

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

16 ตุลาคม 2567

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary).....	9
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	14
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	14
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	14
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	15
1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	16
1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	18
1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน	25
1.6 การคำนวณขนาดรายการ.....	26
1.7 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	28
1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้	28
1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ.....	30
1.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	30
1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง.....	30
1.12 ข้อมูลบริษัท.....	30
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	31
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	31
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ.....	32
2.3 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการ ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	37
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของ รายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	39
3.1 ความเหมาะสมและความเป็นธรรมของราคา	39
3.2 การประเมินมูลค่า.....	48
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน	61

เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลสรุปของบริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด

คำนิยาม (Abbreviation)

“บริษัทฯ” หรือ “PT”	บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
“ผู้ซื้อ” หรือ “PFC”	บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด
“บริษัทย่อยของบริษัทฯ” หรือ “DCS”	บริษัท ดาต้าโปร คอมพิวเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด
“PMFG”	บริษัท พรีเมียร์ แมนูแฟคเจอร์ จำกัด
“PRH”	บริษัท พรีเมียร์ รีสอร์ท แอนด์ โฮเทลส์ จำกัด
“PPN”	บริษัท พรีเมียร์ แพลนเนอร์ จำกัด
“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2551 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ระหว่างบริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด ในฐานะผู้ซื้อ และบริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ขาย
“ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”	การเข้าทำรายการเกียวกงเพื่อจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ให้แก่บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด ในราคาซื้อขายประมาณ 450,000,000 บาท
“สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป”	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ จำนวน 1 แปลง ซึ่งประกอบด้วย: 1. ที่ดินเลขที่ 188390 เนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2551 ตารางวา 2. อาคารพรีเมียร์เพลซ 3. สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินทั้งหมด
“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ” หรือ “TAP”	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KGI”	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน” หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
--------------------------------	---

ที่ IB 071/24

วันที่ 16 ตุลาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ให้กับ PFC ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯจึงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขึ้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญของบริษัทฯให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 107 (2) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น บริษัทฯจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย PFC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 62.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และสูงกว่า 20 ล้านบาท โดยพิจารณาจากงบการเงินรวม ของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทฯจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงิน

อิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

เพื่อการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 จึงได้มีมติแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลของบริษัทฯ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะ และข้อมูลอื่นๆ ที่หาได้จากแหล่งสาธารณะทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสภาวะแวดล้อมที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาประกอบการพิจารณาให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการของบริษัทฯ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2567 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ
- งบการเงินของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567
- ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ งวดปี 2564 – 2566 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน “พรีเมียร์เพลซ”
- เอกสารสำคัญของบริษัทฯ และ PFC ได้แก่ หนังสือรับรอง บริคเคอรี่สนธิ ข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น
- ใบอนุญาตต่างๆ และสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ที่สำคัญในการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของ PT
- ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานระหว่างบริษัทฯ และ PFC
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ อาคารสำนักงาน พรีเมียร์เพลซ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด (TAP Valuation) ลงวันที่ 12 กันยายน 2567
- รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 และรายงานการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 ของ PFC
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และ PFC

อนึ่งในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานและมีข้อจำกัดในการจัดทำรายงาน ดังนี้

- ข้อมูล สมมติฐาน และเอกสารที่ได้รับ รวมทั้งข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน ข้อมูลที่หาได้จากแหล่งสาธารณะทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิดขึ้น หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้น ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ และ PFC
- ไม่มีข้อมูลเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูล (วันที่ 1 ตุลาคม 2567)
- ข้อมูลทางการเงินและสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงาน จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเป็นไปได้และความเหมาะสมของสมมติฐานหลักและแนวทางการจัดทำประมาณการที่ได้รับจากผู้บริหารของกิจการ นอกจากนี้ ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในรายงานฉบับนี้ มีการอ้างอิงจากสัญญาเช่าจริงที่เกิดขึ้นของบริษัทฯ
- เงื่อนไขและข้อตกลงที่จะเกิดขึ้นในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ระหว่างบริษัทฯ และ PFC ภายหลังจากนี้ ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเงื่อนไขและข้อตกลงที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงในร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน ฟรีเมียร์เพลส อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลเอกสารมีความถูกต้องและครบถ้วน มีผลบังคับใช้และมีผลทางกฎหมาย โดยไม่มีข้อมูลที่สำคัญอื่นใดที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- เนื่องจาก PFC เป็นบริษัทจำกัดซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจไม่มีข้อมูลสำคัญที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน ดังนั้นในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้จึงมีขอบเขตจำกัด โดยได้จัดทำรายงานความเห็นต่อการเข้าทำรายการจากข้อมูลของ PT และ PFC ที่ได้รับการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ PT และ PFC และข้อมูลที่ได้รับจาก PT และ PFC รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่หาได้จากแหล่งสาธารณะทั่วไป เป็นหลัก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันและรายการจำหน่ายไปยังสินทรัพย์ของบริษัทฯ ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2567 และขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูล สมมติฐาน และเอกสารที่ได้รับ รวมทั้งข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และไม่มีข้อมูลเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือ

รับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ โดยการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่มีขณะทำการศึกษาและจัดทำรายงาน รวมถึงการตั้งสมมติฐานต่างๆ จากการประเมินจากความเป็นไปได้ของเหตุการณ์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นโดยอ้างอิงจากเหตุการณ์ต่างๆ ในปัจจุบันขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ดังนั้นหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี ซึ่งอาจรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้นี้เท่านั้น

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้แปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นชาวต่างประเทศซึ่งหากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทยให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการเกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรจะต้องศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวในรายงานฉบับนี้ ด้วยความระมัดระวังและรอบคอบก่อนตัดสินใจลงมติ ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่าย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงาน พรีเมียร์เพลส โดยใช้ข้อมูลและสมมติฐานตามที่กล่าวแล้วข้างต้น สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 188390 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ให้กับบริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด (“PFC”) ซึ่งเป็นผู้ที่ยื่นขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 450,000,000 บาท (“ธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ”)

การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ให้กับ PFC ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯจึงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญของบริษัทฯให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 107 (2) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น บริษัทฯจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย PFC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 62.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และสูงกว่า 20 ล้านบาท โดยพิจารณาจากงบการเงินรวม ของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทฯจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้อง

ได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KGI”) เพื่อเป็นผู้จัดทำ และให้ความเห็นประกอบปัจจัยต่างๆ อาทิ เช่น ความสมเหตุสมผล เงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้อง ความเหมาะสมด้านมูลค่าและราคาจำหน่ายไปของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับการนำเสนอ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง ของรายการ ซึ่งมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นในปี 2516 ในชื่อเดิมคือ บริษัท ไทยอีเลค โทรอนิค อุตสาหกรรม จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนในปี 2535 ต่อมาในปี 2548 บริษัทฯปรับเปลี่ยนธุรกิจหลักเป็นการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศผ่านบริษัทย่อย DCS ในปี 2554 บริษัทฯลงทุนในอาคารสำนักงาน “พรีเมียร์เพลซ” เพื่อใช้เป็นสำนักงานศูนย์ข้อมูลสำรอง และให้เข้าพื้นที่บางส่วน ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงประกอบธุรกิจ โดยการให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อการบริหารองค์กร และประกอบอาคารสำนักงานเพื่อเช่าสำหรับบุคคลภายนอก ซึ่งจะอยู่ในกลุ่มองค์กร หรือสถาบันชั้นนำทั่วไป กล่าวคือ บริษัทฯแบ่งการดำเนินธุรกิจหลักได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริการให้เช่าอาคารสำนักงาน และ 2) ธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อการบริหารจัดการองค์กร

โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้มีการแจ้งวัตถุประสงค์ของการทำรายการ เพื่อเป็นการสร้างกระแสเงินสดให้กับธุรกิจหลักด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และพื้นที่จัดเก็บข้อมูลสำรอง (Data center) ประเด็นความจำเป็นด้านการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้น เนื่องจากในสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทฯมีการลดใช้พื้นที่สำนักงานเมื่อเทียบกับในอดีต เป็นผลกระทบจากแนวทางการปฏิบัติงานในปัจจุบันที่มีแนวโน้มจะรองรับการทำงานจากนอกสถานที่ และพนักงานรูปแบบชั่วคราวเป็นส่วนใหญ่ จึงมีความเห็นว่าการถือครองอาคารสำนักงานในนามของบริษัทฯ ไม่ได้มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยยะเมื่อเปรียบเทียบกับในอดีต และบริษัทฯต้องการนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์มาพัฒนาธุรกิจหลักด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อตอบโจทย์การบริการอย่างครบวงจร ในขณะที่ส่วนของ PFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือมีความประสงค์ที่จะซื้ออาคารสำนักงานดังกล่าว เนื่องจากในปัจจุบัน PFC มีหน้าที่ตามสัญญาจ้างในการเป็นผู้ดูแลด้านการจัดการให้แก่อาคารสำนักงาน พรีเมียร์ เพรซ จึงมีความเข้าใจในธุรกิจการให้เช่าอาคารสำนักงานและมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าว

ภายหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทฯอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ วางแผนใช้เงินทุนที่จะได้รับจากธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขยายธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศที่จะสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของกลุ่มอุตสาหกรรม และคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย มากกว่าการให้บริการที่เช่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่แต่เดิม

การทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ได้แก่ (1) บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ จำนวน 450.00 ล้านบาท (2) บริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 212.63 ล้านบาท (3) บริษัทฯ จะไม่ได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบเชิงลบในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม มีข้อด้อยและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ดังนี้ (1) มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ จึงคาดว่าจะมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (2) บริษัทย่อยของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคือ PFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่า DCS จะสามารถเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และจะมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเดิมที่ตกลงกัน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจะมีข้อดีและประโยชน์คือ บริษัทฯ จะยังคงมีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ และมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่ทำรายการ ดังนี้ (1) บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ (2) บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจหลัก และ/หรือ ธุรกิจที่มีศักยภาพได้

นอกจากนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีข้อดีและประโยชน์ของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ (1) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขในการทำรายการ และ (2) ความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจ อย่างไรก็ตาม มีข้อด้อยและความเสี่ยงในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้ บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการเปรียบเทียบข้อเสนอที่อาจมีมูลค่าสูงกว่าจากบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ ทำรายการกับบุคคลภายนอกจะมีข้อดีและประโยชน์ คือ บริษัทฯ อาจได้รับข้อเสนอหรือมูลค่าจำหน่ายที่ดีกว่า และอาจมีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลภายนอก ได้แก่ (1) บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลาอันนานจึงจะจำหน่ายทรัพย์สินได้ และ (2) บริษัทย่อยของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ดังกล่าว ไปลงทุนเพิ่มเติมตามนโยบายการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศโดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าที่อัตราร้อยละ 2.3

ความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด (“TAP” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567 เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ มีการกำหนดสมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่เหมาะสมการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลในธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2567 - 2576 ที่ประมาณการโดยบริษัทและยังไม่ได้รวมมูลค่าจากรายได้ที่บริษัท จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ซึ่งมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัท ภายหลังจากที่ประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งมีการเข้าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหม่มีจำนวน 2,293.97 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 23 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารสำนักงาน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมาใช้เป็นหลักในการอ้างอิง แต่จะใช้เพื่อประกอบการพิจารณา

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าการซื้อขายตามร่างสัญญา และมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่ามูลค่ายุติธรรมประเมิน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)
450.00	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน : 462.76 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้: 427.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาจะซื้อจะขายที่ 450.00 ล้านบาท เท่ากับ 6.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.46 ของราคาจะซื้อจะขาย และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความไวอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ทั้งนี้ ราคาจะซื้อจะขายสูงกว่าราคาต่ำสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 15.14 ของราคาจะซื้อจะขาย และราคาจะซื้อจะขายต่ำกว่าราคาสูงสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 75.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 16.83 ของราคาจะซื้อจะขาย

มูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ราคาต่ำสุด – ราคาสูงสุด) (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
450.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86	สูงกว่า 75.72 ต่ำกว่า (6.58) ต่ำกว่า (68.14)

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาจะซื้อจะขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาจะซื้อจะขายดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท และอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่ PFC ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อจะขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม**

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และ PFC มีเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ เป็นเงื่อนไขทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ และเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขเดียวกันกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาดังกล่าวได้กำหนดระยะเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 120 วัน ซึ่งมีระยะเวลานานกว่ากรณีทั่วไปประมาณ 30 วัน แต่เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวในปัจจุบัน การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงจึงอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพและการดำเนินการขออนุมัติสินเชื่อและใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงพิจารณาได้ว่าช่วงระยะเวลาดำเนินการที่ยาวนานกว่าประมาณ 30 วัน เป็นเงื่อนไขที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินค่าทรัพย์สินจากผู้จะซื้อ ได้แก่ เงินมัดจำค่าทรัพย์สินจำนวน 45.00 ล้านบาทในวันที่เข้าทำสัญญา และเงินส่วนที่เหลือจำนวน 405.00 ล้านบาท ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และบริษัทฯ จะดำเนินการโอนสิทธิ โบนัสและสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการทำรายการข้างต้นจึงมีความเหมาะสม**

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นควรมิติดอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บุคคลที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ การลงคะแนนเสียงเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 188390 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ให้กับบริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด (“PFC”) ซึ่งเป็นผู้ที่ยื่นขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 450,000,000 บาท (“ธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ”)

การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ให้กับ PFC ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯจึงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญของบริษัทฯให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 107 (2) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น บริษัทฯจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย PFC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การตกลงเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 62.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และสูงกว่า 20 ล้านบาท โดยพิจารณาจากงบ

การเงินรวม ของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทฯจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสกับ PFC โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 450,000,000 บาท ในรูปแบบและข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาตามที่บริษัทฯ กำหนด ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสให้แก่ PFC และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อภายใน 120 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

