



SIAM FOOD PRODUCTS PUBLIC CO., LTD.

1 Empire Tower, 43rd Floor, South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn, Bangkok. 10120 Thailand.
Tel. (662) 287-7000 Fax. (662) 670-0154

ที่ อสย. 024/2566

วันที่ 9 มีนาคม 2566

เรื่อง ขอนำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และความเห็นของกรรมการอิสระต่อการขอเพิกถอนหลักทรัพย์
ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็น
หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. ความเห็นของกรรมการอิสระต่อการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่
14 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติโดยความเห็นชอบของกรรมการอิสระแต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อเป็นที่ปรึกษา เสนอแนะความเห็น และชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาการขอเพิกถอน
หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“การเพิกถอนหลักทรัพย์
ของบริษัทฯ”)

บัดนี้ บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ได้จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการ
เพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ ภายหลังจากกรรมการอิสระของบริษัทฯ รับทราบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้นแล้ว ได้พิจารณา
และมีความเห็นต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาญวิทย์ ทรัพย์แสนยากร)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ของ



บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

 JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

9 มีนาคม 2566

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	7
ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	9
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	9
1.2 ข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของบริษัท	10
ส่วนที่ 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	11
2.1 เหตุผลและความสมเหตุสมผลในการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	11
2.2 เงื่อนไขบังคับก่อนในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์	12
2.3 ผลกระทบต่อบริษัทฯ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์	13
ส่วนที่ 3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อราคาเสนอหุ้น	16
3.1 มูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	16
3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	17
3.3 วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)	25
3.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)	26
3.5 วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum of The Parts Approach)	31
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	67
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	69
เอกสารแนบ 2: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ	87

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คำย่อ	ชื่อเต็ม
บริษัทฯ หรือ SFP	บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
ผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือ พรณธิธร	บริษัท พรณธิธร จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อ	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
ครอบงำกิจการ	และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน
การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน	พ.ศ. 2564 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2564
QPP	บริษัท ควอลิตี้ โฟนแอปเปิล โปรดักส์ จำกัด
SF (2513)	บริษัท อาหารสยาม (2513) จำกัด
บริษัทร่วม หรือ ESIE	บริษัท ซีเอสทีเอ็น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
WHAID	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
HPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล
LYNN	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
S.L.	บริษัท เอส.แอล. แสตนด์การ์ด แอปไพร์ซัล จำกัด

9 มีนาคม 2566

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SFP”) ครั้งที่ 2/2566 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ซึ่งเป็นไปตามหนังสือแจ้งความประสงค์ของ บริษัท พรรรถนธินอร์ จำกัด (“พรรรถนธินอร์” หรือ “ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 และหนังสือแจ้งการปรับราคาซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยหนังสือของ พรรรถนธินอร์ มีใจความสำคัญว่า การทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้มีจุดประสงค์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ และเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการกิจการ รวมถึงช่วยลดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะช่วยให้การบริหารกิจการ และการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น โดย ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรรถนธินอร์ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 15,662,767 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.58 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยพรรรถนธินอร์มีความประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เหลือทั้งหมดจำนวน 5,337,233 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.42 ในราคาเสนอซื้อหุ้นที่ราคา 254.27 บาทต่อหุ้น (พิจารณาตามข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่คำนวณได้จากวิธีการกำหนดราคาซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) รวมมูลค่าการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,357.10 ล้านบาท

ทั้งนี้ พรรรถนธินอร์จะดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์การเพิกถอนหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ
2. การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องได้รับอนุมัติ และ/หรือ ผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่น ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่มีจำเป็น)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติแต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยเกี่ยวกับการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาและจัดทำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัทฯ และ/หรือที่เปิดเผยในสาธารณะ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ
- งบการเงินของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 - 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ในกรณีที่ข้อมูลและเอกสารที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SFP”) ได้รับหนังสือลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 จากบริษัท พรรรถนิธ อร จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ” หรือ “พรรรถนิธ”) ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถึงความประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เนื่องจากมีความประสงค์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการ SFP ให้มีประสิทธิภาพ และเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการกิจการ รวมถึงช่วยลดขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ของ SFP ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะช่วยให้การบริหารกิจการ และการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น โดยสาเหตุอื่นเพิ่มเติมในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อต้องการลดภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียนและการลดค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเนื่องในการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน ด้วยเหตุดังกล่าว พรรรถนิธ จึงมีความประสงค์จะเป็นผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่ได้ถือโดย พรรรถนิธ จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,337,233 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.42 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ รวมมูลค่าการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,357.10 ล้านบาท

ทั้งนี้ พรรรถนิธ จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกำหนดราคาเสนอซื้อเท่ากับ 254.27 บาทต่อหุ้น และมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จ คือ (1) การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ ซึ่งมีกำหนดประชุมในวันที่ 24 มีนาคม 2566 และ (2) การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับอนุมัติ และ/หรือผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่นๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้าจำเป็น)

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล** เนื่องจาก

1. ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ 254.27 บาทต่อหุ้น อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสม เนื่องจาก วิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่ลงทุนไว้ตั้งแต่เริ่มกิจการ และตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้มูลค่าที่ดินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การประเมินมูลค่าบริษัทฯ โดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจึงเหมาะสม เนื่องจากวิธีนี้อ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการอ้างอิงราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์ดังกล่าวในเวลานั้นได้ดีที่สุด ซึ่งอยู่ในช่วง 251.99 – 254.99 บาทต่อหุ้น โดยมีราคาตามกรณีฐาน (Base case) เท่ากับ 253.50 บาทต่อหุ้น (รายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีดังกล่าวปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้) อีกทั้ง ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดของราคาที่คำนวณได้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ในกรณีพิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อในกรณีการทำคำเสนอซื้อเพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ ดังแสดงในเกณฑ์ข้อ 56 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”)

2. เป็นการเสนอทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยที่จะลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยดังนี้

- การถ่วงดุลอำนาจและการควบคุมกิจการ : ปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจและตรวจสอบการควบคุมบริหารบริษัท เนื่องจาก ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรณธิดา ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกันเป็นจำนวน 15,662,767 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.58 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อสามารถควบคุมทิศทาง การดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมด้วยเสียงข้างมาก อาทิ การรับรองงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น
- การสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : กรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 มีนาคม 2566 และตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน รวมทั้ง พรรณธิดา ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อได้ดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้นบริษัทฯ ต่อไป อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะไม่มีตลาดรองในการซื้อขาย ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงและไม่สามารถซื้อขายได้สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

3. ภายหลังจากเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ยังมีช่องทางการระดมทุนอื่น เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคตนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น การระดมทุนผ่าน พรรณธิดา ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ การกู้เงินจากสถาบันทางการเงินและการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจจะสามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานในอนาคตได้ต่อไป โดยไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการสิ้นสุดสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรอนุมัติการเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ** อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 จากบริษัท พรรณนิธร จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ” หรือ “พรรณนิธร”) ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถึงความประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เนื่องจากมีความประสงค์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการ SFP ให้มีประสิทธิภาพ และเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการกิจการ รวมถึงช่วยลดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ของ SFP ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะช่วยให้การบริหารกิจการ และการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น โดยสาเหตุอื่นเพิ่มเติมในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อต้องการลดภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียนและการลดค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเนื่องในการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน ด้วยเหตุดังกล่าว พรรณนิธร จึงมีความประสงค์จะเป็นผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่ได้ถือโดย พรรณนิธร จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,337,233 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.42 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ พรรณนิธร จะดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหุ้นเกินร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน และ
2. การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องได้รับอนุมัติ และ/หรือ ผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่นๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่เกี่ยวข้อง)

โดยผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์มีความประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ในราคา 254.27 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินของ พรรณนิธร โดยราคาดังกล่าวอ้างอิงตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินงวดล่าสุดของบริษัทฯ (งบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่คำนวณได้ ตามหลักเกณฑ์การพิจารณาการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในข้อ 56 ของ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเปลี่ยนแปลงราคาเสนอซื้อดังกล่าวได้หากมีเหตุการณ์อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทรัพย์สิน หรือต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ หรือเหตุอื่นใดซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการกำหนดราคาเสนอซื้อ อีกทั้ง ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจปรับราคาเสนอซื้อได้ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้อันเป็นผลให้จำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลง และบริษัทฯ ให้สิทธิ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซื้อหุ้นเพิ่มทุนหรือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นตามส่วนจำนวนหุ้นที่ถืออยู่เดิม ตามที่กำหนดในข้อ
57 ของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ

นอกจากนี้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2564 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2564
("ประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน") ภายหลังจากที่ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเพิกถอน
หลักทรัพย์จดทะเบียน บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายในระยะเวลาเท่ากับระยะเวลา
สูงสุดที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ที่ 45 วันทำการ

1.2 ข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของบริษัท

ข้อมูลธุรกิจและการเงินของบริษัทฯ มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 ข้อมูลภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน
ของบริษัทฯ ของรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.1 เหตุผลและความสมเหตุสมผลในการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

1. บริษัทฯ สามารถเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพ และเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการกิจการ

การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ นอกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะทำให้การบริหารกิจการและการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวมากขึ้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเตรียมความพร้อมให้ทันต่อโลกยุคโลกาภิวัตน์ (Globalization) ที่มีการเปลี่ยนแปลงในทุกด้านอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในความก้าวหน้าของเทคโนโลยีสารสนเทศที่เข้ามามีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจและพฤติกรรมของผู้บริโภค รวมถึงการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศ (Climate Change) ที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณและคุณภาพวัตถุดิบของบริษัทฯ ด้วยเหตุดังกล่าว การเพิกถอนหลักทรัพย์ฯ จะทำให้คณะกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารสามารถบริหารได้คล่องตัวมากขึ้น เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการรูปแบบการประกอบธุรกิจ ทرفพยากร รวมถึงการจัดหาบุคลากรและผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความชำนาญตามต้องการของธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพและความคล่องตัวสูงสุดแก่บริษัทฯ

2. ลดภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการเป็น บริษัทจดทะเบียน

การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ นอกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะช่วยลดหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล และการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นกับผู้ถือหุ้นในการอนุมัติการเข้าทำรายการตามระเบียบและข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะช่วยลดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ของ บริษัทฯ องค์กรใดก็ตามยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไข) เช่น การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น การจัดทำและนำเสนองบการเงินประจำปี และการจัดทำรายงานประจำปี เป็นต้น

3. ลดภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ นอกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินตามกฎหมายเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุน เป็นต้น

4. ได้รับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหมาะสม

เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ที่ราคา 254.27 ซึ่งราคาเสนอซื้อดังกล่าวอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่อยู่ระหว่าง 251.99 - 254.99 บาทต่อหุ้น โดยมีราคาตาม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรณีฐาน (Base case) ที่ 253.50 บาทต่อหุ้น (รายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีดังกล่าวปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้) อีกทั้งตามสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาเสนอซื้อดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่คำนวณได้ ตามหลักเกณฑ์การพิจารณาการทำข้อเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ตามที่กำหนดใน ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ดังนั้นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับโอกาสในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในราคาที่เหมาะสม โดยไม่มีข้อจำกัดจากสภาพคล่องการซื้อขายของบริษัทฯ ซึ่งมีค่อนข้างต่ำ โดยจากการพิจารณาปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยระหว่างวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 พบว่ามีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 3.39 พันหุ้นต่อวัน หรือคิดเป็นอัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.02 ต่อวัน

2.2 เงื่อนไขบังคับก่อนในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์

1. การได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2564 ในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน บริษัทฯ จะต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับอนุมัติด้วยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และจะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 24 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันดังกล่าว

2. การได้รับอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน บริษัทฯ จะต้องยื่นคำขอเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอและแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัทฯ ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับคำขอที่ถูกต้องและครบถ้วนจากบริษัทฯ

3. การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์

ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน เมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จากคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายในระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาสูงสุดที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ที่ 45 วันทำการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรณฉิอร ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 15,662,767 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.58 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ มีความประสงค์จะเป็นผู้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่ได้ถือโดย พรรณฉิอร ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,337,233 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.42 ของจำนวน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่ง พรรณฉัตรจะดำเนินการทำข้อเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยมีราคาเสนอซื้อเท่ากับ 254.27 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีเหตุการณ์อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ ธุรกิจ ฐานะทรัพย์สิน หรือต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ หรือเหตุอื่นใดซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการกำหนดราคาเสนอซื้อ อีกทั้ง ผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจปรับราคาเสนอซื้อได้ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ อันเป็นผลให้จำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลง และบริษัทฯ ให้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนหรือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นตามส่วนจำนวนหุ้นที่ถืออยู่เดิมตามที่กำหนดในข้อ 57 ของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ

2.3 ผลกระทบต่อบริษัทฯ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์

2.3.1 ผลกระทบต่อบริษัทฯ

ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจเกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ และการบริหารงานของบริษัทฯ ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. การเพิ่มทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะไม่สามารถเพิ่มทุน หรือเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อใช้ในการขยายการลงทุน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ ได้อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการ บริษัทฯ ยังคงมีช่องทางระดมทุนอื่น ๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่จำเป็นและเหมาะสม บริษัทฯ สามารถขอรับการสนับสนุนทางการเงินจาก พรรณฉัตร ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานปัจจุบันได้โดยไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการสิ้นสุดสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่อย่างใด

2. การรับรู้ของนักลงทุน และ/หรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับข้อมูลและข่าวสารของบริษัทฯ

ภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะทำให้นักลงทุน และ/หรือบุคคลภายนอกที่รับรู้และรับทราบข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ น้อยลง อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ ไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงประกอบธุรกิจเป็นผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับประรดบรรจุกระป๋อง ผลไม้รวมบรรจุกระป๋อง น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติกแข็ง โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เป็นที่รู้จักและเชื่อถือได้ของลูกค้าต่างประเทศมาอย่างยาวนาน และบริษัทฯ จะยังมีแผนการตลาดและประชาสัมพันธ์เพื่อให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรับทราบข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

