รวม	1500.00			14,210,000	44%	7,993,800
2	อาคารโรงงานผลิตสีมีชั้นลอย 1						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	3525.00	9,900	26	34,897,500	42%	20,240,550
	รวม	3525.00			34,897,500	42%	20,240,550
3	อาคารโรงงานผลิตสีมีชั้นลอย 2						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	1128.00	10,900	26	12,295,200	42%	7,131,216
	รวม	1128.00			12,295,200	42%	7,131,216
4	อาคารบ้านพักคนงาน 2 ชั้น						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	320.00	13,100	26	4,192,000	42%	2,431,360
	-พื้นที่เฉลี่ยทางเดิน	43.20	3,500	26	151,200	42%	87,696
	-พื้นที่ส่วนโรงหลังคาคลุม	120.00	3,500	26	420,000	42%	243,600
	รวม	483.00			4,763,200	42%	2,762,656
5	อาคารบ้านพักคนงานชั้นเดียว						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	22.00	6,000	26	132,000	52%	63,360

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ ที่	สิ่งปลูกสร้าง/ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน (บาท/ หน่วย)	อายุ อาคาร (ปี)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่า สภาพ
	-พื้นที่ใช้เฉลี่ย	8.80	1,200	26	10,560	52%	5,069
	รวม	30.80			142,560	52%	68,429
6	อาคารโรงเก็บอุปกรณ์						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	32.40	6,000	26	194,400	42%	112,752
	-พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	12.15	1,500	26	18,225	42%	10,571
	รวม	44.55			212,625	42%	123,323
7	อาคารห้องน้ำ 1						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	48.60	6,500	26	315,900	42%	183,222
	รวม	48.60			315,900	42%	183,222
8	อาคารปั๊มลม 1						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	18.75	6,000	26	112,500	42%	65,250
	รวม	18.75			112,500	42%	65,250
9	อาคารโรงเก็บของ						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	18.75	6,000	26	112,500	42%	65,250
	รวม	18.75			112,500	42%	65,250
10	อาคารห้องน้ำ 2						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	27.30	6,500	26	177,450	42%	102,921
	รวม	27.30			177,450	42%	102,921
11	อาคารปั๊มลม 2						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	12.50	6,000	26	75,000	42%	43,500
	รวม	12.50			75,000	42%	43,500
12	อาคารห้องน้ำ 3						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	46.8	6,500	26	304,200	52%	146,016

รายการ ที่	สิ่งปลูกสร้าง/ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน (บาท/ หน่วย)	อายุ อาคาร (ปี)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่า สภาพ
	รวม	46.8			304,200	52%	146,016
13	อาคารป้อมยาม						
	-พื้นที่ใช้สอยภายใน	18	6,500	26	117,000	42%	67,860
	-พื้นที่ใช้เฉลี่ย	6	1,200	26	7,200	42%	4,176
	รวม	24			124,200	42%	72,036
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	6,908			67,742,835		38,998,159

หมายเหตุ: ราคาหน่วยละตามข้างต้นได้มาจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้วนำมาปรับแก้ไขให้เหมาะสมกับสิ่งปลูกสร้างในรายงานฉบับนี้

การหักค่าเสื่อมสภาพใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมฯ แล้วนำมาปรับแก้ไขให้เหมาะสมตามสภาพที่เป็นจริง

สรุปมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ซีพีเอ็ม แคปิตัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีต้นทุนสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน โดยได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน 38,998,169 บาท และมูลค่าที่ดินตารางวาละ 13,000.00 บาท เป็นเงิน 53,755,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 92,753,169 บาท มูลค่ารวมโดยประมาณ 92,753,000 บาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมิน และมูลค่าทางบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีรายละเอียดดังตารางข้างล่างนี้

รายการ	มูลค่าทางบัญชี	ราคาประเมิน	ผลต่างระหว่างมูลค่าทางบัญชีกับราคาประเมิน (ล้านบาท)
ที่ดิน	44,274,495	53,755,000	9,480,505
สิ่งปลูกสร้าง	25,870,214	38,998,169	13,127,955
รวม	70,144,709	92,753,169	22,608,460

5.3 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	70.14
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	92.75