ตารางที่ 1-1: ระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ

รายละเอียด	ระยะเวลา
1) คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ	7 สิงหาคม 2567
2) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ	27 พฤศจิกายน 2567
3) บริษัทฯ และผู้ซื้อ จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารพรีเมียร์เพลส ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะทำการชำระเงินมัดจำค่าทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ตกลงจะซื้อจะขาย หรือคิดเป็นเงินจำนวน 45,000,000 บาท ภายในวันเดียวกันกับวันที่ลงนามในสัญญา	ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ทำรายการดังกล่าว
4) บริษัทฯดำเนินการจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะทำการชำระเงินส่วนที่เหลือ 405,000,000 บาท ภายในวันเดียวกันกับวันที่โอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้ขายทำการโอนสิทธิ์บรรดาสิทธิไปอนุญาตสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายและการใช้สาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขาย ไปให้ผู้ซื้อเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 120 หลังจากลงนามในสัญญา

1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทฯ พิจารณาคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนดังนี้

ตารางที่ 1-2: คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้จะซื้อ:	บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปปิตอล จำกัด ("PFC")
ผู้จะขาย:	บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PT")
ความสัมพันธ์:	1) PFC ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5.71 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท 2) PFC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ PT ผ่านความสัมพันธ์ ดังนี้ - นายวิเชียร พงศธร มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นกรรมการของ PT และ PFC และ (ข) เป็นคู่สมรสของ นางวิมลทิพย์ พงศธร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PT (ค) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 48.50 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท พรีเมียร์ แมนูแฟคเจอริ่ง จำกัด (PMFG) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 71.92 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC (ง) เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 23.52 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท พรีเมียร์ รีเสิร์ช แอนด์ โซลูชัน จำกัด (PRH) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC และ (จ) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.10 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท พรีเมียร์ แพลนเนอร์ จำกัด (PPN) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC - นางวิมลทิพย์ พงศธร มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรายในสัดส่วนร้อยละ 36.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ (ข) เป็นคู่สมรสของนายวิเชียร พงศธร ซึ่งเป็นกรรมการของ PT และ PFC (ค) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 71.92 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC และ (ง) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 1.25 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC - นายสุรเดช บุญวัฒน์ เป็นกรรมการของ PT และ PFC - นางดวงทิพย์ เขียวรุ่งโรจน์ มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.70 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ (ข) เป็นกรรมการของ PT และ PFC และ (ค) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.10 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC - นางวไลรัตน์ ผ่องจิตต์ มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.25 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ (ข) เป็นกรรมการของ PT และ PFC (ค) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 71.92 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC (ง) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรง

	และทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 0.84 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC - นางสาวทิพย์ชยา พงศธร มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.03 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ (ข) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC (ค) เป็นกรรมการของ PFC (ง) เป็นบุตรของนายวิเชียร พงศธร และนางวิมลทิพย์ พงศธร (จ) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 71.92 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC (ฉ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 73.91 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC และ (ช) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.80 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC - นางสาวสุมิตรา พงศธร มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้ (ก) เป็นพี่น้องของนายวิเชียร พงศธร ซึ่งเป็นกรรมการของ PT และ PFC (ข) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 71.92 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC และ (ค) เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 0.49 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.96 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PFC
--	--

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PFC ข้อมูล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2567

สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PMFG ข้อมูล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2567

สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PRH ข้อมูล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2567

สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PPN ข้อมูล ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

รายชื่อผู้ถือหุ้นปิดสมุดทะเบียนของ PT ข้อมูล ณ วันที่ 4 มีนาคม 2567

หนังสือรับรองของ PT ข้อมูล ณ วันที่ 21 มิถุนายน 2567

หนังสือรับรองของ PFC ข้อมูล ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2567

ทั้งนี้ หลังจากการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณานุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลสให้กับ PFC ทาง PFC ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	
		^{1/} ณ วันที่ 7 ส.ค. 2567	^{2/} ณ วันที่ 13 ก.ย. 2567
1	บริษัท พรีเมียร์ แมนูแฟคเจอร์ จำกัด (PMFG)	71.92	72.04
2	บริษัท พรีเมียร์ รีเสิร์ช แอนด์ ไฮเทค จำกัด (PRH)	27.96	27.96
3	บริษัท พรีเมียร์ แพลนเนอรี่ จำกัด (PPN)	0.11	-
4	นางสาวทิพย์ชยา พงศธร	<0.01	<0.01
รวม		100.00	100.00

ที่มา: 1/ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PPN ข้อมูล ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

2/ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ PFC ข้อมูล ณ วันที่ 13 กันยายน 2567

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่แท้จริงของ PFC เนื่องจากกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ รวมถึงผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมใน PRH และ PMFG ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมใน PFC

ทั้งนี้โปรดพิจารณาข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ PFC ในเอกสารแนบ 1

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.4.1 ข้อมูลทรัพย์สิน

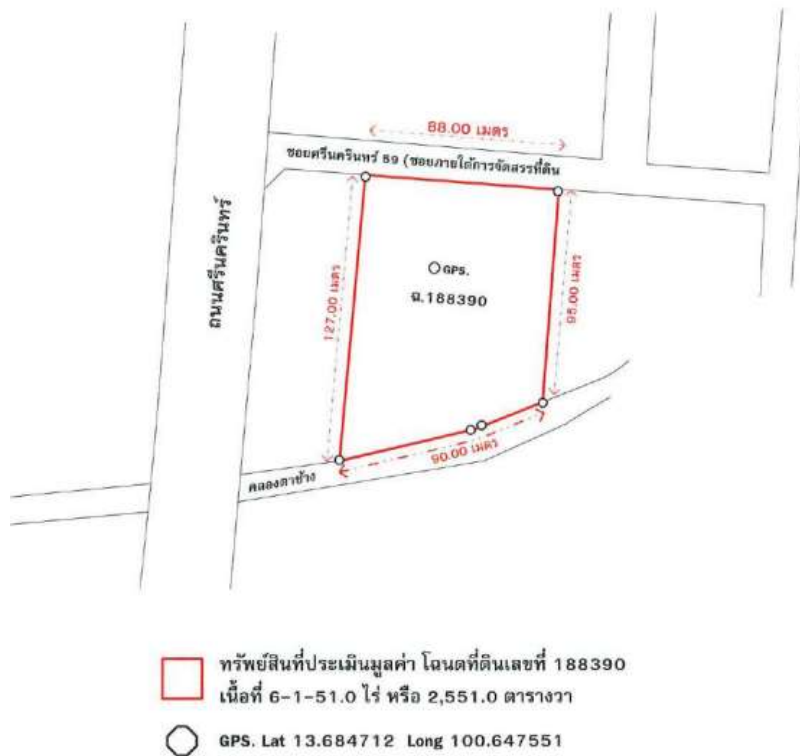
ตารางที่ 1-3: สรุปรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่รวม	6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา (2,551 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 2 อาคารพรีเมียร์ เพลซ ซอยศรีนครินทร์ 59 (ซอยพรีเมียร์ 2) ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางภายใต้การจัดสรรที่ดิน
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่ 188390 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ ได้แก่ 1. อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 2. อาคารป้อมยาม จำนวน 2 หลัง 3. โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง 4. ที่จอดรถ (ส่วนโค้งหลังคาคลุม) จำนวน 2 โรง

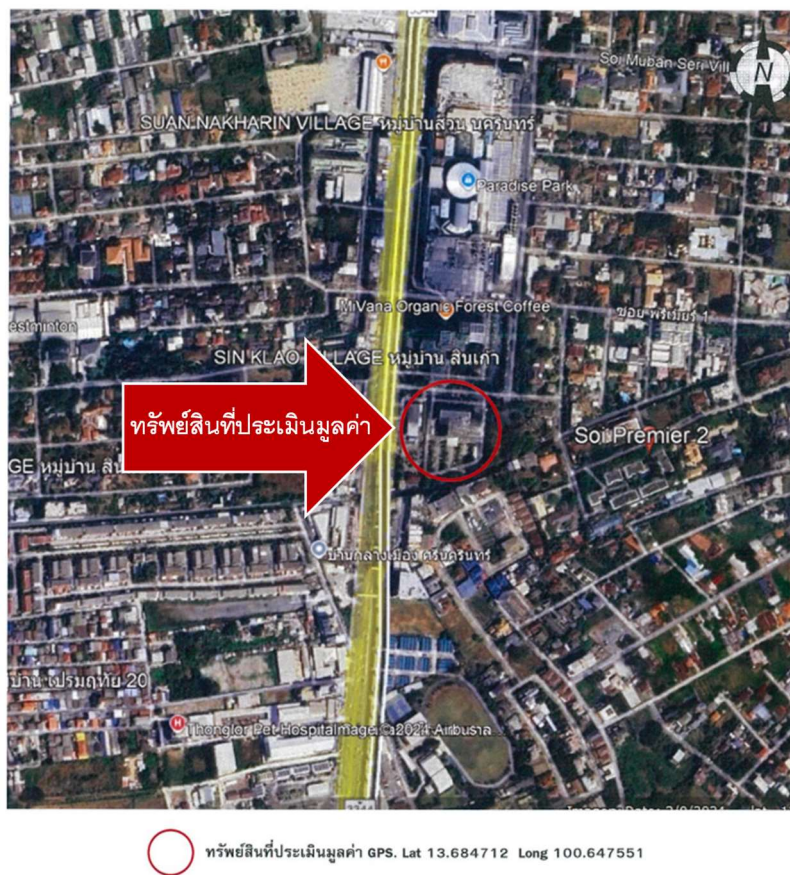
	5. ลานจอดรถคอนกรีต ประมาณ 4,350.00 ตารางเมตร
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเดิมเลขที่ 932/2532 ออกให้ ณ วันที่ 29 กันยายน 2532 และฉบับต่ออายุ เลขที่ 174/2534 ออกให้ ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2534 และเลขที่ 17/2566 ออกให้ ณ วันที่ 16 มกราคม 2566
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่สีส้ม ย.7-22 อัตราส่วนพื้นที่ดิน (FAR) 5 : 1 และพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ร้อยละ 6
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	- วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน - ที่ดินตารางวาละ 140,000 บาท เนื้อที่ 2,551 ตารางวา เป็นเงิน 357,140,000 บาท - สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ เป็นเงิน 105,620,000 บาท - รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 462,760,000 บาท - วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ - รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน 427,000,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567

แผนภาพที่ 1 – 1: แสดงผังโฉนดที่ดิน และภาพถ่ายทางอากาศ



ผังโฉนดที่ดิน



ภาพถ่ายทางอากาศ

แผนภาพที่ 1 – 2: รูปทรัพย์สินในปัจจุบัน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน

อาคารสำนักงาน



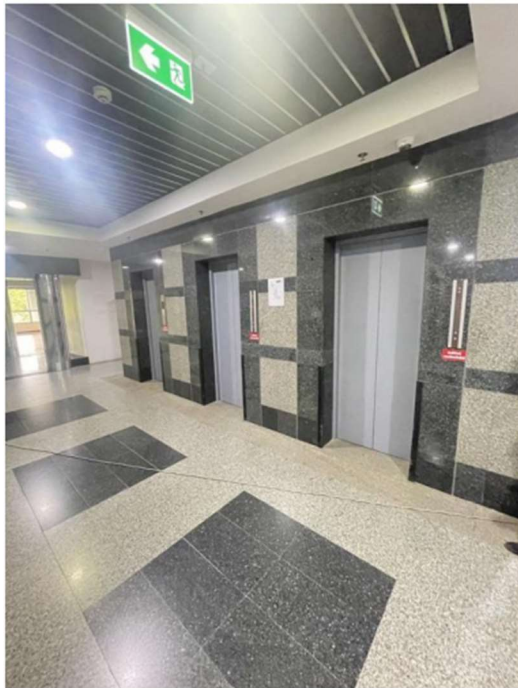
ภายนอก อาคารพรีเมียร์เพลซ



พื้นที่ส่วนกลาง บริเวณ ชั้น 1



ตัวอย่าง พื้นที่สำนักงานให้เช่า บริเวณ ชั้น 3



ทางเดิน และระบบลิฟท์ ชั้น 3



ปั๊มน้ำ และปั๊มดับเพลิง ชั้นใต้ดิน

อาคารป้อมยาม



อาคารป้อมยาม 1



อาคารป้อมยาม 2

โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง



ภายนอกโรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง



ภายในโรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง

ลานจอดรถคอนกรีต และที่จอดรถ

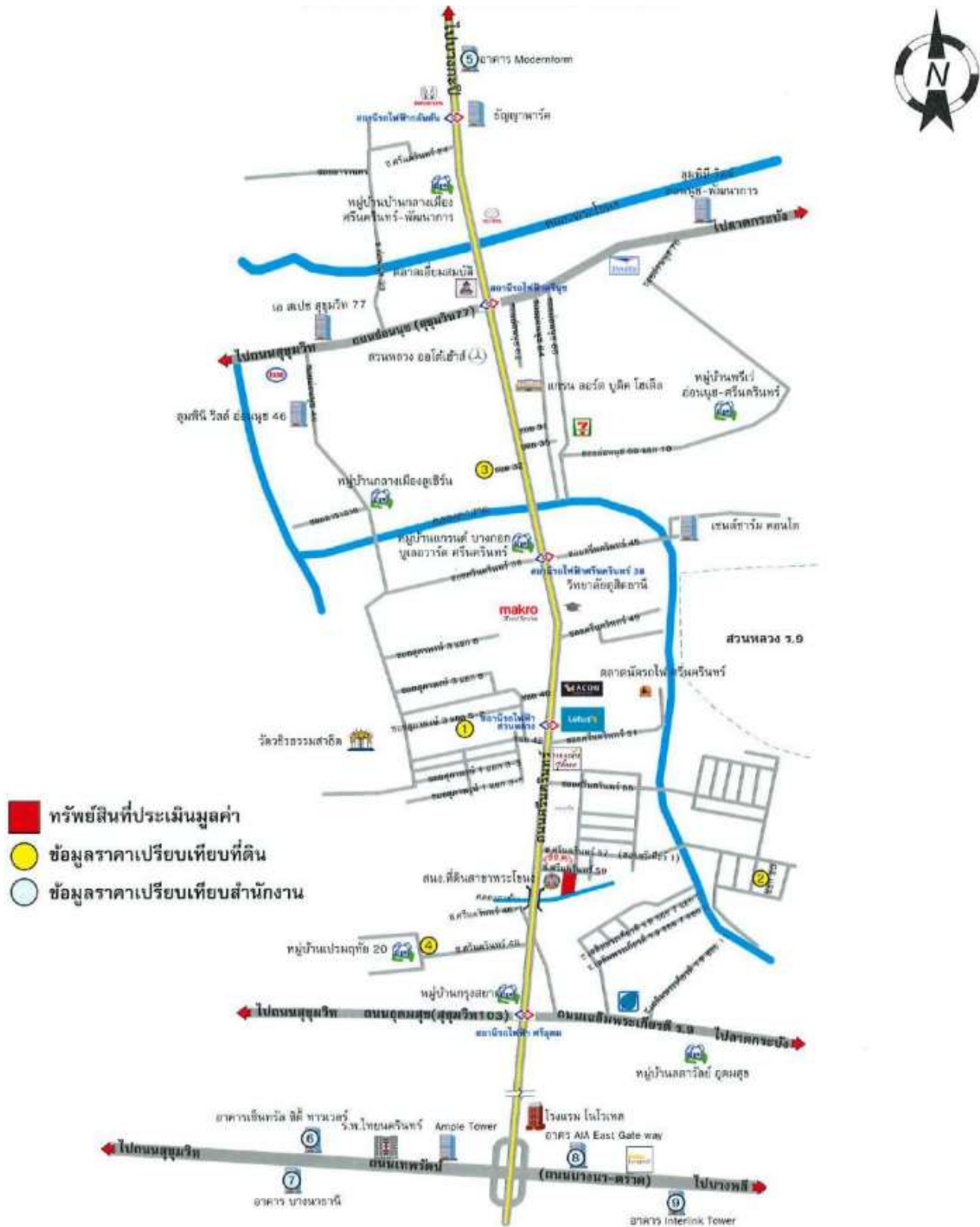


ลานจอดรถคอนกรีต และที่จอดรถส่วนโค้งหลังคาคลุม 1



ลานจอดรถคอนกรีต และที่จอดรถส่วนโค้งหลังคาคลุม 2

แผนภาพที่ 1 – 3: แผนที่ได้โดยสังเขปแสดงที่ตั้งทรัพยากรสิน



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ทีโอที แวลูเอชัน จำกัด ที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567