2.3.2 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อาจเกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์

ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว หุ้นของบริษัทฯ จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองได้อีก ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นที่ต้องการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ จะไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นได้อย่างรวดเร็วและคล่องตัว และจะส่งผลให้หุ้นของบริษัทฯ ไม่มีราคาอ้างอิงในการซื้อขาย

2. ข้อจำกัดในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

ผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจะถูกจำกัดในรูปของเงินปันผล ขณะที่โอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ที่เกิดจากส่วนต่างของราคาซื้อขายหุ้นอาจลดลง เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีตลาดรองในการซื้อขายและไม่มีราคาตลาดอ้างอิงเพื่อการซื้อขาย ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลในอนาคตของบริษัทฯ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงตามนโยบายของบรรณธิดอร์ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

3. ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

ในกรณีที่บริษัทฯ ยังเป็นบริษัทจดทะเบียน หุ้นของบริษัทฯ ถือเป็นหุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผลกำไรที่ได้รับจากการขายหุ้นถือเป็นเงินได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี ผู้ขายหุ้นไม่มีหน้าที่ที่จะต้องนำผลกำไรจากการขายหุ้นไปคำนวณเพื่อยื่นแบบและเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี สำหรับการยกเว้นกำไรจากการขายหลักทรัพย์ (Capital Gain Tax) อีกต่อไป โดยผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาที่ทำการซื้อขายหุ้น จะต้องนำผลกำไรจากการขายหุ้นไปรวมคำนวณเพื่อยื่นแบบและเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามอัตราที่กำหนด

นอกจากนี้ ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ได้เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อีกต่อไป ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะไม่ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ร้อยละ 0.10 ของราคาหุ้นที่ชำระแล้วหรือราคาในตราสาร (แล้วแต่ว่าจำนวนใดจะมากกว่ากัน)

4. ได้รับข้อมูล และ/หรือสารสนเทศของบริษัทฯ น้อยลง

ภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ถือหุ้นจะได้รับข่าวสารหรือข้อมูลของบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศในฐานะบริษัทจดทะเบียนของบริษัทฯ ลึกลง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ภายหลังจากการทำความเข้าใจหลักทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์โดยสมัครใจในครั้งนี้เสร็จสิ้น หากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายอื่นซึ่งมิใช่ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำการร่วมกับผู้ทำคำเสนอซื้อ (Concert Party) และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้บริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำเสนอรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ อีกทั้งบริษัทฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่อยู่ภายใต้บังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และ ผู้บริหาร เป็นต้น รวมถึง กรรมการ ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ก็จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 38/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อ ขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงต้องเปิดเผยข้อมูล และจัดส่งข้อมูลในฐานะบริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เช่น รายงานประจำปี และถ้าผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือรับรอง รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถคัดถ่ายสำเนาของเอกสารดังกล่าวได้ที่กระทรวงพาณิชย์

5. ผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจและการควบคุมกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้

ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ พรรณฉิร ซึ่ง ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรณฉิรถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสัดส่วนร้อยละ 74.58 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้พรรณฉิร มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ รวมถึงการควบคุมมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมด้วยเสียงข้างมาก อาทิ การรับรองงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

ดังนั้น ภายหลังจากการทำความเข้าใจเสร็จสิ้น และผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ถือหุ้นรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ไม่สามารถรวมกันเข้าชื่อทำหนังสือขอให้คณะกรรมการบริษัทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ต้องมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จึงส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่สามารถตรวจสอบ ถ่วงดุลอำนาจ และควบคุมทิศทางการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้

ส่วนที่ 3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อราคาเสนอหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาหุ้นสามัญของ SFP ด้วยวิธีทางการเงินต่างๆ เพื่อใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อ โดยมีรายละเอียดของการประเมินราคาหุ้นสามัญด้วยวิธีการทางการเงิน 5 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)
4. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)
5. วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum Of The Parts Approach)

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานโดยพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูล ณ เวลาที่จัดทำรายงานฉบับนี้ และอยู่ภายใต้สมมติฐานสำคัญว่า SFP จะดำเนินธุรกิจปกติภายใต้สภาวะตลาดและกฎเกณฑ์ต่างๆ เหมือนในอดีตที่ผ่านมา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจากนโยบายและแผนการบริหารของ SFP และกฎหมาย ภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อเข้าครอบงำ SFP เป็นต้น ดังนั้น มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้พิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อจึงเป็นมูลค่าตามแผนการดำเนินงาน ณ ปัจจุบันของกิจการ และหากปัจจัยและสมมติฐานดังกล่าวตามที่ระบุข้างต้นนี้เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งอาจจะเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP แต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

3.1 มูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญตามวิธีนี้จะแสดงมูลค่าหุ้นสามัญโดยอ้างอิงกับมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของ SFP ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับสอบทานล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	210.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	360.81
บวก กำไรสะสม	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	30.00
ยังไม่ได้จัดสรร	1,443.44
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(141.40)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,902.86

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น) – มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท	21.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (บาทต่อหุ้น)	90.61

ที่มา: งบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จากตารางข้างต้น **ราคาหุ้นสามัญของ SFP ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 90.61 บาทต่อหุ้น** ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ 163.66 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 64.36

3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ SFP จากงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มาปรับปรุงด้วยรายการส่วนเพิ่ม (ลด) ของมูลค่าสินทรัพย์ของ SFP ที่มีการประเมินมูลค่าใหม่ หรือรายการอื่นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภายหลังวันที่ในงบการเงิน เพื่อให้รายการต่างๆ สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงรายการ ดังต่อไปนี้

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิเนียร์ ฟิสิกส์ จำกัด (“LYNN”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SFP ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 แห่ง ที่ดินจำนวน 4 แห่ง อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แห่ง และเครื่องจักร และอุปกรณ์จำนวน 3 แห่ง และสินทรัพย์ของ บริษัท ควอลิตี้ ไลน์แอบีแอล โปรดักส์ จำกัด (“QPP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SFP ได้แก่ ที่ดินจำนวน 1 แห่ง และอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่ง โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือน ถึงวันที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานฉบับนี้ โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีได้
2. เงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งเป็นการปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของ ESIE ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการปรับปรุง มีรายละเอียดดังนี้

3.2.1 ทรัพย์สินของ SFP

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวรของ SFP ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุง อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคาร และ เครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 แห่งของ SFP ประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดิน

รายการ	ที่ดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 54 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 18872 ถึง 18875, 18889, 18910, 18997, 18998, 19893 ถึง 19922, 20685, 21741 ถึง 21747, 25353 ถึง 25360
ที่ตั้ง	เลขที่ 15 หมู่ 7 ถนนสายบ้านไร่พัฒนา - บ้านท่ามะดุก ตำบลนิคม ลำนารายณ์ อำเภอยะบะดี จังหวัดลพบุรี
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	1,738-2-12.0 ไร่ (695,412.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP
ภาระผูกพัน	ไม่มี
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	สิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 15 หมู่ 7 ถนนสายบ้านไร่พัฒนา - บ้านท่ามะดุก ตำบลนิคม ลำนารายณ์ อำเภอยะบะดี จังหวัดลพบุรี
พื้นที่ใช้สอย	848 ตารางเมตร
อายุของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	17 ปี
การใช้ประโยชน์	โกดังเก็บของ บ้านพักพนักงาน และบ่อน้ำ
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีต้นทุน

(2) ที่ดินและส่วนปรับปรุง

ที่ดินจำนวน 4 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ SFP

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 22 แปลง	ที่ดินจำนวน 1 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 9080, 11198, 12117, 12228 ถึง 12230, 13084 ถึง 14117, 14493, 15343 ถึง 15347, 15756, 16218 และ 23509 ถึง 23514	โฉนดที่ดินเลขที่ 41944

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ 8 ถนนสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนสายบ้านเขาไผ่-หนองผักหนาม ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	1,287-0-91.0 ไร่ (514,891.0 ตารางวา)	37-0-87.0 ไร่ (14,887.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียดที่ดินของ SFP (ต่อ)

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 3	ที่ดินแห่งที่ 4
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 80 แปลง	ที่ดินจำนวน 145 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 12024 ถึง 12028, 12152, 12348, 12349, 12443, 12625, 12629, 19286, 24657, 24993, 26447 ถึง 26449, 26477, 26759, 26760, 26831 ถึง 26833, 27090, 27097, 27183, 28013, 28014, 28610, 55283 (12626), 55284 (12624), 55291 (12431), 59877 (เดิม 27184), 7436, 7437, 8419, 8421, 8422, 58140, 58141, 58142, 60408, 65669, 65670 ถึง 65672, 66540 ถึง 66545, 66554 ถึง 66566, 77563, 77564, 18088, 18089, 1524 ถึง 1533, 1872	น.ส.3 ก. เลขที่ 1154, 1223, 1224, 1228, 1231, 1234 ถึง 1236, 1245, 1251, 1253, 1254, 1256, 1259 ถึง 1261, 1266 ถึง 1273, 2092, 2295, 2297, 2378, 2379, 2709 ถึง 2712, 2809, 2838, 2847 ถึง 2853, 2855, 2859 ถึง 2861, 2866, 2867, 2870, 2879, 2886, 3171, 3172, 4159, 4173, 4177, 4184, 4187 ถึง 4198, 4206, 4207, 4209, 4221, 4223, 4224, 4227 ถึง 4230, 4232, 4233, 4235 ถึง 4237, 4244 ถึง 4248, 4441, 4442, 4445, 4450, 4501, 4604, 4605, 4607 ถึง 4609, 4611, 4612, 4629, 4631, 4636, 4637, 4641, 4642, 4644, 4645, 4656, 4658, 4666, 4667, 4670, 4679 ถึง 4681, 4712, 4735, 4737, 4749, 4949, 4950, 4995, 5502, 5503, 5559, 5560, 5615, 5617, 5626, 5629 ถึง 5633, 5637, 5705, 5779, 5783, 5798, 5799, 5814, 5857, 5858, 5859
ที่ตั้ง	ถนนสายสามแยก ทล.331 - บ้านหนองไผ่แก้ว (ขบ. 318) ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนทางหลวงท้องถิ่น นม.ถ 11-005 และทางสาธารณ ประโยชน์ หมู่ที่ 7-9 ตำบลครบุรีใต้ อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	12,154-1-49.5 ไร่	2,893-1-45.0 ไร่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 3	ที่ดินแห่งที่ 4
	(4,861,749.5 ตารางวา)	(1,1537,345.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

(3) อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคาร

สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 2 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP

รายการ	อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP	อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 75 หลัง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 57 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ 8 ถนนสัสดีหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนสายบ้านเขาไผ่-หนองผักหนาม ตำบล หนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
พื้นที่ใช้สอย	107,070.00 ตารางเมตร	19,985.90 ตารางเมตร
อายุของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	3 – 50 ปี	7 – 42 ปี
กรรมสิทธิ์	SFP	SFP
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม	ทำการเกษตร
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีต้นทุน

(4) เครื่องจักรและอุปกรณ์

เครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 3 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP

รายการ	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 1	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 2	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 3
รายละเอียด ทรัพย์สิน	เครื่องจักรใช้ในการผลิตอาหาร กระป๋อง ผลไม้กระป๋อง น้ำผลไม้ และน้ำส้มสายชู เพิ่มผลิตผัก กระป๋อง น้ำผลไม้เข้มข้นจำนวน รวม 1,323 รายการ	เครื่องจักรใช้ในกิจการทาง การเกษตร เพาะปลูก ทำไร่ จำนวน 100 รายการ	เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตพืชผัก และผลไม้บรรจุกระป๋อง น้ำผลไม้ สับปะรดกระป๋อง และน้ำสับปะรด เข้มข้น รวม 362 รายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 1	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 2	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 3
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ที่ 8 ถนนสุขุมวิท ไฮเวย์สี่ดหีบ - ฉะเชิงเทรา ตำบล หนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัด ชลบุรี	เลขที่ 160/1 หมู่ที่ 6 ตำบลคลอง ก๊วก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 222 หมู่ที่ 3 ถนนชะอำ - ปราณบุรี ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอ หัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีต้นทุน

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SFP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SFP ที่ประเมินโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ¹	มูลค่าตลาด	ผลต่างระหว่าง มูลค่าตามบัญชี กับมูลค่าตลาด
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด และ วิธีการต้นทุน	63.40	125.40	62.00
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	116.76	2,505.05	2,388.28
อาคาร สิ่งปลูกสร้างและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	วิธีการต้นทุน	17.56	273.04	255.48
เครื่องจักรและอุปกรณ์	วิธีการต้นทุน	246.07	517.37	271.30
รวม		443.79	3,420.85	2,977.06

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

3.2.2 ทรัพย์สินของ QPP

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวรของ QPP ประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุง และ อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุง
อาคาร

(1) ที่ดินและส่วนปรับปรุง

ที่ดินจำนวน 1 แห่งของ QPP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ QPP

รายการ	ที่ดินของ QPP
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 80 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์	โฉนดที่ดินเลขที่ 12024 ถึง 12028, 12152, 12348, 12349, 12443, 12625, 12629, 19286, 24657, 24993, 26447 ถึง 26449, 26477, 26759, 26760,

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	ที่ดินของ QPP
(น.ส.3 ก.)	26831 ถึง 26833, 27090, 27097, 27183, 28013, 28014, 28610, 55283 (12626), 55284 (12624), 55291 (12431), 59877 (เดิม 27184), 7436, 7437, 8419, 8421, 8422, 58140, 58141, 58142, 60408, 65669, 65670 ถึง 65672, 66540 ถึง 66545, 66554 ถึง 66566, 77563, 77564, 18088, 18089, 1524 ถึง 1533, 1872
ที่ตั้ง	เลขที่ 222 หมู่ 3 ถนนบายพาส ซะอำ - หัวหิน (ทล.37) ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอกะทู้ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	100-2-81.0 ไร่ (40,281.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	QPP
ภาระผูกพัน	ไม่มี
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคาร

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 1 แห่งของ QPP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ QPP

รายการ	อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 30 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 222 หมู่ 3 ถนนบายพาส ซะอำ - หัวหิน (ทล.37) ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอกะทู้ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
พื้นที่ใช้สอย	41,005.00 ตารางเมตร
อายุของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	3 – 11 ปี
กรรมสิทธิ์	QPP
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นด้วยวิธีต้นทุน

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ QPP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ QPP ที่ประเมินโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ¹	มูลค่าตลาด	ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าตลาด
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	65.03	201.41	136.38
อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคาร	วิธีการต้นทุน	45.87	141.00	95.13
รวม		110.90	342.41	231.51

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

3.2.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เนื่องจาก SFP มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ ESIE ซึ่งมีผลประกอบการที่ดี จ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่ชัดเจน โดย ESIE มีประวัติการจ่ายเงินปันผลในปี 2565 และแผนการจ่ายเงินปันผลในปี 2566 ดังนี้

เงินปันผลจ่ายของ ESIE

รายการ	2565	2566
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	222.00	152.50
เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	160.00	120.00
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	72.07	78.69

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณานำวิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล (Dividend Discount Model: DDM) มาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ ESIE โดยกำหนดสมมติฐานการจ่ายเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 75.00 ของกำไรสุทธิ อ้างอิงจากการจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยของปี 2565 และแผนการจ่ายเงินปันผลในปี 2566 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตระยะยาวของเงินปันผลจ่าย เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง จากนั้นนำมูลค่าเงินปันผลทั้งหมดมาคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.18 ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล มีรายละเอียดดังนี้

วิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผลของ ESIE

วิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล (ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571
ประมาณการกำไรสุทธิ	152.50	121.67	121.67	121.67	121.67	95.12
ประมาณการเงินปันผลจ่าย	114.38	91.25	91.25	91.25	91.25	71.34
มูลค่าสุดท้ายของเงินปันผล						700.77
เงินปันผลรวม	114.38	91.25	91.25	91.25	91.25	772.11
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ ESIE	786.75					
สัดส่วนการถือหุ้นของ SFP ใน ESIE (ร้อยละ)	40.00					

วิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล (ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ ESIE ตาม สัดส่วนการถือหุ้น	314.70					
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	21.00					
มูลค่าหุ้นสามัญของ ESIE ตามสัดส่วน การถือหุ้น (บาทต่อหุ้น)	14.99					

จากตารางข้างต้น มูลค่าหุ้นสามัญ ของ ESIE ตามสัดส่วนการถือหุ้น ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล เท่ากับ 14.99 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ ESIE ตามสัดส่วนการถือหุ้น ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล ในกรณีฐานได้มูลค่าเท่ากับ 314.70 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราการจ่ายเงินปันผลของ ESIE โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปัจจัยดังกล่าวเพิ่มขึ้นและลดลง โดยมีรายละเอียดดังนี้

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ ESIE ด้วยวิธี DDM
จากปัจจัยอัตราการจ่ายเงินปันผล**

อัตราการจ่ายเงินปันผล	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าหุ้นสามัญ (หน่วย : บาทต่อหุ้น)
กรณีที่ 1: เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00	346.17	16.48
กรณีฐาน	314.70	14.99
กรณีที่ 2: ลดลงร้อยละ 10.00	283.23	13.49

ทั้งนี้ จากการผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ ESIE ตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 283.23 – 346.17 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.49 – 16.48 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำเสนอเพิ่มของมูลค่ายุติธรรมทรัพย์สินของ SFP ทรัพย์สินของ QPP และเงินลงทุนในบริษัทร่วม มาปรับปรุงมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีของ SFP ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,902.86
รายการปรับปรุง	
หัก มูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(491.29)
บวก ราคาประเมินของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	3,637.86
หัก มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(63.40)

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
บวก ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	125.40
หัก มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(102.82)
บวก มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	283.23 – 346.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง	5,291.84 – 5,354.78
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น) – มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท	21.00
มูลค่าตามบัญชีหลังปรับปรุงต่อหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2566 (บาทต่อหุ้น)	251.99 – 254.99

จากตารางข้างต้น ราคาน้ำดื่มสามัญของ SFP ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 251.99 – 254.99 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ (2.28) – 0.72 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (0.90) – 0.28

3.3 วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)

การประเมินหุ้นสามัญด้วยวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงราคาปิดและปริมาณการซื้อขายหุ้นสามัญของ SFP ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณราคาปิดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price : “VWAP”) ย้อนหลัง 15 – 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP โดยมีการระบุราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ 254.27 บาทต่อหุ้น โดยมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดสามารถสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของหุ้นสามัญของ SFP ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยนักลงทุนได้ระดับหนึ่ง จากการพิจารณารับรู้ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบ SFP สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม โดยรายละเอียดการคำนวณ VWAP ย้อนหลังของ SFP เป็นดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด

วันทำการย้อนหลัง	ราคาตลาด (บาทต่อหุ้น)			ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (พันหุ้น)	ราคาปิดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาทต่อหุ้น)
	ราคาปิดต่ำสุด	ราคาปิดสูงสุด	ราคาเฉลี่ย		
15 วัน	124.00	132.00	129.30	0.54	128.93
30 วัน	124.00	132.00	129.00	0.54	128.79
60 วัน	114.00	132.00	123.42	0.47	126.67
90 วัน	114.00	133.50	123.14	0.37	126.44
180 วัน	108.00	133.50	120.84	0.32	123.74
270 วัน	106.00	140.00	120.52	0.37	121.36
360 วัน	106.00	140.00	119.98	0.37	120.75
ช่วงราคาหุ้นสามัญของ SFP (บาทต่อหุ้น)				120.75 – 128.93	

ที่มา: www.setsmart.com ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากตารางข้างต้น ราคารับซื้อหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเท่ากับ 120.75 – 128.93 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่า ราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ 129.03 - 133.52 หรือคิดเป็นร้อยละ 50.75 - 52.51 โดยเมื่อพิจารณาปริมาณหุ้นของ SFP ที่มีการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 15 – 360 วันทำการ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 323 – 540 หุ้นต่อวัน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0015 – 0.0026 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SFP ซึ่งมีสภาพคล่องในการซื้อขายจำกัด แสดงว่าหุ้นสามัญของ SFP มีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ ดังนั้นการพิจารณาราคาหุ้นสามัญของ SFP ด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นดังกล่าวได้