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน

เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานของอาคาร ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จึงต้องประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวทดแทนใหม่ ตามมาตรฐานราคาก่อสร้าง ณ วันประเมิน แล้วหักลบด้วยอายุการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวบริษัทฯ ไม่ได้นำมาดำเนินธุรกิจและสร้างได้รายได้ให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เนื่องจากที่ปรึกษาฯ และผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้ประเมินทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานของอาคาร ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน จึงต้องประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวทดแทนใหม่ ตามมาตรฐานราคาก่อสร้าง ณ วันประเมิน แล้วหักลบด้วยอายุการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวบริษัทฯ ไม่ได้นำมาดำเนินธุรกิจและสร้างได้รายได้ให้แก่บริษัทฯ

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เท่ากับ 92.75 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบการราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายไปฯ ที่ 93.00 ล้านบาท จะเห็นว่าราคาจำหน่ายสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ของ DPAINT ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูลเหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ DPAINT ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติธวัชรเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ และ ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีทาอาคาร
ที่ตั้งบริษัท	: 1. 55 อาคารเดลต้าเฮาส์ ถนนเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	: 230,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 230,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 230,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีทาอาคาร (Decorative paint) โดยแบ่งเป็น สีคุณภาพพิเศษ สีคุณภาพ และสีคุณภาพคุ่มค่า โดยมีกลุ่มลูกค้า ได้แก่ ผู้รับเหมาและช่างทาสี เจ้าของที่พักอาศัย และเจ้าของโครงการทั้งภาครัฐและเอกชน โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดจำหน่ายสินค้าผ่านร้านโมเดิร์นเทรด (Modern Trade) ร้านค้าปลีก (Retail) และงานโครงการ (Project)

3. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 8 มกราคม 2569 DPAINT มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สุขุม โพธิสวัสดิ์	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นาย รณฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
3.	นางสาว ปิยะมาภรณ์ วงศ์เวชวสิน	กรรมการ
4.	นางสาว สิตาพัฒน์ สมบัติธีระ	กรรมการ
5.	นาย อรรถพล ตั้งคารวคุณ	กรรมการ
6.	นางสาว เพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ	กรรมการ
7.	นาย ชวกิจ ภูมิบุญชู	กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
8.	นาย สุพจน์ ปานน้อย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : www.set.or.th

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 8 มกราคม 2569 DPAINT มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1.	นายรณฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ	37,000,000	16.09
2.	นางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ	31,000,000	13.48
3.	นางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ	29,000,000	12.61

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
4.	นายอรรถพล ตั้งคารวคุณ	22,500,000	9.78
5.	นายชวลิต ทวีนัตชัย	2,936,300	1.28
6.	นายวินิจ วิจิตรนาพร	2,376,300	1.03
7.	นายปรียาพัชร คงแก้ว	2,022,200	0.88
8.	นายมานิช มานีธิคุณ	2,000,000	0.87
9.	นางสาวดัชนีกุล ณ นคร	1,717,000	0.75
10.	นายจิรุตม์ ไกรฤกษ์	1,563,000	0.68
11.	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	97,885,200	42.56
	รวม	230,000,000	100.00

ที่มา : บริษัทฯ

5. งบการเงิน

5.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69.8	6.4	26.1	2.1	15.0	1.5	22.9	2.8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	441.1	40.6	495.4	40.3	314.9	31.6	215.7	26.5
สินค้าคงเหลือ	116.2	10.7	169.2	13.8	140.2	14.1	166.1	14.2
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1.9	0.2	1.9	0.2	1.6	0.2	1.6	0.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.7	3.7	38.6	3.1	34.2	3.4	4.9	0.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	668.6	61.6	731.2	59.5	505.9	50.7	361.2	44.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในบริษัทย่อย								
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	78.2	6.4	78.3	7.8	81.2	10.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	82.7	7.6	80.8	6.6	100.8	10.1	100.1	12.3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	230.7	21.2	266.7	21.7	260.3	26.1	235.6	29.3
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	6.1	0.5	5.0	0.5	4.0	0.5
เครื่องหมายการค้า	56.7	5.2	56.7	4.6	32.1	3.2	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.4	0.1	1.1	0.1	9.2	0.9	8.0	1.0