1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ได้แก่ ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารและที่จอดรถบนที่ดิน ในราคาซื้อขาย 450,000,000 บาท

การรับชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะได้รับชำระเงินมัดจำค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปจำนวน 45,000,000 บาทจาก PFC โดยชำระเป็น แดชเชียร์เช็ค ในวันที่ทำสัญญา และจะได้รับชำระเงินค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปส่วนที่เหลือจำนวน 405,000,000 บาทจาก PFC ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารฟรีเมียร์เพลสของบริษัทฯ ให้กับ PFC อยู่ที่ 450,000,000 บาท โดยอ้างอิงมูลค่าจากรายงานการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาภายในกิจการ และไม่ได้นำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ คือ (1) บริษัท เบรนท์โจ โคเชนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด (“BJC”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 19 ธันวาคม 2566 ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ได้ที่มูลค่า 329.27 ล้านบาท และ (2) บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Advance”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 15 ธันวาคม 2566 โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) ได้ที่มูลค่า 484.81 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ภายหลังบริษัทฯ มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ในเดือน สิงหาคม 2567 บริษัทฯ จึงได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง คือ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด (“TAP”) เพื่อใช้ประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเพื่อสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน ก่อนเข้าทำรายการ ซึ่ง TAP ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ที่มูลค่า 427.00 ล้านบาทด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ เนื่องจาก TAP มีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด

ตารางที่ 1-4: สรุปราคาประเมิน และราคาซื้อขาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วิธีประเมิน	สินทรัพย์	ราคาประเมิน		ราคาซื้อขาย
		ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (ล้านบาท)	ราคารวม (ล้านบาท)
1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน	ที่ดิน	140,000	357.14	450
	สิ่งปลูกสร้าง	-	105.62	
	รวม		462.76	
2. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	427.00	450

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด ที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567

1.6 การคำนวณขนาดรายการ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้:

1.6.1 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตารางที่ 1-5: การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่คำนวณเนื่องจากไม่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	ไม่มี
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่คำนวณเนื่องจากไม่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	ไม่มี
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$ $= \frac{450.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{2,410.91 \text{ ล้านบาท}}$	18.67
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่คำนวณเนื่องจากไม่มีการออกหุ้นทุน	ไม่มี
เกณฑ์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		18.67
รวมขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน ^{2/} สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		18.67

หมายเหตุ:

1/ สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี

2/ ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ รายการอื่น

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการสูงสุด เท่ากับร้อยละ 18.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สูงสุดจึงเท่ากับร้อยละ 18.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้ง สารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เข้าข่าย เป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 107 (2) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชน จำกัด ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.6.2 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางที่ 1-6: การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

ข้อมูลทางการเงิน	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	2,410.91
หักหนี้สินรวม	(1,637.83)
หักสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-
หักสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(31.15)
หักสินทรัพย์สิทธิการใช้	(22.83)
หักค่าความนิยม	-
หักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	719.11
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน + รายการย้อนหลัง 6 เดือน	^{1/} 450.00

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน/ NTA ของบริษัทฯ = 450 ล้านบาท / 719.11 ล้านบาท	ร้อยละ 62.58
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน + รายการย้อนหลัง 6 เดือน ^{1/} สูงสุด		ร้อยละ 62.58

หมายเหตุ: 1/ ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับ PFC

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PFC ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯและมีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) มีกรรมการร่วมกันได้แก่ นายวิเชียร พงศธร นายสุรเดช บุญวัฒน์ นางดวงทิพย์ เอี่ยมรุ่งโรจน์ และนางวไลรัตน์ ผ่องจิตต์ (2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ นางวิมลทิพย์ พงศธร เป็นคู่สมรสของ นายวิเชียร พงศธร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ และ PFC เนื่องจากกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ รวมถึงผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมใน PRH และ PMFG ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมใน PFC ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 62.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน บริษัทฯไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับ PFC ดังนั้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันสูงสุดจึงเท่ากับร้อยละ 62.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และสูงกว่า 20 ล้านบาท โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้บริษัทฯจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญของบริษัทฯให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 107 (2) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดและรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกัน

1.7 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยสรุปร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้:

ตารางที่ 1-7: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารพรีเมียร์เพลซ

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ: บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปปิตอล จำกัด (“PFC”) ผู้ขาย: บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PT”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ที่ดิน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 188390 โดยมีเนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงหนองบอน เขตประเวศ จังหวัดกรุงเทพมหานคร - อาคารพรีเมียร์เพลซ เลขที่ 2 ซอยพรีเมียร์ 2 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร - สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินทั้งหมด ได้แก่ ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ที่จอดรถ และอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ราคาซื้อขายและการชำระเงิน	ราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และวิธีการชำระเงิน ผู้ซื้อตกลงชำระ เงินมัดจำค่าทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขาย หรือคิดเป็นเงินจำนวน 45,000,000 บาท โดยชำระเป็นเช็คเช็คในวันที่ทำสัญญา สำหรับราคาทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายส่วนที่เหลือ จำนวน 405,000,000 บาท ผู้ซื้อตกลงชำระเงินให้แก่ผู้ขายในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน
เงื่อนไขสำคัญ	- บรรดาสัทธิประโยชน์ และสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขาย และการใช้สาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขาย ที่มีอยู่ ณ ขณะทำสัญญานี้ และ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงว่าจะดำเนินการโอนให้แก่ผู้ซื้อ - วันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกัน ภายในกำหนด 120 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ - คู่สัญญาตกลงให้ ภาระหน้าที่ในการชำระค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีที่เกี่ยวข้อง และอากรแสตมป์ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดหรือไม่ชำระราคาให้ครบถ้วนตามสัญญา หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายริบเงินมัดจำทั้งจำนวนและบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที - หากผู้ขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้ถือว่าผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา พร้อมทั้งคืนเงินมัดจำทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อหรือ มิฉะนั้น ผู้ซื้อจะใช้สิทธิบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมทั้งเรียกเงินค่าเสียหายจากผู้ขายก็ย่อมทำได้

ที่มา: ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปใช้ในการขยายการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศแบบครบวงจรเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของทางเลือกต่างๆ เพื่อให้การลงทุนดังกล่าวเกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการส่วนหนึ่ง ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องให้บริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น

1.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะบริษัทจะได้รับ

1. สถานะทางการเงินและสภาพคล่องดีขึ้น จากรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น จากรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการขายทรัพย์สิน และโอกาสในการขยายการให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศแบบครบวงจรเพิ่มขึ้น จากสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการศึกษาความเป็นไปได้ของทางเลือกต่างๆ เกี่ยวกับธุรกิจการให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศแบบครบวงจร ซึ่งบริษัทฯ จะนำปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงและปัจจัยภายนอกมาเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาความเป็นไปได้ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนในการขยายการลงทุนไปในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก เพื่อให้สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทั้งด้านซอฟต์แวร์และฮาร์ดแวร์ เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายได้มากยิ่งขึ้น

1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายชื่อตามที่ปรากฏในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 2 ของหนังสือเชิญประชุมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

1.12 ข้อมูลบริษัทฯ

โปรดพิจารณาข้อมูลของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 2 ของหนังสือเชิญประชุมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 188390 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวง หนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ให้กับ PFC ซึ่งเป็นผู้ที่ยื่นขอเสนอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารพรีเมียร์เพลส และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 450,000,000 บาท (“ธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) โดยการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว อ้างอิงรายงานการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาภายในกิจการและไม่ได้นำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ คือ (1) บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลต์ติ้ง จำกัด (“BJC”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 19 ธันวาคม 2566 ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ได้ที่มูลค่า 329.27 ล้านบาท และ (2) บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Advance”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 15 ธันวาคม 2566 โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) ได้ที่มูลค่า 484.81 ล้านบาท

ภายหลังบริษัทมีมติในการเข้าทำรายการดังกล่าว ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัทฯ จึงได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง คือ บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด (“TAP”) เพื่อใช้ประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเพื่อสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน ก่อนเข้าทำรายการ ซึ่ง TAP ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ที่มูลค่า 427.00 ล้านบาทด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เข้า รวมถึงนโยบายการลงทุนและผลตอบแทนที่บริษัทฯ คาดหวังจากการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต และพิจารณาข้อมูลทางการเงินย้อนหลังในช่วงปี 2564 – 2566 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในแต่ละประเภทธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงพิจารณาที่จะเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่จะสามารถขยายการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเพิ่มขึ้นได้ในอนาคตซึ่งจะสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

2.2.1.1 บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ

เนื่องจากรายได้หลักของกลุ่มบริษัทกว่าร้อยละ 99 มาจากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ ดังนั้นธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานจึงไม่ได้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ และไม่มีทีมงานประจำที่เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ จ้างบริษัทในกลุ่มผู้ถือหุ้น คือ PFC เป็นทีมงานในการบริหารจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 67 และมีสัดส่วนผู้เช่าเป็นบริษัทในเครือเช่าพื้นที่ มากกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีผลตอบแทนที่ได้จากธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ซึ่งต่ำกว่าผลตอบแทนของธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10-11

ทั้งนี้ที่ผ่านมามีภาพรวมของรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 99 ของรายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ มาจากรายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นหลัก โดยรายได้ดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 2,083.43 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 3,477.31 ล้านบาทในปี 2566 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 29.6 ต่อปี และ 1,682.92 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนของปี 2566 เป็น 2,015.55 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนของปี 2567 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 19.8 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศตามข้อมูลของสำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa)¹ ที่ระบุว่า ในช่วงปี 2564 – 2566 ที่ผ่านมามีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าการตลาดเพิ่มขึ้นจาก 1.66 ล้านล้านบาท ณ ปี 2564 เป็น 2.02 ล้านล้านบาท ณ ปี 2566 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 10.8 ต่อปี โดย ณ ปี 2566 ธุรกิจฮาร์ดแวร์ และอุปกรณ์อัจฉริยะ มีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดที่ร้อยละ 72.0 รองลงมาได้แก่บริการดิจิทัล และซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์ ที่ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ ทั้งนี้ Depa คาดการณ์ว่าทั้ง 3 ธุรกิจดังกล่าวจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตลอด 3 ปีข้างหน้าที่ร้อยละ 9.7 ร้อยละ 14.5 และร้อยละ 11.1 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสนับสนุนได้แก่ การปรับตัวของธุรกิจในการเข้าสู่ดิจิทัล โดยเฉพาะการนำข้อมูลเข้าสู่ระบบ (Data Center) และการประยุกต์ใช้ซอฟต์แวร์ต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับองค์กร

นอกจากนี้ความต้องการใช้บริการซอฟต์แวร์โดยการจัดเก็บข้อมูลแบบออนไลน์ (Cloud) และบริการทางด้านซอฟต์แวร์ (SaaS) คาดว่าจะเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการเติบโตของบริการดิจิทัลต่างๆ โดยเฉพาะ Fintech และ Health tech ซึ่งยังอยู่ในเพียงช่วงเริ่มต้นของการลงทุนเท่านั้น นอกจากนี้ บทวิเคราะห์ของศูนย์วิจัยกสิกรไทย² ระบุว่าธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของประเทศไทยมีโอกาสเติบโตเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุน 3 ปัจจัย ได้แก่ (1) ความต้องการดาต้าเซ็นเตอร์ของภาคธุรกิจของประเทศไทยกำลังขยายตัว (2) ปริมาณไฟฟ้าสำรองของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูง และ (3) ภาครัฐมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์

¹ Digital Industry 2023, 10 กันยายน 2567, depa และ IMC institution

² Current Issue Vol.30 No. 3461, วันที่ 4 มีนาคม 2567, ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

จากแนวโน้มที่ดีของธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น ประกอบกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินตามมูลค่าการเสนอซื้อจำนวน 450.00 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีเม็ดเงินลงทุน เพื่อใช้ไปต่อยอดลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในระดับที่ดีขึ้นกว่าเดิม โดยมีเป้าหมายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