3.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด เป็นการประเมินโดยพิจารณาอัตราส่วนต่างๆ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับธุรกิจของ SFP กล่าวคือ บริษัทที่ประกอบธุรกิจผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป ทั้งนี้ การประเมินด้วยวิธีนี้มีสมมติฐานหลักว่าบริษัทที่มีลักษณะการดำเนินงานคล้ายคลึงกัน จะมีอัตราส่วนทางการเงินบางประการ อาทิ อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio) อัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Ratio) และอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio) ที่ใกล้เคียงกัน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกบริษัทจดทะเบียนซึ่งมีการประกอบธุรกิจ และขนาดใกล้เคียงกันกับธุรกิจของ SFP กล่าวคือ มีรายได้หลักจากธุรกิจผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป และขนาดของสินทรัพย์ใกล้เคียงกัน มาใช้ในการเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดของบริษัทเทียบเคียง ดังนี้

รายละเอียด SFP และบริษัทเทียบเคียง

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	(หน่วย: ล้านบาท)		
		สินทรัพย์ ^{1/}	รายได้ ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) (“SFP”)	ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับปะรดบรรจุกระป๋อง ผลไม้รวมบรรจุกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติกแข็ง ผลไม้ตามฤดูกาล ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้าที่สำคัญ ในต่างประเทศ	2,638.34 ^{3/}	3,408.60 ^{4/}	220.64 ^{4/}
รายละเอียดบริษัทเทียบเคียง				
บริษัท อกริเพียว โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“APURE”)	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป ข้าวโพดบรรจุกระป๋อง ผัก ผลไม้สดและเมล็ดพันธุ์ข้าวโพด	2,187.32	371.70	277.06
บริษัท เชียงใหม่โพรเซสฟู๊ดส์ จำกัด(มหาชน) (“CM”)	ผลิตและส่งออก ผักแปรรูปแช่แข็ง เช่น ถั่วแขกแช่แข็ง ถั่วแระแช่แข็ง ข้าวโพดหวานแช่แข็ง และข้าวโพดฝักอ่อนแช่แข็ง	1,263.28	83.64	(33.02)
บริษัท ชัน สวีท จำกัด (มหาชน) (“SUN”)	ผลิตและจำหน่ายข้าวโพดหวานแปรรูปและผลิตภัณฑ์แปรรูปสินค้าเกษตรอื่นๆ ภายใต้	3,226.22	322.50	154.22

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	(หน่วย: ล้านบาท)		
		สินทรัพย์ ^{1/}	รายได้ ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
	ตราสินค้า "KC" และตราสินค้าของลูกค้า รวมทั้งธุรกิจที่เข้ามาจำหน่ายไปอื่นๆ			
บริษัท ทีปโก้ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน) ("TIPCO")	ผลิตและจัดจำหน่ายผลไม้แปรรูป ผลไม้สด น้ำผลไม้ น้ำผัก น้ำแร่ธรรมชาติ เครื่องดื่มพร้อมดื่ม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สารสกัดจากสมุนไพรและการเกษตร จำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ	2,798.79	213.19	262.41

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงตามงบการเงินฉบับสอบทาน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของแต่ละบริษัท

/2 อ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน นับจาก 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565 ตามงบการเงินของแต่ละบริษัท

/3 อ้างอิงตามงบการเงินฉบับสอบทาน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ SFP

/4 อ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน นับจาก 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 ของ SFP

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทจดทะเบียนที่เหมาะสมในการเทียบเคียงกับ SFP คือ APURE CM SUN และ TIPCO เนื่องจากทั้ง 4 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักและมีรายได้หลักจากธุรกิจผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป และขนาดของสินทรัพย์ใกล้เคียงกัน โดยการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach) มีรายละเอียดดังนี้

ก) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)

สำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP โดยใช้วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP เป็นวันที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ("P/BV") เฉลี่ยย้อนหลัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณ P/BV เฉลี่ยย้อนหลัง สำหรับช่วงเวลา 15 – 360 วันทำการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ค่า P/BV เฉลี่ยย้อนหลังของบริษัทเทียบเคียง

บริษัทเทียบเคียง (หน่วย: เท่า)	วันทำการย้อนหลัง						
	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
APURE	2.10x	2.11x	2.11x	2.13x	2.27x	2.46x	2.82x
CM	0.84x	0.83x	0.81x	0.82x	0.90x	0.88x	0.87x
SUN	2.74x	2.69x	2.64x	2.67x	2.75x	3.01x	3.32x
TIPCO	0.98x	0.97x	0.97x	0.98x	1.00x	1.01x	1.01x
ค่าเฉลี่ย	1.66x	1.65x	1.63x	1.65x	1.73x	1.84x	2.00x

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP โดยนำค่าเฉลี่ย P/BV ของบริษัทเทียบเคียงย้อนหลัง 15 - 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 มาคูณกับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของ SFP โดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้อื้อหุ้นตามงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,902.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เท่ากับ 90.61 บาท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP โดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี

วันทำการย้อนหลัง	ค่าเฉลี่ย P/BV (หน่วย: เท่า) (1)	มูลค่าตามบัญชี (หน่วย: บาทต่อหุ้น) (2)	มูลค่าหุ้นสามัญ (หน่วย: บาทต่อหุ้น) (3) = (1) x (2)
15 วัน	1.66x	90.61	150.73
30 วัน	1.65x		149.56
60 วัน	1.63x		147.80
90 วัน	1.65x		149.69
180 วัน	1.73x		156.62
270 วัน	1.84x		166.67
360 วัน	2.00x		181.63
ช่วงมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP (หน่วย: บาทต่อหุ้น)			147.80 - 181.63

จากตารางข้างต้น มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 147.80 - 181.63 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ 129.03 - 133.52 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ 28.57 - 41.87

ข) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ ("P/E") ของบริษัทเทียบเคียง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณค่าเฉลี่ย P/E ย้อนหลัง 15 - 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้อื้อหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

ค่า P/E เฉลี่ยย้อนหลังของบริษัทเทียบเคียง

บริษัทเทียบเคียง (หน่วย: เท่า)	วันทำการย้อนหลัง						
	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
APURE	17.31x	17.45x	17.42x	17.50x	18.09x	18.29x	19.30x
GM ^{††}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SUN	19.18x	18.79x	18.43x	18.97x	19.09x	19.36x	20.19x
TIPCO	16.73x	16.65x	16.57x	15.70x	13.90x	12.78x	11.59x
ค่าเฉลี่ย	17.74x	17.63x	17.47x	17.39x	17.02x	16.81x	17.03x

หมายเหตุ : /1 CM ไม่ถูกนำมาคำนวณหาค่าเฉลี่ยเนื่องจาก CM มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเป็นลบ จึงไม่สามารถคำนวณค่า P/E ได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

/2 P/E ของแต่ละบริษัทคำนวณย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP โดยนำค่าเฉลี่ย P/E ของบริษัทเทียบเคียงย้อนหลัง 15 - 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 มาคูณกับกำไรสุทธิต่อหุ้นของ SFP สำหรับรอบผลประกอบการย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยอ้างอิงงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2565 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 โดยการประเมินมูลค่าดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ

วันทำการย้อนหลัง	ค่าเฉลี่ย P/E (หน่วย: เท่า) (1)	กำไรสุทธิต่อหุ้น (หน่วย: บาทต่อหุ้น) (2) ^{/1}	มูลค่าหุ้นสามัญ (หน่วย: บาทต่อหุ้น) (3) = (1) x (2)
15 วัน	17.74x	10.51	186.42
30 วัน	17.63x		185.25
60 วัน	17.47x		183.60
90 วัน	17.39x		182.70
180 วัน	17.02x		178.88
270 วัน	16.81x		176.62
360 วัน	17.03x		178.90
ช่วงมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP (หน่วย: บาทต่อหุ้น)			176.62 - 186.42