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี-สุทธิ	0.7	0.1	-	-	-	-	5.0	0.6
สิทธิในสินค้าที่จะได้รับคืน	8.5	0.8	1.2	0.1	5.9	0.6	16.9	2.1
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่ไม่ใช่เงินสดที่เป็นหลักประกัน	36.5	3.4	6.5	0.5				
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	417.2	38.4	497.3	40.5	491.7	49.3	453.8	55.7
รวมสินทรัพย์	1085.8	100	1228.5	100	997.6	100.0	815.0	100.0
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2.1	0.2	176.4	14.4	163.2	16.4	113.5	13.9
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	334.5	30.8	345.5	28.1	228.5	22.9	189.0	23.2
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.1	0.6	14.8	1.2	30.1	3.0	48.2	5.9
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10.4	1	0.3	0				
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.3	0.2	2.6	0.2	2.8	0.3	3.2	0.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.1	0.4	1.8	0.1	1.1	0.1	0.4	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	359.5	33.1	541.4	44.1	425.7	42.7	354.3	43.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่า			2.2	0.2	0.4	0.0		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					56.5	5.7	8.7	1.1
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	11.8	1.1	13.1	1.1	11.7	1.2	13.3	1.6
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี					1.4	0.1		
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15.4	1.4	1.8	0.1	10.5	1.0	33.0	4.1
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	43.9	4	37.1	3	27.2	2.7		
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.4	0.1						
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	72.5	6.7	57.5	4.7	107.7	10.8	55.0	6.8
รวมหนี้สิน	432	39.8	598.9	48.8	553.4	55.5	409.3	50.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	230.0	21.2	230.0	18.7	230.0	23.1	230.0	28.2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	343.6	31.6	343.6	28.0	343.6	34.4	343.6	42.2
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	8.5	0.8	9.6	0.8	9.6	1.0	9.6	1.2
ยังไม่ได้จัดสรร	(73.3)	(6.7)	(48.5)	(3.9)	(115.0)	(11.5)	(177.4)	(22.8)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	655.3	60.3	631.7	51.4	468.1	46.9	405.7	49.78
ส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	-1.5	-0.1	-2.1	-0.2	-3.9	-0.4	0.0	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	653.8	60.2	629.6	51.2	464.2	46.5	405.7	49.8
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1085.8	100.0	1228.5	100.0	997.6	100.0	815.0	100.00

5.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการดำเนินงาน	899.72	1016.03	692.81	588.43
รายได้อื่น	9.44	5.12	25.07	20.09
รวมรายได้	909.24	1021.28	717.96	608.65
ต้นทุน	554	653.26	513.94	401.26
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	278.41	341.63	358.42	261.82
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	832.41	994.89	872.36	663.08
EBITDA	93.58	52.49	-126.96	-51.09
ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	16.75	22.94	27.08	27.57
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี เงินได้	76.83	29.55	-154.04	-51.09
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	55.61	13.7	-165.04	-58.01

5.3 งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	54.79	13.00	-166.80	-58.01