2.2.1.2 กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

หากบริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จะทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ จำนวนประมาณ 212.63 ล้านบาท เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารพรีเมียร์เพลส มีราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกันจำนวน 450.00 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 216.47 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 จากราคาประเมินของกรมที่ดิน (ประมาณการ³) ค่าภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายนิติบุคคลร้อยละ 1.0 ของราคาจำหน่ายสินทรัพย์หรือราคาประเมิน (แล้วแต่มูลค่าที่สูงกว่า) และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกรณีนิติบุคคลขายสินทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการจำนวนร้อยละ 3.3 ของราคาจำหน่ายหรือราคาประเมิน (แล้วแต่มูลค่าที่สูงกว่า) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการเบื้องต้น เพื่อแสดงผลกำไรข้างต้นที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	จำนวน (บาท)
ราคาเสนอซื้อ	450,000,000.00
มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 67	(216,468,933.29)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	233,531,066.71
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน (ร้อยละ 2.0*)	(1,553,338.80)
หัก ภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย (ร้อยละ 1.0)	(4,500,000.00)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3)	(14,850,000.00)
กำไรที่ได้รับสุทธิ	212,627,727.91

หมายเหตุ: * ร่างสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดให้ภาระการชำระค่าธรรมเนียมโอนเป็นไปตามกฎหมาย โดยผู้จะขาย และผู้จะซื้อจะตกลงชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวฝ่ายละครึ่งหรือคิดเป็นฝ่ายละ 1,553,338.80 บาท (ประมาณการ³)

³ อ้างอิงการคำนวณราคาประเมินของกรมที่ดิน จากเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

2.2.1.3 ไม่ได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบเชิงลบในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากบทวิเคราะห์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แผนกวิจัยอสังหาริมทรัพย์ ซีบีอาร์อี (CBRE)⁴ และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Knight Frank)⁵ ซึ่งมีการสำรวจพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 พบว่า มีการเปิดตัวอาคารสำนักงานแห่งใหม่ในย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานครหลายแห่ง ส่งผลให้มีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นถึง 127,784 ตารางเมตร ในขณะที่อัตราการเช่าโดยรวมยังคงอยู่เพียงระดับประมาณร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“Covid 19”) ซึ่งมีอัตราการเช่าอาคารสำนักงานรวมสูงสุดที่ร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 95 นอกจากนี้ ผู้เช่ารายใหม่มีแนวโน้มเช่าอาคารสำนักงานบริเวณพื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District - CBD) ได้แก่ พื้นที่บริเวณสีลม สาทร พระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิฑูรย์ โอศิก และสุขุมวิท เป็นต้น ส่งผลให้อาคารสำนักงานที่อยู่นอกเขตพื้นที่ดังกล่าวได้รับความสนใจจากผู้เช่ารายใหม่น้อยลง และมีอัตราการเช่าของลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกของปี 2567 ด้วยปัจจัยดังกล่าวเมื่อพิจารณาถึงอาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่พื้นที่เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ถือว่าอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร และมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากปัจจัยตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้นการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานอีกต่อไป ทั้งนี้ ภายหลังจากการทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ แล้วเสร็จ DCS ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะยังคงเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ดังนั้น DCS จะยังคงมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเดิมที่ตกลงกัน

2.2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

2.2.2.1 มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ หากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเพียงแห่งเดียวของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผู้เช่าอย่างต่อเนื่องตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ บริษัทฯ จะคงเหลือธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเพียงอย่างเดียว และส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ลดลงประมาณ 16 - 22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.40 – 1.00 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ในปี 2564 - 2566 โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อนำมาใช้ในการขยายธุรกิจและสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ จากบทวิเคราะห์ของศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า ธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของประเทศไทยมีโอกาสเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 31.2 ต่อปี เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุน 3 ปัจจัย ได้แก่ (1) ความต้องการดาต้าเซ็นเตอร์ของภาคธุรกิจของประเทศไทยกำลังขยายตัว (2) ปริมาณไฟฟ้าสำรองของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูง และ (3) ภาครัฐมีนโยบายส่งเสริมการ

⁴ รายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์เขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 2 ปี 2024, วันที่ 15 สิงหาคม 2567, แผนกวิจัยอสังหาริมทรัพย์ ซีบีอาร์อี (CBRE Thailand)

⁵ Knight Frank – Occupier Strategy & Solution, วันที่ 26 เมษายน 2567, บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์ และกลุ่มบริการเทคโนโลยี นอกจากนี้ จากปัจจัยการเติบโตในอุตสาหกรรม สารสนเทศ และกลุ่มบริการด้านไอที อ้างอิงจากบทวิเคราะห์ของ การ์ทเนอร์ (Gartner, Inc) ประเมินว่าอุตสาหกรรมไอทียังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง สืบเนื่องจากอัตราค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริการไอทีต่างๆ ที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทั่วโลก โดย การ์ทเนอร์ คาดการณ์ว่า ณ ปี 2567 จะมีมูลค่าการใช้จ่ายในอุตสาหกรรมไอทีโดยรวม (worldwide IT Spending) รวม 5 ล้านล้านดอลลาร์ หรือคิดเป็นการเติบโต ร้อยละ 6.8 เปรียบเทียบกับปี 2566 และในด้านของหมวดค่าบริการเชิง ไอที (IT services) คาดเติบโต ร้อยละ 8.7 เปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งเป็นหมวดที่คาดว่าจะมีการใช้จ่ายสูงสุดของอุตสาหกรรมไอที ในปี 2567 ขับเคลื่อนโดย ความต้องการในการเปลี่ยนถ่ายสู่ยุคดิจิทัล ของ องค์กรหน่วยงานต่างๆ ดังนั้น แม้บริษัทฯ จะมีการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเพียงกลุ่มเดียว แต่ด้วยความหลากหลายของธุรกิจกลุ่มเทคโนโลยีบวกกับแนวโน้มการเติบโตจากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว คาดว่ายังคงทำให้บริษัทฯ มีรายได้และผลกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องได้

2.2.2.2 ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัท ดาต้าโปร คอมพิวเตอร์ ซิสเต็มส์ จำกัด (“DCS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เช่าพื้นที่ทรัพย์สินของอาคารพรีเมียร์เพลส ร้อยละกว่า 28 ของพื้นที่เช่าของอาคารพรีเมียร์เพลส ในการประกอบธุรกิจ ดังนั้นการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวออกไป อาจส่งผลให้ DCS มีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญา หรืออาจปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ DCS ได้ โดยหาก DCS ถูกยกเลิกสัญญาเช่า ก็อาจจะต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายในการหาพื้นที่เช่าใหม่ที่เหมาะสม เนื่องจากการให้บริการจัดเก็บข้อมูล หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ (Server room, Data center) จำเป็นต้องมีสถานที่ที่ใช้ในการวางเซิร์ฟเวอร์ ระบบจัดเก็บข้อมูล และโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการประมวลผลข้อมูล และการสื่อสารข้อมูล รวมถึงการวางระบบรับรองต่างๆ ได้แก่ ระบบไฟ ระบบระบายความร้อน ระบบปรับอากาศ เครื่องสำรองไฟฟ้า และระบบการเข้าถึงความปลอดภัยของเครือข่าย ดังนั้นการขายทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานอาจทำให้บริษัทฯ เผชิญกับความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ผู้ซื้อคือ PFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกัน ดังนั้นทิศทางการบริหารและดำเนินการให้เข้าจึงคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อประกอบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และ DCS ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่า DCS จะสามารถเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และจะยังคงมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราและเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป รวมทั้ง การต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจะมีการดำเนินการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาซึ่งบริษัทฯ จะโอนสิทธิและภาระหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ ในปี 2564 – 2566 DCS มีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการเท่ากับ 18 – 25 ล้านบาท และในปี 2567 DCS คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการประมาณ 16 ล้านบาท

⁶ <https://www.gartner.com/en/newsroom/press-releases/01-17-2024-gartner-forecasts-worldwide-it-spending-to-grow-six-point-eight-percent-in-2024>

และในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจากที่ผ่านมารายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมีการตัดรายการระหว่างกันออกไป

2.2.3 ข้อดีและประโยชน์ของการไม่ทำรายการ

2.2.3.1 มีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

การประกอบธุรกิจหลายประเภทจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกของแต่ละธุรกิจได้ หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงมีแหล่งรายได้จากธุรกิจ 2 ประเภท คือ ธุรกิจอาคารสำนักงานเช่า และธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างไรก็ตามในช่วงตลอด 3 ปีย้อนหลัง บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ คิดเป็นสัดส่วนเพียงไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย ค่าเช่าและค่าบริการ

2.2.4 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่ทำรายการ

2.2.4.1 บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงปีที่ผ่านมาต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ส่งผลเชิงลบต่อ ภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งอาคารสำนักงานใหม่ที่เกิดขึ้นยังมีความต้องการพื้นที่เช่าน้อยกว่าจำนวนพื้นที่ให้เช่า นอกจากนี้อาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นจะมีมูลค่าที่ลดลงตามระยะเวลาและการใช้งาน และมีการแข่งขันเพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าอีกด้วย หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะสามารถจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่เหมาะสมรวมถึงอาจต้องใช้เวลานานในการหาผู้สนใจซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

2.2.4.2 บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจหลัก และ/หรือ ธุรกิจที่มีศักยภาพได้

ตามบริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศนั้น หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 450.00 ล้านบาท ทั้งนี้แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินจากช่องทางอื่น เช่น การระดมทุนจากผู้ถือหุ้น และ/หรือ สถาบันการเงิน เป็นต้น แต่อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ จะเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจหลัก และ/หรือ ธุรกิจที่มีศักยภาพได้

2.3 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับ การทำการรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.1 ข้อดีและประโยชน์ในการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.1.1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขในการทำการรายการ

เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จาก PFC ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงทำให้การดำเนินการด้านเอกสาร การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจาก PFC มีความเข้าใจในทรัพย์สิน และการบริหารจัดการธุรกิจให้เข้าอาคารสำนักงาน

2.3.1.2 ความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากพื้นที่ทรัพย์สินบางส่วน เป็นพื้นที่ที่ DCS ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 DCS เข้าพื้นที่กว่าร้อยละ 28 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารพรีเมียร์เพลซ ดังนั้นการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการที่จะสามารถเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีโอกาสที่จะสามารถเจรจา และต่อรองเงื่อนไขต่างๆ และอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม หรือไม่แตกต่างจากเดิม รวมทั้งลดโอกาสในการถูกยกเลิกสัญญาที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และลดความเสี่ยงในการถูกยกเลิกสัญญาหรือขึ้นค่าเช่าที่จะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายและการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

2.3.2 ข้อดีและความเสี่ยงในการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.2.1 บริษัทฯ เสียโอกาสในการเปรียบเทียบข้อเสนอที่อาจมีมูลค่าสูงกว่าจากบุคคลภายนอก

การทำการรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ในครั้งนี้ สืบเนื่องมาจากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ จาก PFC ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการเปรียบเทียบข้อเสนอและได้รับข้อเสนอที่ดีกว่าจากบุคคลภายนอก หากบริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นการทั่วไป

2.3.3 ข้อดีของการทำการรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.3.1 บริษัทฯ อาจได้รับข้อเสนอ หรือมูลค่าจำหน่ายที่ดีกว่า

หากบริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการทั่วไป บริษัทฯ อาจมีโอกาสดำเนินการได้รับข้อเสนอจากผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวด้วยเงื่อนไขที่ดีขึ้นและราคาที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวหลายราย บริษัทฯ จะมีโอกาสได้รับข้อเสนอหรือมูลค่าจำหน่ายจากการทำการรายการกับบุคคลภายนอกที่ดีกว่าการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้

2.3.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4.1 บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลานานจึงจะจำหน่ายทรัพย์สินได้

ด้วยภาวะทางเศรษฐกิจและแนวโน้มการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากบริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการทั่วไป บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลานานจึงจะจำหน่ายทรัพย์สินได้ เนื่องจากอาคารพรีเมียร์เพลส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร จึงถือได้ว่าอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร ในขณะที่มีอาคารสำนักงานแห่งใหม่เพิ่มขึ้นในบริเวณพื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District - CBD) ได้แก่ พื้นที่บริเวณสีลม สาทร พระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิทยุ อโศก และสุขุมวิท เป็นต้น อีกทั้ง การลงทุนซื้อทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูง ผู้ลงทุนจะต้องพิจารณาความเหมาะสมหลายประการ อาทิเช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวก และประโยชน์ที่จะได้รับ ดังนั้น ผู้ที่ต้องการจะลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานอาจจะใช้ระยะเวลาในการพิจารณานานกว่าการรับข้อเสนอซื้อจาก PFC ซึ่งเข้าใจในตัวทรัพย์สินอยู่แล้ว

2.3.4.2 ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

DCS มีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่ในอาคารพรีเมียร์เพลส เพื่อใช้เป็นสำนักงานและให้บริการจัดเก็บข้อมูล หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ (Data Center) ทั้งนี้ หากบริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก DCS อาจมีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญา หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่ารวมทั้งค่าเช่า หรือผู้ให้เช่าที่ได้ทรัพย์สินไป อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงแนวทางการบริหารอาคาร เพื่อวัตถุประสงค์อื่น รวมถึงการยกเลิกสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ และ DCS ได้

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 ความเหมาะสมและความเป็นธรรมของราคา

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (“TAP” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567 เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) โดยที่รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมีดังนี้

ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย TAP หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่รวม	6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา (2551 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 2 “อาคารพรีเมียร์ เฟลซ” ซอยศรีนครินทร์ 59 (ซอยพรีเมียร์ 2) ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางภายใต้การจัดสรรที่ดิน
เอกสารสิทธิโดยตรง	โฉนดที่ดิน เลขที่ 188390 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา หรือ 2,551 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ ได้แก่ 1. อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 2. อาคารบิโอมยัม จำนวน 2 หลัง 3. โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง 4. ที่จอดรถ (ส่วนโค้งหลังคาคลุม) จำนวน 2 โรง 5. ลานจอดรถคอนกรีต ประมาณ 4,350.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเดิมเลขที่ 932/2532 ออกให้ ณ วันที่ 29 กันยายน 2532 และฉบับต่ออายุ เลขที่ 174/2534 ออกให้ ณ วันที่ 25 ก.พ. 2534 และเลขที่ 17/2566 ออกให้ ณ วันที่ 16 มกราคม 2566
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ

ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่สีส้ม ย.7-22 อัตราส่วนพื้นที่ดิน (FAR) 5 : 1 และพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ร้อยละ 6
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	- วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน - ที่ดินตารางวาละ 140,000 บาท เนื้อที่ 2,551 ตารางวา เป็นเงิน 357,140,000 บาท - สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ เป็นเงิน 105,620,000 บาท - รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 462,760,000 บาท - วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ - รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน 427,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	31 สิงหาคม 2567

3.1.1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

TAP แบ่งการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ที่ดิน: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาดสำหรับที่ดิน (Market Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระคิดต้นทุนจากการเปรียบเทียบทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sale Adjustment Grid) ที่มีลักษณะคล้ายๆกัน เช่น ทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดรูปร่างของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค และศักยภาพการใช้ประโยชน์ เป็นต้น จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันข้อมูลราคาตลาด และนำมาวิเคราะห์น้ำหนักของข้อมูล (Weight Quality Score) เพื่อหาราคาของสินทรัพย์ โดย TAP ประเมินราคาที่ดินที่ 140,000 บาทต่อตารางวา และราคาที่ดินรวม 357,140,000 บาท สำหรับที่ดิน 2,551 ตารางวา

อาคารสิ่งปลูกสร้าง: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) สำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ได้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอย และความสามารถเท่าเทียมกัน ซึ่ง TAP พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินค่า แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคือต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) โดย TAP ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ 105,620,000 บาท

การประเมินราคาจากต้นทุนของ TAP เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เฉพาะส่วนของที่ดินอาคารและส่วนควบที่ยึดติดตรึงกับที่ดินและอาคารเท่านั้น ซึ่งมูลค่าของสินทรัพย์ที่ประเมินประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและส่วนควบ ถนนและส่วนปรับปรุง และระบบลิฟท์ ดังนั้นราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจากวิธีต้นทุนรวมเท่ากับ 462,760,000 บาท

วิธีประเมิน	สินทรัพย์	ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (บาท)
วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน	ที่ดิน	140,000	357,140,000
	สิ่งปลูกสร้างที่ประเมิน 1. อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 2. อาคารป้อมยาม จำนวน 2 หลัง 3. โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง 4. ที่จอดรถ (ส่วนโล่งหลังคาคลุม) จำนวน 2 โรง 5. ลานจอดรถคอนกรีต ประมาณ 4,350.00 ตารางเมตร	-	105,620,000
รวม			462,760,000

อย่างไรก็ดี สินทรัพย์รายการอื่นๆ TAP ไม่ได้รวมอยู่ในการประเมินมูลค่าจากต้นทุน ได้แก่ โซลาร์รูฟ เครื่องปรับอากาศ ประตูอัตโนมัติ โทรศัพท์ อุปกรณ์ห้องน้ำ และกล้องวงจรปิด เนื่องจากไม่เป็นสินทรัพย์ที่ติดตั้งถาวรที่ดิน

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น TAP ได้เปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ทั้งหมด 4 แปลง และให้คะแนนตามปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมใกล้เคียง ขนาดรูปร่างของที่ดิน ระดับที่ดิน การคมนาคม ถนนผ่านด้านหน้า ระบบสาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพการใช้ประโยชน์ โดยถ่วงน้ำหนักแต่ละปัจจัยไว้ตามความเหมาะสม โดยมีรายละเอียดตามข้อมูลในการเปรียบเทียบทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน (Sale Comparison) สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลการเปรียบเทียบทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน (Sale Comparison)

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลราคาที่ดินเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
1.	ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2.	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์	6-1-51 ไร่ หรือ 2,551 ตารางวา	1-3-57 ไร่ หรือ 757 ตารางวา	1-0-40 ไร่ หรือ 440 ตารางวา	3-3-42 ไร่ หรือ 1,542 ตารางวา	5-2-24 ไร่ หรือ 2,224.0 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ซอยศรีนครินทร์ 59	ซอยศรีนครินทร์ 40	ซอยศรีนครินทร์ 57	ซอยศรีนครินทร์ 32	ซอยศรีนครินทร์ 48
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์	13.684712 / 100.647551	13.692533 / 100.643544	13.684693 / 100.658154	13.704930 / 100.644444	13.681969 / 100.643558
5.	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ประมาณ 60.00 เมตร	ประมาณ 440.00 เมตร	ประมาณ 1,340.00 เมตร	ประมาณ 85.00 เมตร	ประมาณ 400.00 เมตร
6.	รูปร่างของที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า
7.	ขนาดกว้าง x ยาว (เมตร)	88.00 x 95.00 เมตร	ประมาณ 47.00 x 44.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร	ประมาณ 75.00 X 90.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 42.00 เมตร ยาวประมาณ 226.00 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/ เขตทาง (เมตร)	ถนน ลาดยาง 10 / 14 เมตร	ถนน คสล. 6 / 8 เมตร	ถนน คสล. 6 / 8 เมตร	ถนน คสล. 5 / 6 เมตร	ถนน คสล. 5 / 6 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12.	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	อาคารสำนักงาน	ที่ว่างเปล่า	ที่ว่างเปล่า	ที่ว่างเปล่า	ที่ว่างเปล่า
13.	ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 150,000 บาท	ตารางวาละ 130,000 บาท	ตารางวาละ 120,000 บาท	ตารางวาละ 150,000 บาท
14.	เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่นๆ)	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้
15.	เดือน ปี สํารวจข้อมูล	สิงหาคม 2567	สิงหาคม 2567	สิงหาคม 2567	สิงหาคม 2567	สิงหาคม 2567
16.	ผังเมือง	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง (พื้นที่โซนสีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง (พื้นที่โซนสีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง (พื้นที่โซนสีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง (พื้นที่โซนสีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง (พื้นที่โซนสีส้ม)
17.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
18.	ทรัพย์สินดีกว่า/ ต่ำกว่า	-	ขนาดที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน	ขนาดที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน	ขนาดที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน	ขนาดที่ดิน และทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินด้วย ตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sale Adjustment Grid)

รายละเอียดของที่ดิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภทสินทรัพย์		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ตรว.	2,551	757	440	1,542	2,224
ราคาเสนอซื้อ / เสนอขาย	บาท/ตรว.	-	150,000	130,000	120,000	150,000
ราคาต่อรองได้ / ปรับแก้ไขราคา	บาท/ตรว.	-	-15,000	-5,000	-7,500	-20,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตรว.	-	135,000	125,000	112,500	130,000
ปัจจัยในการประเมิน	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน
ทำเลที่ตั้ง	20	9	8	8	8	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	15	9	8	8	7	7
ขนาดรูปร่างของที่ดิน	10	8	8	8	8	8
ระดับที่ดิน	10	8	7	7	7	7
การคมนาคม	10	8	7	6	6	7
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	8	8	6	8
ระบบสาธารณูปโภค	5	8	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5	8	8	8	8	8
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	20	8	8	7	7	8
รวมคะแนน WQS	100	835	775	745	720	760
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		100%	1.08	1.12	1.16	1.10
ราคาหลังปรับแก้ (Indicated Price)			145,452	140,101	130,489	142,829
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% Comparable)			27.45%	24.51%	22.06%	25.98%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			39,928	34,338	28,780	37,108
สรุปมูลค่าตลาดของที่ดิน	บาท/ตรว.	140,154				
มูลค่าที่ดินพิเศษ	บาท/ตรว.	140,000				

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง TAP ประเมินมูลค่าโดยคำนวณเนื้อที่รวมของอาคารสำนักงาน อาคารป้อมยาม โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง ที่จอดรถ และลานจอดรถคอนกรีต เทียบกับราคาประเมินต่อหน่วยตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยของสิ่งปลูกสร้างแต่ละรายการเพื่อหามูลค่าทดแทนของสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นจึงหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างแต่ละรายการ ทั้งนี้ TAP ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิจำนวน 5 รายการ ได้เท่ากับ 105,620,000 บาท โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

ลำดับ	สิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่รวม (ตรม.)	มูลค่าทดแทน (บาท)	ค่าเสื่อมราคา	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
1	อาคารสำนักงานตึก สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น				
	- พื้นที่ภายในอาคาร	11,295.00	237,195,000.00	-56%	104,365,800.00
		11,295.00	237,195,000.00		104,365,800.00
2	อาคารป้อมยาม จำนวน 2 หลัง				
	- พื้นที่ป้อมยาม 1	15.54	85,470.00	-56%	37,606.80
	- พื้นที่ป้อมยาม 2	10.00	55,000.00	-56%	24,200.00
		25.54	140,470.00		61,806.80
3	โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง				
	พื้นที่ภายในอาคาร	37.50	112,500.00	-25%	84,375.00
		37.50	112,500.00		84,375.00
4	ที่จอดรถ (ส่วนโค้งหลังคาคลุม) จำนวน 2 โรง				
	- พื้นที่จอดรถ 1	340.00	850,000.00	-70%	255,000.00
	- พื้นที่จอดรถ 2	87.50	218,750.00	-70%	65,625.00
		427.50	1,068,750.00		320,625.00
5	ลานจอดรถคอนกรีต				
	- พื้นที่ลานจอดรถ	4,350.00	5,220,000.00	-85%	783,000.00
		4,350.00	5,220,000.00		783,000.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		16,135.54	243,736,720.00		105,615,607
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างพิเศษ					105,620,000

- หมายเหตุ: 1. ราคาประเมินต่อหน่วย TAP ได้ใช้ประมาณการราคาก่อสร้าง พ.ศ. 2500 – 2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยโดยมีการเพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน
2. พื้นที่ใช้สอยของอาคารบางกอกพรีเมียร์เพลส (รายการที่ 1) ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ใช้พื้นที่ตามเอกสารใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นเกณฑ์

จากวิธีวิเคราะห์ต้นทุนข้างต้นของ TAP ประเมินมูลค่าที่ดินได้เท่ากับ 357,140,000.00 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้เท่ากับ 105,620,000.00 บาท รวมเป็นมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 462,760,000 บาท

3.1.2. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน แล้วคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทนกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow) ภายใต้อสมมติฐานต่างๆ

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าชื่อ "อาคารพรีเมียร์เพลส" เป็นอาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น ที่ตั้ง เลขที่ 2 ซอยพรีเมียร์ 2 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นการพิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลตลาด ประกอบกับข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ได้รับจาก PT มาทำการวิเคราะห์ภายใต้อสมมติฐานดังนี้

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	สมมติฐาน
1. รายได้จากพื้นที่เช่า	พื้นที่ให้เช่ารวม 9,831.54 ตารางเมตร จากการให้เช่าอาคารพรีเมียร์เพลส 6 ชั้น
2. อัตราค่าเช่า	495 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอ้างอิงค่าเช่าเฉลี่ย ณ วันที่ประเมิน ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า 3.0% ทุกปี โดยอ้างอิงจากอัตราเฉลี่ยของธุรกิจให้เช่าสำนักงาน
3. อัตราการเช่า	ในปี 2567 อัตราการเช่าเท่ากับ 60% โดยอ้างอิงอัตราการเช่า ณ วันที่ประเมิน ในปี 2568 จนถึง 2570 ปรับเพิ่มอัตราการเช่าปีละ 5% เป็น 65%, 70% และ 75% ตามลำดับ และคงอัตราการเช่าหลังปี 2570 ไว้ที่ 75% เพื่อสะท้อนถึงการเข้า-ออกของผู้เช่า สภาพของอาคารสำนักงานซึ่งมีอายุมาก และทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตชานเมือง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
4. รายได้อื่น	อ้างอิงค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี - รายได้ค่าไฟฟ้า เท่ากับ 13.0% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 0.9% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
5. ค่าใช้จ่าย	อ้างอิงค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี - ค่าบริหารอาคารทั่วไป เท่ากับ 8.0% ของรายได้รวม - ค่าซ่อมบำรุงรักษา เท่ากับ 9.0% ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า-น้ำประปา) เท่ากับ 14.0% ของรายได้รวม - ค่ารักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด เท่ากับ 7.5% ของรายได้รวม - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี - ค่าเบี้ยประกันภัย ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี - เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต เท่ากับ 2.0% ของรายได้รวม
6. อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.50% ต่อปี โดยคำนวณจาก = Risk free Rate + Risk Premium = 3.00% + 6.50% = 9.50%
7. อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate)	6.50% ต่อปี โดยคำนวณจาก = Discount Rate – Growth Rate = 9.50% - 3.00% = 6.50%

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้จัดทำแบบจำลองทางการเงินขึ้น เพื่อประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่า รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอาคารฟรีเมียร์เพลซ เป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งเมื่อหักลบรายได้กับค่าใช้จ่ายแล้วจะได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี พร้อมทั้งคำนวณมูลค่าสุดท้าย หลังปีที่มีการทำประมาณการด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากกระแสเงินสดในอนาคต TAP ได้ทำการคิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดตามสมมติฐาน เพื่อคำนึงถึงมูลค่าเงินตามเวลา และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ TAP ได้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ดังกล่าวได้มูลค่าเท่ากับ 427,000,000 บาท

ภายหลังจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น TAP ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนเท่ากับ 462,760,000 บาท และมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เท่ากับ 427,000,000 บาท ซึ่ง TAP เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ TAP ใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ และ TAP ได้พิจารณาว่าควรใช้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นเกณฑ์เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุดนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทั้งสองวิธีข้างต้น ดังนี้

1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบ จากข้อมูลตลาดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน รวมถึงได้ทำการปรับปรุงข้อมูลตลาดที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อนราคาตลาดของที่ดินได้มากที่สุด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งเนื้อที่ดิน ระดับที่ดิน รูปร่างหรือหน้ากว้างที่ดิน สภาพแวดล้อม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การใช้ประโยชน์ เป็นต้น จากนั้นนำมาให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเพื่อให้ได้ราคาตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน และการประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารป้อมยาม โรงที่ตั้งปั้มน้ำดับเพลิง ที่จอดรถ และลานจอดรถคอนกรีต ด้วยวิธีต้นทุนทดแทน มีความเหมาะสมเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost New) ที่ใช้ในการก่อสร้างต่อตารางเมตร ซึ่งพิจารณารวมราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน อุปกรณ์การก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องจากนั้นหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภทเพื่อสะท้อนสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ อย่างไรก็ตาม วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้นำมาใช้อ้างอิง