หมายเหตุ: /1 กำไรสุทธิต่อหุ้นย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิเท่ากับ 176.62 - 186.42 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ 67.85 - 77.65 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 26.68 - 30.54

ค) วิธีอัตราส่วนมูลค่าบริษัท ต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (“EV/EBITDA”) ของบริษัทเทียบเคียง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ย้อนหลัง 15 - 360 วันทำการ จนถึงวันที่ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

ค่า EV/EBITDA เฉลี่ยย้อนหลังของบริษัทเทียบเคียง

บริษัทเทียบเคียง (หน่วย: เท่า)	วันทำการย้อนหลัง						
	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
APURE	12.25x	12.35x	12.33x	12.17x	12.16x	12.49x	13.40x

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทเทียบเคียง (หน่วย: เท่า)	วันทำการย้อนหลัง						
	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
CM	11.73x	11.62x	11.37x	11.42x	14.86x	17.91x	19.79x
SUN	9.00x	8.81x	8.63x	8.72x	9.01x	10.02x	11.34x
TIPCO	8.76x	8.73x	8.69x	8.45x	7.90x	7.52x	7.07x
ค่าเฉลี่ย	10.44x	10.38x	10.26x	10.19x	10.98x	11.98x	12.90x

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

หมายเหตุ: EV/EBITDA ของแต่ละบริษัทคำนวณย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP โดยนำค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทเทียบเคียง ย้อนหลัง 15 - 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 มาคูณ EBITDA ของ SFP สำหรับรอบผลประกอบการย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยอ้างอิงงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 และ งบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 และนำมาบวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และหักด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการประเมินมูลค่าดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วน EV/EBITDA

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	วันทำการย้อนหลัง						
	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
ค่าเฉลี่ย EV/EBITDA (เท่า) (1)	10.44x	10.38x	10.26x	10.19x	10.98x	11.98x	12.90x
EBITDA (2)	321.79						
มูลค่ากิจการ (3) = (1) x (2)	3,358.09	3,339.64	3,300.45	3,278.90	3,534.63	3,856.67	4,151.14
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด (4) ¹	46.49						
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (5) ¹	(254.00)						
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (6) = (3) + (4) - (5)	3,150.59	3,132.14	3,092.95	3,071.39	3,327.12	3,649.16	3,943.64
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	21.00						
ราคาหุ้นสามัญ (บาทต่อหุ้น)	150.03	149.15	147.28	146.26	158.43	173.77	187.79
ช่วงมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP (บาทต่อหุ้น)	146.26 – 187.79						

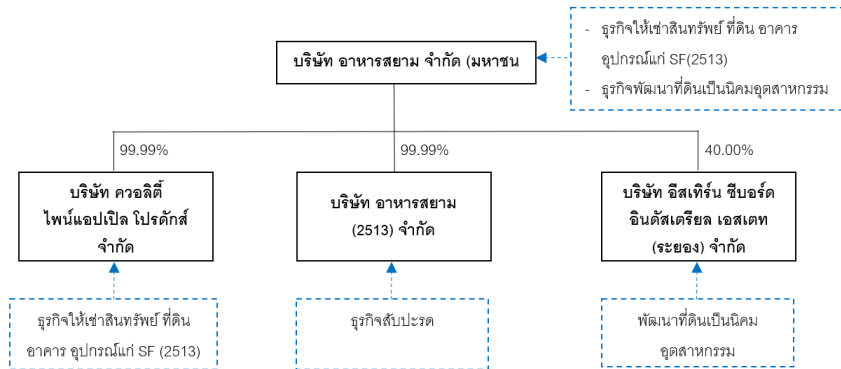
หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จากตารางข้างต้น **มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 146.26 – 187.79 บาทต่อหุ้น** ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 254.27 บาท เท่ากับ 66.48 – 108.01 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.15 – 42.48

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3.5 วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum of The Parts Approach)

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่างๆ ของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้



การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีนี้ เป็นการพิจารณาผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัทที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าให้สอดคล้องกับการดำเนินงานที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของแต่ละบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดย SFP

ลำดับ	บริษัท	วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้นของ SFP (หน่วย: ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)
1	SFP	วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ	610.81 – 683.42	100.00	610.81 – 683.42
2	QPP	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	127.83 – 140.60	99.99	127.83 – 140.60
3	SF (2513)	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	1,645.55 – 1,803.23	99.99	1,645.55 – 1,803.23
4	ESIE ^{/1}	วิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล	708.08 – 865.43	40.00	283.23 – 346.17

หมายเหตุ: /1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าของ ESIE ปรากฏในส่วนที่ 3.2.3 หัวข้อ เงินลงทุนในบริษัทร่วม ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้น มีรายละเอียดดังนี้

3.5.1 การประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP ด้วยวิธีการรวมมูลค่าของแต่ละธุรกิจ โดยการคำนวณหาผลรวมของรายการดังต่อไปนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ SFP คาดว่าจะได้รับการจัดทำ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของกิจการ โดยมีระยะเวลาประมาณการเท่ากับ 5 ปี 9 เดือน ตั้งแต่ มกราคม 2566 – กันยายน 2571 โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของ SFP จะยังคงดำเนินงานต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากสิ้นสุดปีที่ประมาณการ (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

2. มูลค่าของสินทรัพย์อื่นๆ ที่มีได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ในการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานทางการเงินต่างๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลและข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยสู่สาธารณะ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากกิจการ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SFP

ทั้งนี้ สมมติฐานทางการเงิน มีรายละเอียด ดังนี้

ก) สมมติฐานภาพรวม

สรุปสมมติฐานภาพรวม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
วันที่ประเมินมูลค่า	13 กุมภาพันธ์ 2566 (วันที่ทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP)	มติคณะกรรมการบริษัทของ SFP ครั้งที่ 2/2566 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566
ระยะเวลาประมาณการ	5 ปี 9 เดือน โดยเริ่มจาก 1 มกราคม 2566 – 30 กันยายน 2571	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
อัตราเงินเฟ้อประเทศไทย	ร้อยละ 1.21 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี	ธนาคารแห่งประเทศไทย
ภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20.00	กรมสรรพากร

ข) สมมติฐานรายได้

รายได้ของ SFP แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- รายได้จากการให้เช่า มาจากการให้เช่าทรัพย์สินให้แก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจสับปะรด ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สิน ดังนี้
 - ที่ดิน ไร่หนองตะเคียน
 - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอบ้านบึง
 - เครื่องจักรและอุปกรณ์ อำเภอบ้านบึง
 - เครื่องจักรและอุปกรณ์ ตำบลหัวหิน
 - เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไร่หนองตะเคียน
- รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากค่าบริหารจัดการ เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานรายได้ สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานรายได้