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกระแสเงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย) :				
รายได้ทางการเงิน	-0.07	-0.12	-0.09	-0.13
ต้นทุนทางการเงิน	3.81	7.89	15.14	13.31
ภาษีเงินได้	18.23	8.66	-2.37	-6.39
ผลขาดทุนด้านเครดิต	4.08	4.86	19.36	10.10
ขาดทุนจากการลดมูลค่าเครื่องหมายการค้า	0.00	0.00	24.57	0.00
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินทรัพย์ค้างเหลือ	0.91	1.59	0.86	4.67
ค่าเผื่อคดียาเสพติด-สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	0.00	5.40
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินทรัพย์ถาวร	0.39	0.00	0.00	0.00
(กำไร) จากการปรับลดมูลค่าเครื่องหมายการค้า	0.00	0.00	-21.08	0.00
ขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.07	0.98	0.01	0.01
กำไรจากการจำหน่ายเครื่องหมายการค้า	0.00	0.00	0.00	-13.21
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.00	0.74	-0.21	-0.14
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16.75	22.94	27.08	27.57
สิทธิในสินค้าที่จะได้รับคืน	-0.41	7.30	-4.76	-11.00
(กลับรายการ) ประมาณการค่าอุปถัมภ์	0.91	0.27	0.22	0.32
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	2.07	1.48	0.47	1.54
ส่วนแบ่ง(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	-3.16	-0.35	-3.34
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม-เบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	0.24	0.00
ประมาณการหนี้สินเงินคืน	0.42	-13.63	8.68	22.56
เงินสดใช้ไปจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	100.97	52.62	-99.06	-3.67
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์(เพิ่มขึ้น)ลดลงและหนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง) :				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-156.55	-59.88	161.32	89.86
สินค้างเหลือ	-20.18	-54.60	28.12	19.48
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-0.07	-0.05	0.32	-0.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-35.20	2.09	4.42	23.87
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	48.22	-10.61	-114.35	-39.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-6.72	-2.37	-0.65	-0.67
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.20	-1.40	0.00	0.00
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	-69.33	-74.21	-19.88	89.69
ดอกเบี้ยรับ	0.10	0.12	0.09	0.05
ดอกเบี้ยจ่าย	-3.82	-4.48	-12.98	-13.89
ภาษีเงินได้จ่ายออก	-16.23	-15.74	-0.30	0.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกระแสเงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-89.28	-94.31	-33.08	75.85
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	-75.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	-22.13	0.08
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.07	0.53	0.03	0.03
เงินสดรับจากการขายเครื่องหมายการค้า	0.00	0.00	0.00	10.65
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-25.10	-38.90	-23.27	-5.60
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	0.00	-1.51	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-0.28	-0.28	-2.27	0.00
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	0.00	30.00	6.50	0.00
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-25.31	-85.16	-41.14	4.99
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :				
เงินสดรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	594.84	1,545.93	1,679.27	1,466.09
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-628.10	-1,371.58	-1,692.47	-1,514.96
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	90.52	0.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	-11.48	-17.27
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.00	-1.29	-1.74	-7.22
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินทางการเงิน - ค่าเครื่องหมายการค้า	-3.98	0.00	-0.99	0.00
เงินปันผลรับ	0.00	-37.26	0.00	0.38
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-37.24	135.80	63.11	-72.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	-151.83	-43.66	-11.11	7.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	221.63	69.80	26.14	15.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	69.80	26.14	15.04	22.89

6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

6.1 รายได้รวม

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 909.24 ล้านบาท 1,021.28 ล้านบาท 717.96 ล้านบาท และ 608.65 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 112.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.32 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลง 294.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.81 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาวะตลาดที่ถดถอย เนื่องจากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มียอดขายที่ลดลง ส่งผลให้ปริมาณการขายลดลง ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขายมากขึ้น ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่ำลง

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง 109.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.23 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาวะตลาดที่ถดถอย เนื่องจากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มียอดขายที่ลดลง ส่งผลให้ปริมาณการขายลดลง ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขายมากขึ้น ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่ำลง

6.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 278.41 ล้านบาท 341.63 ล้านบาท 358.42 ล้านบาท และ 261.8 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 63.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.70 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากมีการปรับโครงสร้างองค์กรจ้างทีมผู้บริหารใหม่ เพื่อบริหารการขายตัวของบริษัทในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้น 16.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าเครื่องหมายการค้า DSJV เนื่องจากผลประกอบการของเครื่องหมายการค้าไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้จากสถานะตลาดที่ชะลอตัว

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง 96.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.9 จากปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงจากการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ประกอบกับปี 2567 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าเครื่องหมายการค้า DSJV

6.3 กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 55.61 ล้านบาท 13.7 ล้านบาท ขาดทุน 165.04 ล้านบาท และ ขาดทุน 58.2 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลง 41.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.36 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อบริหารเติบโตของบริษัท

จากกำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 เปลี่ยนเป็นขาดทุนสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงจำนวน 178.74 ล้านบาท จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายและอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยและการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมไปถึงค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นจากการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญและค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อบริหารเติบโตของบริษัทในอนาคต

ขาดทุนสุทธิในงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 เป็นการขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 106.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงและอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

6.4 สินทรัพย์

สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1,085.8 ล้านบาท 1,228.5 ล้านบาท 997.6 ล้านบาท และ 814.9 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 DPAINT มีสินทรัพย์ลดลงจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งสิ้น 230.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุ

หลักมาจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น รวมไปถึงสินค้าคงเหลืออันเป็นผลมาจากการลดลงของยอดขาย

สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 182.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และการลดลงของสินค้าคงเหลือ อันเป็นผลมาจากการลดลงของยอดขายจำนวน 89.9 ล้านบาท และ การขายเครื่องหมายความการค้า DSJV ในปี 2568 จำนวน 32.1 ล้านบาท