2. วิเคราะห์มูลค่าจากรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคารสำนักงานด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่า อัตราการเช่า รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานเช่า โดยพิจารณาจากข้อมูลทางการเงินในอดีตของบริษัท และสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอ้างอิงมาจากข้อมูลของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายจากข้อมูลทางการเงินในอดีตของบริษัท แต่สมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่ประมาณการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลมาจากธุรกิจอาคารสำนักงานในอุตสาหกรรม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2567 - 2576 ที่ประมาณการโดยบริษัท อีกทั้ง TAP ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2567 จึงทำให้การประเมินมูลค่าตามวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ดังกล่าวยังไม่ได้รวมมูลค่าจากรายได้ที่บริษัท จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ซึ่งมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัทฯ ภายหลังจากที่ประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ อีกทั้ง การเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหม่มีจำนวน 2,293.97 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 23 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารสำนักงาน ส่งผลให้สมมติฐานในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินระหว่างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความแตกต่างกันในหลายด้านดังที่กล่าวมาข้างต้น

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้จึงยังไม่ได้สะท้อนมูลค่าปัจจุบันถึงความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนในขณะนี้จึงไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าการซื้อขายตามร่างสัญญาฯ และมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าการซื้อขายตามร่างสัญญาฯ (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่ามูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)
450.00	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน : 462.76 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้: 427.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86

ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการประเมินมูลค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของอาคารสำนักงาน ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดซึ่งรวมพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะสามารถสะท้อนภาพรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของอาคารสำนักงานที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาความเหมาะสมของราคาโดยเปรียบเทียบราคาจะซื้อจะขายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวน 450.00 ล้านบาท กับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาจะซื้อจะขายเท่ากับ 6.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.46 ของราคาจะซื้อจะขาย และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความไวซึ่งมีมูลค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ทั้งนี้ ราคาจะซื้อจะขายสูงกว่าราคาต่ำสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 15.14 ของราคาจะซื้อจะขาย และราคาจะซื้อจะขายต่ำกว่าราคาสูงสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 75.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 16.83 ของราคาจะซื้อจะขาย

3.2 การประเมินมูลค่า

ตามที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ซึ่งมีราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกันจำนวน 450.00 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการโดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 3 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ตามวิธีที่ 1 และ 2 เป็นการอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนายฉัตรชัย เกษมศรีธนาววัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5813 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของการทำรายการด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach) และวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ รายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ แต่ละวิธีมีดังนี้

3.2.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ตามวิธีนี้เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มูลค่าราคาทุนเดิมของทรัพย์สินหัก ค่าเสื่อมราคาสะสม) ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามงบประมาณกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ล้านบาท
ราคาทุนของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	344.05
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	127.58
มูลค่าตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	216.47

จากการข้างต้นคำนวณมูลค่าตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ได้เท่ากับ 216.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาจะซื้อขายที่ตกลงกันที่ 450.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 233.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.90 ของราคาจะซื้อขายที่ตกลงกัน

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นการแสดง มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าตลาดที่อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามภาวะการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของตลาดในปัจจุบัน จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีมูลค่าตามบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ

3.2.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ตามวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มูลค่าราคาทุนเดิมของทรัพย์สินหัก ค่าเสื่อมราคาสะสม) ตามงบประมาณกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด (“TAP” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) โดยผู้ประเมินหลักคือนายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์ (วฒ.014) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลงวันที่ 12 กันยายน 2567 ซึ่งมีราคาประเมินสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์

รายการทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด)	วิธีการประเมิน
ที่ดิน	140.48	357.14	216.66	วิธีต้นทุน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	44.47	105.62	61.15	วิธีต้นทุน
งานระบบภายในอาคาร	31.52			
รวม	216.47	462.76	277.81	

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

รายละเอียด	ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินทางบัญชีสุทธิ	216.47
บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินราคาฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	277.81
มูลค่าทรัพย์สินทางบัญชีหลังปรับปรุง	494.28

จากตารางข้างต้นคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ เท่ากับ 494.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกันที่ 450.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 44.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.84 ของราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกัน

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี แม้ว่าจะสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีก็ตาม แต่วิธีการประเมินดังกล่าวยังคงไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สิน จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริง ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ

3.2.3 วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ของบริษัทฯ ตามวิธีนี้ เป็นการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตด้วยอัตราส่วนลดที่เหมาะสม เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำแบบจำลองทางการเงิน (Financial model) เพื่อคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของอาคารสำนักงาน โดยมีสมมติฐานว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสร้างซึ่งเป็นอาคารสำนักงานยังสามารถสร้างรายได้และกำไรจากการดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ซึ่งเป็นสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินและประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการอ้างอิงข้อมูลประกอบจากสัญญาเช่าและบริการในปัจจุบัน รวมถึงได้ประมาณการทางการเงินในระยะเวลาประมาณ 10 ปี ตั้งแต่ปี 2567 ถึงปี 2576

ซึ่งระยะเวลาประมาณการดังกล่าวเพียงพอที่จะสะท้อนการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทจะมีอายุสัญญา 3 ปี และ 10 ปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติในปัจจุบัน หากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ รวมทั้งสถานการณ์ของบริษัท มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานเฉพาะตัวของบริษัท มูลค่าที่ประเมินได้ในครั้งนี้จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นเดียวกัน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการทางการเงินสามารถสรุปได้ดังนี้

การประมาณการทางการเงินของอาคาร พรีเมียร์ เฟลซ

อาคารพรีเมียร์ เฟลซ เป็นอาคารสำนักงาน 6 ชั้น และมี 1 ชั้นใต้ดิน โดยที่ชั้นใต้ดิน 1 ให้บริการเป็นพื้นที่จอดรถ และชั้น 1-6 โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9,831.54 ตารางเมตร (Total Lettable Area) และ ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ มีผู้เช่าพื้นที่รวม 8,016.44 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราร้อยละ 81.54 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

การประมาณการรายได้ของอาคารสำนักงานประกอบด้วยสองส่วนคือ รายได้จากค่าเช่าและรายได้จากการค่าบริการ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในช่วงปี 2564 – 2566 และงวด 6 เดือนของปี 2567 มีรายได้เท่ากับ 42.12 ล้านบาท 31.54 ล้านบาท 30.94 ล้านบาท และ 15.61 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงเงื่อนไขในสัญญาและข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่า

ปัจจุบันบริษัทฯ มีผู้เช่าที่เป็นบริษัทในเครือเช่าพื้นที่เช่ารวม 3,703.75 ตารางเมตร และผู้เช่าที่เป็นบริษัทภายนอกเช่าพื้นที่เช่ารวม 4,312.69 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่ให้เช่าแล้วจำนวน 8,016.44 ตารางเมตร

- อัตราค่าเช่าพื้นที่⁷

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ในปี 2564 ถึงเดือนมิถุนายน 2567 มีแนวโน้มลดลง โดยมีอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 70.19 ร้อยละ 52.94 ร้อยละ 53.54 และร้อยละ 58.21 ของพื้นที่เช่ารวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ มีผู้เช่ารายใหม่จึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 81.54 ของพื้นที่เช่ารวม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2567 - 2569 ตามอัตราค่าเช่า

⁷ อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ในปี 2564 – 2566 อ้างอิงข้อมูลจาก One Report ประจำปี 2566 และในเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2567 และสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2567 – 2576 อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ

พื้นที่ตามสัญญา และในปี 2570 - 2576 กำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นระดับร้อยละ 85.00 ของพื้นที่ให้เช่ารวม ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดของอัตราการเช่าพื้นที่ในอดีต

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 - 2576 มีรายละเอียดดังนี้

ปี	2567 - 2569	2570 - 2576
พื้นที่เช่าทั้งหมด	9,831.54	9,831.54
พื้นที่ให้เช่ารวม	8,016.44	8,356.44
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	81.54	85.00

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอ้างอิงตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของคู่สัญญาแต่ละราย

คู่สัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)	อัตราค่าบริการ (บาท/ตารางเมตร)	อัตราการปรับเพิ่ม (ร้อยละ)
รายเดิม	3 - 10 ปี	231.00 - 330.00	180.00 - 290.40	ร้อยละ 10 - 15
รายใหม่	3 ปี	330.00	220.00	ร้อยละ 10

หมายเหตุ: ค่าเช่าและค่าบริการยังไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ และค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในทุกๆ 3 ปี ตามสัญญาเดิมภายหลังจากที่สัญญาแต่ละฉบับสิ้นสุดลง ตามอัตราการปรับเพิ่มขึ้นต่ำของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา และรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัทฯ จะเรียกเก็บจากรายได้ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาจากผู้เช่าแต่ละรายตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาในอัตราที่กำหนด และรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเรียกเก็บตามพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ทั้งนี้ ในช่วงปี 2564 - 2566 และงวด 6 เดือนของปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวนเท่ากับ 4.18 ล้านบาท 3.84 ล้านบาท 4.22 ล้านบาท และ 2.94 ล้านบาทตามลำดับ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้อื่นโดยอ้างอิงจากข้อมูลรายได้ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา และรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ที่เกิดขึ้นจริงข้างต้น และข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นเกณฑ์ในการกำหนดสมมติฐาน ดังนี้

ประเภทรายได้อื่น	สมมติฐาน
รายได้ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	18.10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (มาจากสัดส่วนของค่าไฟฟ้าและน้ำประปา ร้อยละ 17.60 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 0.50 ของค่าไฟฟ้าและน้ำประปาดังกล่าว)
รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ร้อยละ 46.70 ของค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้อัตราเดียวกันกับงวด 6 เดือน ปี 2567

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น ปี 2567 - 2576 ดังนี้

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ										
รายได้จากค่าเช่า	17.48	26.31	26.52	29.11	30.64	30.78	32.48	34.16	34.32	36.26
รายได้จากค่าบริการ	16.66	22.66	22.80	24.86	26.03	26.14	27.45	28.95	29.07	30.56
รวมรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	34.14	48.97	49.32	53.97	56.67	56.91	59.93	63.12	63.39	66.82
รายได้อื่น										
รายได้ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	6.18	8.86	8.93	9.77	10.26	10.30	10.85	11.42	11.47	12.09
รายได้ค่าภาษี	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
รวมรายได้อื่น	6.45	9.13	9.20	10.04	10.53	10.57	11.12	11.69	11.74	12.36
รวมรายได้ทั้งหมด	40.59	58.11	58.51	64.01	67.20	67.48	71.05	74.81	75.14	79.18

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา ค่ารักษาความปลอดภัย และความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริหารจัดการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ ในช่วงปี 2564 - 2566 และงวด 6 เดือนของปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเท่ากับ 24.95 ล้านบาท 24.15 ล้านบาท 25.75 ล้านบาท และ 13.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงข้างต้น และข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นเกณฑ์ในการกำหนดสมมติฐาน ดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าซ่อมบำรุงรักษา	ร้อยละ 14.90 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยพิจารณาจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาย้อนหลังในปี 2564 - 2566 ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในงวด 6 เดือนปี 2567 มีแนวโน้มลดลงจากปี 2566 จึงกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยใช้ค่าเฉลี่ยของงวดปี 2566 และงวด 6 เดือนปี 2567 เป็นเกณฑ์ในการกำหนดสมมติฐาน

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	ร้อยละ 17.60 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยพิจารณาจากค่าไฟฟ้าและน้ำประปาย้อนหลังในปี 2564 – งวด 6 เดือน ปี 2567 ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จึงใช้อัตราเดียวกันกับงวด 6 เดือนปี 2567 เป็นเกณฑ์ในการกำหนดสมมติฐาน
ค่ารักษาความปลอดภัย และความสะอาด	ปรับเพิ่มร้อยละ 2.12 จากค่าใช้จ่ายของปีก่อน ^{1/}
ค่าเบี้ยประกันภัย	ปรับเพิ่มร้อยละ 2.12 จากค่าใช้จ่ายของปีก่อน ^{1/}
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนหักส่วนลดตามกฎหมายในปี 2566
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.1% จากรายได้รวม ^{2/}
ค่าบริหารจัดการอาคาร	กำหนดค่าใช้จ่ายตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคา ^{3/}	- ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ที่มีอยู่ก่อนการจัดทำประมาณการจะมีการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามนโยบายการบัญชีของบริษัทฯ - ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและระบบต่างๆ ในช่วงประมาณการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาในอัตราร้อยละ 10 ของราคาทุน

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราเงินเพื่อเฉลี่ยช่วง 20 ปี ตั้งแต่ปี 2547 – 2566 เท่ากับร้อยละ 2.12 ต่อปี ซึ่งใช้เป็นอัตราการปรับเพิ่มของค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาดและค่าเบี้ยประกันภัย ตลอดระยะเวลาประมาณการ 10 ปี (ข้อมูลจาก www.bot.or.th)
- 2/ รายได้รวม ได้แก่ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ รายได้จากค่าไฟฟ้าและน้ำประปา และรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 3/ ค่าเสื่อมราคา จะมีการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมฯ ในที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ ค่าเสื่อมราคาจากการปรับปรุงอาคาร มีการอ้างอิงจากข้อมูลบริษัทฯ

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2567 ถึงปี 2576 ดังนี้

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ค่าซ่อมบำรุงรักษา	5.09	7.30	7.35	8.04	8.44	8.48	8.93	9.40	9.45	9.96
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	6.01	8.62	8.68	9.50	9.97	10.02	10.55	11.11	11.16	11.76
ค่ารักษาความปลอดภัย	2.04	2.09	2.13	2.18	2.22	2.27	2.32	2.37	2.42	2.47
ค่ารักษาความสะอาด	0.80	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96
ค่าประกันภัย	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24	0.24	0.25
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.04	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08
ค่าบริหารจัดการ	3.46	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61
ค่าเสื่อมราคา	12.82	13.50	13.53	13.54	13.91	12.90	12.45	11.92	7.12	7.47
รวมค่าใช้จ่าย	31.03	37.77	37.98	39.58	40.90	40.03	40.64	41.22	36.58	38.13

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค่าใช้จ่ายลงทุน

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปรับปรุงและบำรุงรักษาอาคารสำนักงานเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่สำคัญของอาคารสำนักงานเช่า ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและประปา ระบบงานห้องน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบโซลาร์รูฟ ระบบลานจอดรถ และระบบทางเข้าออก เป็นต้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายลงทุนในแต่ละระบบจะมีช่วงเวลาที่เหมาะสมในการจ่ายลงทุนที่แตกต่างกันไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณา กำหนดค่าใช้จ่ายลงทุนตามประมาณการจ่ายลงทุนของบริษัทฯ สำหรับการปรับปรุงอาคารและระบบที่สำคัญต่างๆ ในอนาคตตามระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ งบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2567 - 2576 ซึ่งประมาณการโดยบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ค่าใช้จ่ายลงทุน	5.51	10.89	9.15	4.17	6.63	6.85	6.21	4.95	6.85	3.53

อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนตามเงื่อนไขการชำระเงิน และกำหนดเป็นอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ดังนี้

ระยะเวลาการจัดเก็บหนี้ 30 วัน

ระยะเวลาการชำระหนี้ 30 วัน

สรุปประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานพรีเมียร์ เฟลซ ปี 2567 - 2576 มีดังนี้

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้รวม	40.59	58.11	58.51	64.01	67.20	67.48	71.05	74.81	75.14	79.18
หัก ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(31.03)	(37.77)	(37.98)	(39.58)	(40.90)	(40.03)	(40.64)	(41.22)	(36.58)	(38.13)
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	9.55	20.33	20.53	24.44	26.30	27.45	30.41	33.59	38.55	41.05
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1.91)	(4.07)	(4.11)	(4.89)	(5.26)	(5.49)	(6.08)	(6.72)	(7.71)	(8.21)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	7.64	16.27	16.43	19.55	21.04	21.96	24.33	26.87	30.84	32.84

อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดในอนาคต (Terminal Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดในอนาคตภายหลังปีที่ 10 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายที่จัดทำประมาณการทางการเงินโดยกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0 ต่อปี เนื่องจากอาคารสำนักงานเช่าของบริษัทจะมีอายุการใช้งานมาแล้วกว่า 40 ปี เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อีกทั้ง แนวโน้มการเติบโตของอาคารสำนักงานย่านรอบนอกกรุงเทพฯ ยังชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นด้วยสมมติฐานบนหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่คาดว่าจะมีการเติบโตของกระแสเงินสดโดยปัจจัยนี้

ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของกิจการเป็นอัตราส่วนลดในการประเมินมูลค่า โดยคำนวณอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกิจการได้เท่ากับร้อยละ 7.11 โดยมีที่มาจากการคำนวณด้วยสูตรดังนี้

$$WACC = (Wd \times Kd) \times (1 - \text{Tax}) + (We \times Ke).$$

ตารางรายละเอียดการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก

ตัวแปร	คำอธิบายสมมติฐานในการประเมินต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก
$Wd = 0.00\%$	สัดส่วนหนี้สินต่อเงินทุนรวม โดยพิจารณาตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัท ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
$Kd = 0.00\%$	ต้นทุนกู้ยืมเงินของบริษัท โดยพิจารณาตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัท ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
$\text{Tax} = 20.00\%$	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
$We = 100.00\%$	สัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม โดยพิจารณาตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567
$Ke = 7.11\%$	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นการคำนวณจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ตามสูตรดังนี้ $Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$ โดยที่ Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนในระยะยาว สำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.97 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567) (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th) Beta* (β) = 0.652 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Levered Beta ของบริษัท เทียบเคียง ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัท

ตัวแปร	คำอธิบายสมมติฐานในการประเมินต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
	แอสเซท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“AWC”) ซึ่งมีโครงสร้างรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานสูงในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าเบต้าที่กำหนดเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ช่วงวันที่ 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567 และเป็นช่วงที่เหมาะสมสำหรับการสะท้อนถึงผลตอบแทน และความเสี่ยงของหุ้นในช่วงปัจจุบัน (ข้อมูลจาก Bloomberg) Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2547 ถึงเดือนกันยายน 2567 เท่ากับร้อยละ 9.33 ต่อปี (ข้อมูลจาก www.set.or.th)

หมายเหตุ: * การใช้ค่า Beta ของ AWC เป็นบริษัทเทียบเคียงเนื่องจาก AWC ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีสัดส่วนรายได้จากการให้บริการอาคารสำนักงานเพื่อเช่าในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าบริษัทอื่นในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และเป็นหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง จึงสามารถสะท้อนความเสี่ยงและความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ในขณะที่บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นหลัก ดังนั้น การใช้ค่า Beta ของบริษัทฯ จึงไม่สามารถสะท้อนความเสี่ยงและความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

จากสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำกระแสเงินสดอิสระในอนาคตแต่ละปี (Free Cash Flows to Firm) มาคำนวณหามูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราส่วนลดจากอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) จะได้มูลค่าหุ้นที่คำนวณตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด สรุปได้ดังนี้

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
กระแสเงินสดรวม (ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	9.55	20.33	20.53	24.44	26.30	27.45	30.41	33.59	38.55	41.05
หัก ภาษีจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(1.91)	(4.07)	(4.11)	(4.89)	(5.26)	(5.49)	(6.08)	(6.72)	(7.71)	(8.21)
ค่าเสื่อมราคา	12.82	13.50	13.53	13.54	13.91	12.90	12.45	11.92	7.12	7.47
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	1.11	0.28	0.01	0.06	0.04	0.01	0.04	0.04	0.01	0.05
หัก ค่าใช้จ่ายลงทุน	(5.51)	(10.89)	(9.15)	(4.17)	(6.63)	(6.85)	(6.21)	(4.95)	(6.85)	(3.53)
กระแสเงินสดของกิจการ	16.06	19.15	20.82	28.98	28.36	28.02	30.61	33.89	31.12	36.83
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	15.00	16.69	16.94	22.01	20.11	18.55	18.92	19.56	16.77	18.52
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาตามประมาณการ (PV of Terminal Value)										"260.36

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ากระแสเงินสดสุทธิในปี 2576 เท่ากับ 36.83 ล้านบาท และคำนวณมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาตามประมาณการ

จากประมาณการกระแสเงินสดของอาคารสำนักงานสามารถประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของอาคารสำนักงานรวมเท่ากับ 183.06 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาตามประมาณการ (PV of Terminal Value) เท่ากับ 260.36 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) **ในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท** ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาจะซื้อจะขายที่ 450.00 ล้านบาท เท่ากับ 6.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.46 ของราคาจะซื้อจะขาย

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความเป็นไปได้ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน

การเปลี่ยนแปลง อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	ลดลงร้อยละ 5	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	414.41	443.42	472.43

การเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด (Discount Rate) เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1 จากกรณีฐาน

การเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	525.72	443.42	381.86

การวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและอัตราส่วนลดข้างต้นจะได้มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากมูลค่าของการทำรายการอยู่ในช่วงของมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ ในช่วงของราคาต่ำสุดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาจะซื้อจะขายเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 15.14 ของราคาจะซื้อจะขาย ในช่วงของราคาสูงสุดเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาจะซื้อจะขายเท่ากับ 75.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 16.83 ของราคาจะซื้อจะขาย

มูลค่าการซื้อจะขาย ตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ราคาต่ำสุด – ราคาสูงสุด) (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
450.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86	สูงกว่า 75.72 ต่ำกว่า (6.58) ต่ำกว่า (68.14)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม จึงทำให้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของอาคารสำนักงานได้ดีกว่าวิธีอื่น ๆ จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมิน

มูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานด้วยมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงาน ตามการประเมินราคาด้วยวิธีต่างๆ

วิธีการประเมินราคาหุ้น	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญาซื้อขาย (ล้านบาท)	(ต่ำกว่า)หรือสูงกว่ามูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญาซื้อขาย	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (BV)	216.47	450	(233.53)	(51.90)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (ABV)	494.28	450	44.28	9.84
3. วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)	381.86 – 525.72	450	(68.14) – 75.72	(15.14) – 16.83

ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินราคาในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไป ดังนี้

1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินตามวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะแสดงถึงมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยที่ไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ถึงแม้จะสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีก็ตาม แต่วิธีการประเมินดังกล่าวยังคงไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สิน

3) วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งเป็นการประเมินโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่บริษัทจะได้รับจากการให้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตโดยอ้างอิงจากการดำเนินงานที่ผ่านมา รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินงานในอนาคตของธุรกิจอาคารสำนักงานเช่า จึงทำให้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเช่าของบริษัทฯ ได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาจะซื้อขายที่ 450.00 ล้านบาท เท่ากับ 6.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.46 ของราคาจะซื้อขาย และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความไวอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ทั้งนี้ ราคาจะซื้อขายสูงกว่าราคาต่ำสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 15.14 ของราคาจะซื้อขาย และราคาจะซื้อขายต่ำกว่า

ราคาสูงสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 75.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 16.83 ของราคาจะซื้อจะขาย

มูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ราคาต่ำสุด – ราคาสูงสุด) (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
450.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86	สูงกว่า 75.72 ต่ำกว่า (6.58) ต่ำกว่า (68.14)

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาจะซื้อจะขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาจะซื้อจะขายดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท และอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่ PFC ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อจะขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

ความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการ

การทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และ PFC มีเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ เป็นเงื่อนไขทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ และเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขเดียวกันกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาดังกล่าวได้กำหนดระยะเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 120 วัน ซึ่งมีระยะเวลากว่านานกว่ากรณีทั่วไปประมาณ 30 วัน แต่เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวในปัจจุบัน การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงจึงอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพและการดำเนินการขออนุมัติสินเชื่อและใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงพิจารณาได้ว่าช่วงระยะเวลาดำเนินการที่ยาวนานกว่าประมาณ 30 วัน เป็นเงื่อนไขที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินค่าทรัพย์สินจากผู้จะซื้อ ได้แก่ เงินมัดจำค่าทรัพย์สินจำนวน 45.00 ล้านบาทในวันที่เข้าทำสัญญา และเงินส่วนที่เหลือจำนวน 405.00 ล้านบาท ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และบริษัทฯ จะดำเนินการโอนสิทธิ โบนัสและสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการทำรายการข้างต้นจึงมีความเหมาะสม

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขของการทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว**มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

การทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ได้แก่ (1) บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ จำนวน 450.00 ล้านบาท (2) บริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 212.63 ล้านบาท (3) บริษัทฯ จะไม่ได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบเชิงลบในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม มีข้อด้อยและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ดังนี้ (1) มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวมีความหลากหลายในการให้บริการเทคโนโลยีด้านต่างๆ มีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มบริษัทฯ จึงคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้และกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (2) บริษัทฯ ของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคือ PFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่า DCS จะสามารถเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และจะมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเดิมที่ตกลงกัน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจะมีข้อดีและประโยชน์คือ บริษัทฯ จะยังคงมีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ และมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่ทำรายการ ดังนี้ (1) บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ (2) บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจหลัก และ/หรือ ธุรกิจที่มีศักยภาพได้

นอกจากนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีข้อดีและประโยชน์ของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ (1) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขในการทำรายการ และ (2) ความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมีข้อด้อยและความเสี่ยงในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้ บริษัทฯ เสียโอกาสในการเปรียบเทียบข้อเสนอที่อาจมีมูลค่าสูงกว่าจากบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ ทำรายการกับบุคคลภายนอกจะมีข้อดีและประโยชน์ คือ บริษัทฯ อาจได้รับข้อเสนอหรือมูลค่าจำหน่ายที่ดีกว่า และอาจมีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลภายนอก ได้แก่ (1) บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลาอันจึงจะจำหน่ายทรัพย์สินได้ และ (2) บริษัทฯ ของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ ดังกล่าว ไปลงทุนเพิ่มเติมตามนโยบายการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศโดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าที่อัตราร้อยละ 2 - 3

ความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (“TAP” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ TAP-MM/1486/0867 ลงวันที่ 12 กันยายน 2567 เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ มีการกำหนดสมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่ประมาณการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลในธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2567 – 2576 ที่ประมาณการโดยบริษัทฯ และยังไม่ได้รวมมูลค่าจากรายได้ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ซึ่งมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัทฯ ภายหลังจากที่ประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหม่มีจำนวน 2,293.97 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 23 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารสำนักงาน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมาใช้เป็นหลักในการอ้างอิง แต่จะใช้เพื่อประกอบการพิจารณา

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าการซื้อขายตามร่างสัญญา และมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าการซื้อขายตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่ามูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)
450.00	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน : 462.76 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้: 427.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาจะซื้อจะขายที่ 450.00 ล้านบาท เท่ากับ 6.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.46 ของราคาจะซื้อจะขาย และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความไวอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ทั้งนี้ ราคาจะซื้อจะขายสูงกว่าราคาต่ำสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 15.14 ของราคาจะซื้อจะขาย และราคาจะซื้อจะขายต่ำกว่าราคาสูงสุดของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 75.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 16.83 ของราคาจะซื้อจะขาย

มูลค่าการซื้อขาย ตามร่างสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ราคาต่ำสุด – ราคาสูงสุด) (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
450.00	กรณีสูงสุด 525.72 กรณีฐาน 443.42 กรณีต่ำสุด 381.86	สูงกว่า 75.72 ต่ำกว่า (6.58) ต่ำกว่า (68.14)

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาซื้อขายดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีฐานได้เท่ากับ 443.42 ล้านบาท และอยู่ในช่วงระหว่าง 381.86 – 525.72 ล้านบาท ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ให้แก่ PFC ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อขายเท่ากับ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม**

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

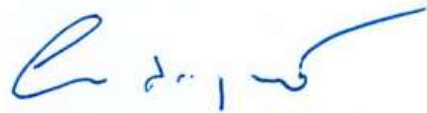
การทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และ PFC มีเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ เป็นเงื่อนไขทั่วไปของสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฯ และเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขเดียวกันกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของร่างสัญญาดังกล่าวได้กำหนดระยะเวลาในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 120 วัน ซึ่งมีระยะเวลานานกว่ากรณีทั่วไปประมาณ 30 วัน แต่เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวในปัจจุบัน การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงจึงอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพและการดำเนินการขออนุมัติสินเชื่อและใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงพิจารณาได้ว่าช่วงระยะเวลาดำเนินการที่ยาวนานกว่าประมาณ 30 วัน เป็นเงื่อนไขที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินค่าทรัพย์สินจากผู้จะซื้อ ได้แก่ เงินมัดจำค่าทรัพย์สินจำนวน 45.00 ล้านบาทในวันที่เข้าทำสัญญา และเงินส่วนที่เหลือจำนวน 405.00 ล้านบาท ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และบริษัทฯ จะดำเนินการโอนสิทธิ โบนัสและสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการทำรายการข้างต้นจึงมีความเหมาะสม**