6.5 หนี้สิน

หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 432 ล้านบาท 598.9 ล้านบาท 533.4 ล้านบาท และ 409.2 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 DPAINT มีหนี้สินลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 65.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมสถาบันจำนวน 58.5 ล้านบาท และ การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 117.0 ล้านบาท

หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 124.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 39 ล้านบาท , เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 49 ล้านบาท และ เจ้าหนี้ค่าเครื่องหมายการค้า 32.8 ล้านบาท

6.6 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับเท่ากับ 653.8 ล้านบาท 629.6 ล้านบาท 464.2 ล้านบาท และ 405.7 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 DPAINT มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 165.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 26.5 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 58.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.6 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

7. ภาวะอุตสาหกรรม

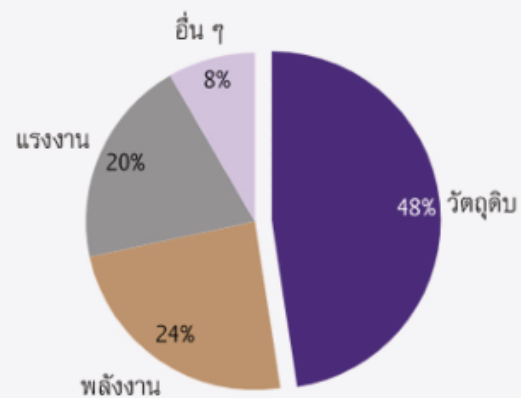
อ้างอิงข้อมูลและประมาณการจาก SCB EIC ปี 2026 มูลค่าตลาดสีทาอาคารมีแนวโน้มที่จะหดตัวร้อยละ 2.4 ตามปริมาณการใช้งานที่ลดลงจากภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้และราคาสีอาคารปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยการเปิดโครงการก่อสร้างที่อยู่ใหม่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ส่งผลให้ปริมาณการใช้งานและจำหน่ายสีทาอาคารยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2025 อย่างไรก็ตาม การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่ยังทรงตัวได้ รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร และที่พักอาศัยจะเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้ปริมาณการใช้งานสีทาอาคารในปี 2026 ลดลงไม่มากจากปี 2025

อุตสาหกรรมสีทาอาคารในไทย ส่วนใหญ่ราวร้อยละ 95 ของมูลค่าเป็นการใช้งานภายในประเทศ ในขณะที่อีกร้อยละ 5 เป็นการส่งออกไปจำหน่ายยังกลุ่มประเทศ CLMV คือ กัมพูชา ลาว เมียนมา และเวียดนามเป็นหลัก โดยปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความต้องการการใช้งานสีทาอาคารได้แก่ การขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและพัฒนาเชิงพาณิชย์ของภาคเอกชน รวมไปถึงภาคครัวเรือนที่มีความต้องการปรับปรุงบ้านเรือน ที่พักอาศัย ทั้งนี้ในอุตสาหกรรมสีทาอาคารในประเทศไทยประกอบไปด้วยผู้เล่นหลัก 8 ราย ทั้งผู้ผลิตสัญชาติไทย และ ผู้ผลิตต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยภายใต้แบรนด์สากลระดับโลก โดยมี 2 บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (TOA) และ บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (DPAINT) ตลาดทาสีอาคารในไทยมีการแข่งขันสูงระหว่างผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม ทั้งในตลาดสีทาอาคารกลุ่มพรีเมียมและสีคุณภาพพิเศษ (Premium & Specialty) เช่น สีกันความร้อน สีต้านเชื้อรา สีปลอดสารพิษ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ผู้อยู่อาศัยและสัตว์เลี้ยง ซึ่งมีราคาสูงกว่าสีทาอาคารทั่วไป และเน้นการแข่งขันด้านคุณภาพและนวัตกรรม การผลิต และตลาดสีกลุ่ม Standard & Economy ซึ่งเป็นตลาดทั่วไป ที่เน้นการแข่งขันด้านราคาและความคุ้มค่าเป็นหลัก

สำหรับโครงสร้างต้นทุนการผลิตสีทาอาคารส่วนใหญ่ราวร้อยละ 48 ของต้นทุนการผลิตโดยรวม เป็นต้นทุนวัตถุดิบ เช่น สารช่วยยึดและประสานสี และ เม็ดสี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเคมีภัณฑ์ที่อาศัยการนำเข้าจากต่างประเทศเป็นหลัก และราคาวัตถุดิบมักมีทิศทางเดียวกับการเคลื่อนไหวของราคาน้ำมันโลก ประกอบกับผู้ผลิตสีทาอาคารยังมีต้นทุนพลังงานอีกราวร้อยละ 24 ที่ใช้ในการขนส่ง และพลังงานไฟฟ้าในสายการผลิต สะท้อนความท้าทายในการบริหารจัดการต้นทุนของผู้ผลิตสีทาอาคารที่มีความผันผวนระดับสูง ทั้งนี้ช่องทางการจำหน่ายหลักของสินค้าสีทาอาคารของผู้ผลิตราวร้อยละ 65 ของยอดขายรวม ยังคงเป็นร้านค้าปลีกหรือร้านขายวัสดุก่อสร้างทั่วไปที่เป็นตัวแทนจำหน่ายของบริษัทโดยตรง ที่มีการกระจายตัวทั่วประเทศ นอกจากนี้เป็นการจำหน่ายผ่านร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern trade) คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของยอดขายรวม และอีกประมาณร้อยละ 10 เป็นการจำหน่ายผ่านช่องทางการจำหน่ายอื่น ๆ อาทิ การจำหน่ายโดยตรงไปยังผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ตามความต้องการใช้งานในภาคก่อสร้าง การจำหน่ายผ่านช่องทาง E-commerce รวมไปถึงการ ส่งออกไปยังต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ค้าส่งและผู้ค้าปลีกใน CLMV

รูปที่ 2 : โครงสร้างต้นทุนการผลิตสินค้าอาคาร

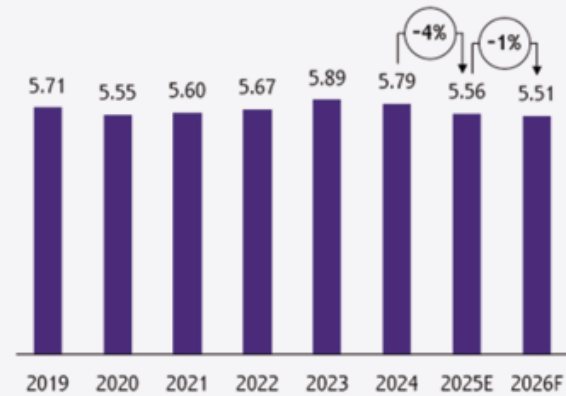
หน่วย : %



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ I-O Table 2021

รูปที่ 3 : มูลค่าการก่อสร้างภาคเอกชน

หน่วย : แสนล้านบาท



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ Gross fixed capital formation (GFCF) ในบัญชีประชาชาติ ในส่วนของการก่อสร้าง โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารแนบ 2 : สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
วันที่ทำสัญญา	●
คู่สัญญา	- บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“DPAINT” หรือ “ผู้จะขาย”) - นายอรรถพล ตั้งคารวกุล (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่จะขาย	2 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่รวมประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 13 รายการ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 36/6 ถนนสุขินทวงศ์ ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา
ราคาซื้อขาย	93,000,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าซื้อขาย (คิดเป็นจำนวน 4,650,000 บาท) ภายในเดือนเมษายน 2569
การชำระราคา	ผู้จะซื้อจะชำระราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ขายให้แก่ผู้จะขายด้วยเช็คของธนาคารพาณิชย์ (Cashier Cheque) ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่งจ่ายในนามผู้จะขาย หรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้จะขาย เท่านั้น
การโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ ภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยผู้จะขายจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ● วัน หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	- หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามตามสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลือกดำเนินการอย่างใด ๆ ดังต่อไปนี้ (ก) บอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดข้อกำหนด (ข) กำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขึ้นใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญามีหน้าที่จะต้องดำเนินการโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันที่กำหนดขึ้นใหม่ดังกล่าว [และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาไม่ดำเนินการโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันที่กำหนดขึ้นใหม่ดังกล่าวให้สัญญานี้สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาตกลงชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของราคาซื้อขาย โดยคำนวณเป็นรายวันนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดขึ้นใหม่ ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา] - ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดินดังกล่าว ส่วนค่าธรรมเนียม การโอน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบร่วมกัน ฝ่ายละครึ่งหนึ่ง