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นควรมิติดอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บุคคลที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ การลงคะแนนเสียงเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำ
หน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล
และการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวพัชร สรรคบุรานุรักษ์)

หัวหน้าฝ่ายวาณิชธนกิจ

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



(นางสาวบุษบา ปัญญาชิน)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลสรุปของบริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท :	บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด ("PFC")
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท :	31 พฤษภาคม 2547
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล :	0105547073490
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	เลขที่ 1 พรีเมียร์คอร์ปอเรทพาร์ค ซอยพรีเมียร์ 2 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ :	02-301-1000
เว็บไซต์ :	https://www.premier.co.th
ทุนจดทะเบียน :	894,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว :	894,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่ (1) ลงทุนในธุรกิจอาหาร (2) ลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ และ (3) ลงทุน ในธุรกิจผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม

2. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิเชียร พงศธร	กรรมการ
2	นางดวงทิพย์ เอี่ยมรุ่งโรจน์	กรรมการ
3	นายสมชาย ชูณหะวัณ	กรรมการ
4	นายสุรเดช บุญยวัฒน์	กรรมการ
5	นางวไลรัตน์ ฝ่องจิตต์	กรรมการ
6	นางเพ็ญศรี เดชดิ่งเอง	กรรมการ
7	นางสาวทิพย์ชยา พงศธร	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ PFC ข้อมูล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2567

3. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท พรีเมียร์ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด ¹ (PMFG)	128,799,997	72.04
2	บริษัท พรีเมียร์ รีเสิร์ช แอนด์ ไฮเทคส์ จำกัด ² (PRH)	50,000,000	27.96
3	นางสาวทิพย์ชยา พงศธร	3	<0.01
รวม		178,800,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ 5) ของ PFC ข้อมูล ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2567

หมายเหตุ:

1/ บริษัท พรีเมียร์ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด มีผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้แก่

- นายวิเชียร พงศธร ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 48.50 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG
- นางวิมลทิพย์ พงศธร ถือหุ้นทางตรง น้อยกว่าร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG
- นางสาวทิพย์ชยา พงศธร ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 49.50 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG
- นางสาวสุมิตรา พงศธร ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 1.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG
- นางวไลรัตน์ ผ่องจิตต์ ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 1.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PMFG

2/ บริษัท พรีเมียร์ รีเสิร์ช แอนด์ ไฮเทคส์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้แก่

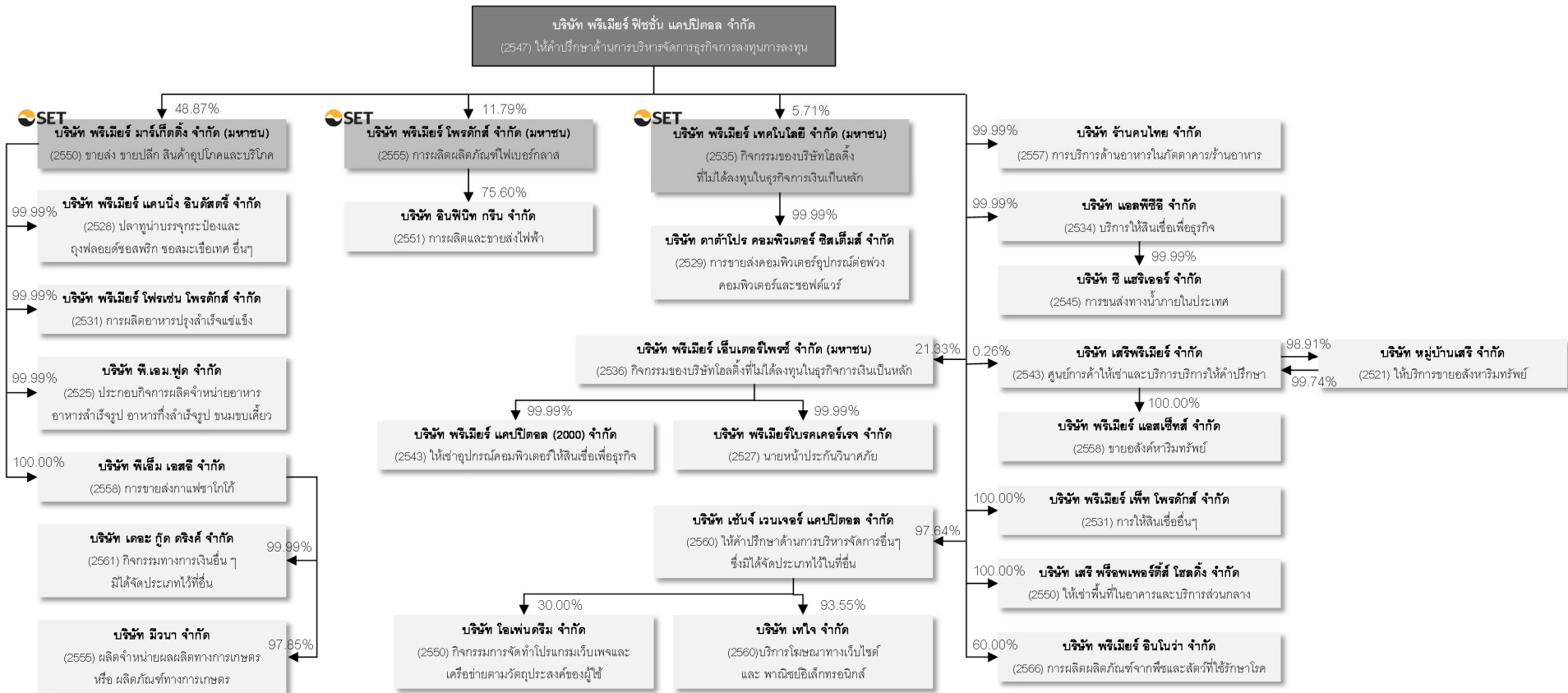
- นายวิเชียร พงศธร ถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 23.52 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH
- นางวิมลทิพย์ พงศธร ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวม ร้อยละ 1.25 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH
- นางสาวทิพย์ชยา พงศธร ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวม ร้อยละ 73.91 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH
- นางสาวสุมิตรา พงศธร ถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 0.49 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH
- นางวไลรัตน์ ผ่องจิตต์ ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวม ร้อยละ 0.84 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PRH

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมของผู้ถือหุ้นที่แท้จริงข้างต้นพิจารณาจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ PMFG และ PRH จากข้อมูล

ของสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ 5) ของ PMFG และ PRH ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2567

4. โครงสร้างกลุ่มบริษัทของ PFC

กลุ่มบริษัทของ บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด (“กลุ่ม PFC”) ประกอบด้วย PFC พร้อมด้วยบริษัทในเครือ ซึ่งสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ที่มา: ข้อมูลสัดส่วนการถือหุ้นของ PFC ในบริษัทต่างๆ มาจาก BOL ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2567

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 ของ PFC มีมติพิเศษให้ควมรวมบริษัทระหว่าง PFC และบริษัท เสรี พรีเมียร์เพอร์ตีส์ โฮลดิ้ง จำกัด (“SPH”) โดยให้ PFC ยังคงมีสภาพเป็นนิติบุคคลและ SPH หมดสภาพจากการเป็นนิติบุคคล และ PFC ได้ยื่นจดทะเบียนมติพิเศษดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567

อย่างไรก็ดี ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 ของ PFC มีมติเห็นควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติยกเลิกมติพิเศษให้ควรวรรณ PFC กับ SPH เนื่องจาก PFC ได้รับทราบข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ว่า PFC สามารถดำเนินการควรวรรณกิจการได้ตั้งแต่การประกาศในราชกิจจานุเบกษา ที่เผยแพร่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 23) พ.ศ. 2565 (“ปพพ.”) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 แต่ระเบียบปฏิบัติของการได้รับประโยชน์ทางภาษีของกรมสรรพากรไม่ได้ถูกแก้ไขให้สอดคล้องตามที่กระทรวงพาณิชย์ได้ระบุไว้ PFC จึงมีความเห็นว่า ควรขอความชัดเจนเกี่ยวกับรายละเอียดของระเบียบปฏิบัติของกรมสรรพากรให้มีความสอดคล้องกับกระทรวงพาณิชย์ก่อน ดังนั้น PFC จึงมีความจำเป็นต้องยกเลิกมติพิเศษให้ควรวรรณบริษัทระหว่าง PFC กับ SPH และจะกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณารายการดังกล่าวในวันที่ 31 ตุลาคม 2567

5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันกลุ่ม PFC มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่สำคัญดังนี้

5.1. ลงทุนในธุรกิจอาหาร

ดำเนินการโดย บริษัท พรีเมียร์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1. บริษัท พรีเมียร์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน): ดำเนินธุรกิจด้านการทำการตลาด ส่งเสริมการขาย และจัดจำหน่ายสินค้าประเภทขบเคี้ยว สินค้าอุปโภคบริโภค
2. บริษัท พี.เอ็ม.ฟู๊ด จำกัด: ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทปลาเส้นและปลาแผ่นที่รู้จักกันในชื่อ “ปลาสวรรค์ ทาโร” โดยมีการจำหน่ายทั้งในและต่างประเทศและได้มอบหมายให้บริษัทพรีเมียร์มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศแต่เพียงผู้เดียว
3. บริษัท พรีเมียร์แคนนิ่งอินดัสตรี จำกัด: ผลิต แปรรูป และจำหน่ายอาหารสัตว์เลี้ยงเป็นหลัก รวมถึงมีสินค้าภายใต้เครื่องหมายการค้า แอทลาส “Atlas” ซึ่งเป็นแบรนด์ของบริษัท ผลิตด้วยวัตถุดิบจากทะเล และวัตถุดิบจากฟาร์มเลี้ยง
4. บริษัท พีเอ็มเอสซี จำกัด: ลงทุนและดำเนินธุรกิจเพื่อสังคม(Social Enterprise) เพื่อต่อยอด คุณค่าหลักของบริษัทฯและกลุ่มบริษัทพรีเมียร์ในด้านความยั่งยืนของสังคมและดำเนินธุรกิจการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์กาแฟอินทรีย์

5.2. ลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยี

ดำเนินการโดย บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

- (1) บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน): ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นธุรกิจหลักผ่านบริษัทย่อย
- (2) บริษัท ดาต้าโปร คอมพิวเตอร์ ซิสเต็มส์ จำกัด: ประกอบธุรกิจให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศแบบครบวงจร ด้วยการเป็นผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ต่าง ๆ พร้อมทั้งให้บริการที่เกี่ยวข้องกับระบบ

สารสนเทศ และงานบริการส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องสำหรับบริษัทในกลุ่มบริษัทพรีเมียร์ โดยให้บริการกับองค์กรขนาดกลางและขนาดใหญ่สำหรับภาคเอกชนและภาครัฐ

5.3. ลงทุนในธุรกิจผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม

ดำเนินการโดยบริษัท พรีเมียร์ โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

- (1) บริษัท พรีเมียร์ โปรดักส์ จำกัด (มหาชน): ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม ที่เกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียและระบบสำรองน้ำ ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างและอุตสาหกรรม เช่น วัสดุตกแต่งอาคารซึ่งผลิตจากซีเมนต์ พลาสติก อะคริลิกที่เสริมใยแก้ว และระบบผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop)
- (2) บริษัท อินฟินิท กรีน จำกัด: ประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ โดยจัดอยู่ในประเภทผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายเล็กมาก (Very Small Power Producer หรือ VSPP) โดยมีสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

6. ข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินของ PFC สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 - 2566 ผ่านการตรวจสอบโดยนายนิธิพงษ์ เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10305 สังกัดบริษัท สำนักงานสอบบัญชี ซี แอนด์ เอ จำกัด

งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ 31/12/2564	ณ 31/12/2565	ณ 31/12/2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.26	0.43	0.41
เงินลงทุนชั่วคราว	80.15	82.22	777.68
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	27.23	4.38	19.76
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	102.33	531.57	722.79
ดอกเบี้ยค้างรับ	5.89	12.79	25.31
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10.61	8.29	9.10
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	226.47	639.68	1,555.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ 31/12/2564	ณ 31/12/2565	ณ 31/12/2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.12	7.33	7.74
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	803.87	804.54	644.51
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	122.37	112.33	1,617.52
อุปกรณ์	2.62	2.26	2.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.07	0.05	0.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.98	25.78	34.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	945.04	952.28	2,306.70
รวมสินทรัพย์	1,171.50	1,591.96	3,861.75
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	12.21	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23.78	4.44	19.92
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	160.00	160.00	95.44
เงินกู้ยืมระยะสั้น	91.29	490.37	767.80
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	30.13	25.86	35.19
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	80.00	70.00	70.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.28	1.42	1.58
รวมหนี้สินหมุนเวียน	386.47	764.32	989.93
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	210.00	275.00	205.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53.90	52.88	49.15
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	263.90	327.88	254.15
รวมหนี้สิน	650.37	1,092.20	1,244.09
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	894.00	894.00	894.00
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	894.00	894.00	894.00
กำไรสะสม			
ยังไม่ได้จัดสรร	(372.87)	(394.24)	286.07
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	1,437.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	521.13	499.76	2,617.66
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,171.50	1,591.96	3,861.75

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	2564	2565	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้			
รายได้จากการให้บริการ	203.91	203.97	200.10
รายได้จากดอกเบี้ยรับ	11.35	15.26	31.09
รายได้เงินปันผล	161.61	137.56	186.41
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	31.06	-	9.40
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	-	529.60
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	19.81	110.41
โอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ	188.42	-	-
รายได้อื่น	2.87	1.46	1.05
รวมรายได้	599.21	378.06	1,068.06
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	357.51	374.58	348.00
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	1,123.58	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,481.09	374.58	348.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(881.88)	3.49	720.06
ต้นทุนทางการเงิน	20.25	24.86	39.75
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(902.13)	(21.38)	680.31
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(902.13)	(21.38)	680.31