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																		
1. รายได้จากกำไรให้เช่า																				
	<p>รายได้จากการให้เช่า มาจากการให้เช่าทรัพย์สินให้แก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ สืบประวัติ ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ดิน ไร่นองตะเคียน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอบ้านบึง เครื่องจักรและอุปกรณ์ อำเภอบ้านบึง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ตำบลหัวหิน เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไร่นองตะเคียน <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปัจจุบัน SFP ไม่มีแผนในการเพิ่มอัตราค่าเช่าในช่วง 2 – 3 ปีนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการให้เช่า ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการรายได้จากการให้เช่า</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)</th> <th style="text-align: center;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="text-align: center;">ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ที่ดิน ไร่นองตะเคียน</td> <td style="text-align: center;">8.10</td> <td style="text-align: center;">10.80 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอบ้านบึง</td> <td style="text-align: center;">7.92</td> <td style="text-align: center;">10.56 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องจักรและอุปกรณ์ อำเภอบ้านบึง</td> <td style="text-align: center;">18.00</td> <td style="text-align: center;">24.00 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องจักรและอุปกรณ์ ตำบลหัวหิน</td> <td style="text-align: center;">10.44</td> <td style="text-align: center;">13.92 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไร่นอง ตะเคียน</td> <td style="text-align: center;">1.17</td> <td style="text-align: center;">1.56 ต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>	ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	ที่ดิน ไร่นองตะเคียน	8.10	10.80 ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอบ้านบึง	7.92	10.56 ต่อปี	เครื่องจักรและอุปกรณ์ อำเภอบ้านบึง	18.00	24.00 ต่อปี	เครื่องจักรและอุปกรณ์ ตำบลหัวหิน	10.44	13.92 ต่อปี	เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไร่นอง ตะเคียน	1.17	1.56 ต่อปี	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าทรัพย์สิน - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร
ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571																		
ที่ดิน ไร่นองตะเคียน	8.10	10.80 ต่อปี																		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอบ้านบึง	7.92	10.56 ต่อปี																		
เครื่องจักรและอุปกรณ์ อำเภอบ้านบึง	18.00	24.00 ต่อปี																		
เครื่องจักรและอุปกรณ์ ตำบลหัวหิน	10.44	13.92 ต่อปี																		
เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไร่นอง ตะเคียน	1.17	1.56 ต่อปี																		
2. รายได้อื่น																				
รายได้อื่น	<p>ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากค่าบริหารจัดการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้อื่น ดังนี้</p> <p>สมมติฐานดอกเบี้ยรับ</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการดอกเบี้ยรับของเงินกู้ระยะสั้นแก่บริษัทย่อย เท่ากับ ร้อยละ 1.15 ต่อปี</p> <p>สมมติฐานรายได้จากค่าบริหารจัดการ</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบายของ SFP ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าบริหารจัดการที่ SFP ได้รับจาก SF (2513)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
	ต่อค่าใช้จ่ายบุคลากร เท่ากับร้อยละ 80.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	

ค) สมมติฐานต้นทุน

ต้นทุนของ SFP ได้แก่ ต้นทุนจากการให้เช่าทรัพย์สินแก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจลับปะรด ซึ่งเป็นค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ SFP ให้เช่าแก่ SF (2513)

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานต้นทุน สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานต้นทุน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																
ต้นทุนจากการให้เช่า	ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ SFP ให้เช่าแก่ SF (2513) เช่น ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้	<ul style="list-style-type: none"> - ทะเบียนทรัพย์สินของ SFP - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ส่วนปรับปรุงที่ดิน</td> <td>5 ปี</td> </tr> <tr> <td>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</td> <td>5 - 20 ปี</td> </tr> <tr> <td>ส่วนปรับปรุงอาคาร</td> <td>5 - 10 ปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องจักร</td> <td>5 - 15 ปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องมือเครื่องใช้</td> <td>5 - 10 ปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องตกแต่งสำนักงาน</td> <td>5 ปี</td> </tr> <tr> <td>ยานพาหนะ</td> <td>5 ปี</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 ปี	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5 - 20 ปี	ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 10 ปี	เครื่องจักร	5 - 15 ปี	เครื่องมือเครื่องใช้	5 - 10 ปี	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี	ยานพาหนะ	5 ปี	
รายการ	อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์																	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 ปี																	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5 - 20 ปี																	
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 10 ปี																	
เครื่องจักร	5 - 15 ปี																	
เครื่องมือเครื่องใช้	5 - 10 ปี																	
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี																	
ยานพาหนะ	5 ปี																	

ง) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ SFP ประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายบุคลากร
2. ค่าใช้จ่ายบริหารอื่น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง					
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	เช่น เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตและนโยบายการปรับเงินเดือนของ SFP					
	จากการพิจารณา ข้อมูลตามงบการเงินของ SFP และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ปัจจุบัน SFP มีบุคลากรจำนวน 5 คน ในตำแหน่งผู้บริหาร และ SFP ไม่มีแผนว่าจ้างบุคลากรเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายบุคลากร ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">ม.ค. - ก.ย. 2566</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2566 เป็นต้นไป</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">อัตราการเติบโต</td> </tr> </table>		ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 เป็นต้นไป	อัตราการเติบโต
	ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565		ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 เป็นต้นไป	อัตราการเติบโต	
	จำนวนบุคลากร (คน)						
	5		5	5	5	-	
ค่าใช้จ่ายต่อเดือน							
เฉลี่ย 0.21 ล้านบาท/เดือน/คน ตามผลประกอบการจริง	เฉลี่ย 0.27 ล้านบาท/เดือน/คน ตามผลประกอบการจริง	0.20 ล้านบาท/เดือน/คน อ้างอิงตาม 2564 และเติบโตร้อยละ 4.00 ต่อปี	0.22 ล้านบาท/เดือน/คน อ้างอิงตาม ประมาณการปี 2565 และเติบโตร้อยละ 4.00 ต่อปี	ร้อยละ 4.00 ต่อปี ตามนโยบายของ SFP			
ค่าใช้จ่ายบริหารอื่น	เช่น ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นต้น	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตและประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ					
	จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นโดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นของปี 2565 สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565 ที่เท่ากับ 6.67 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้						
	ประมาณการค่าใช้จ่ายบริหารอื่น						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">ม.ค. - ก.ย. 2566</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</td> <td style="background-color: #800000; color: white;">อัตราการเติบโต</td> </tr> </table>					ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต
ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต					
4.59 ล้านบาท	6.89 ล้านบาท ต่อปี	ร้อยละ 1.21 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย					

จ) สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปสมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง									
ต้นทุนทางการเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ระยะสั้น จากบริษัทร่วม เท่ากับ ร้อยละ 1.15 ต่อปี	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล และขาดทุนสะสม เป็นดังนี้	ภ.ง.ด. 50 และ ภ.ง.ด. 51 ปี 2565 ของ SFP									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียด</th> <th>ต.ค. 2565 – ก.ย. 2569</th> <th>ต.ค. 2570 – ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล</td> <td colspan="2">ร้อยละ 20.00</td> </tr> <tr> <td>ขาดทุนสะสมทางภาษีที่สามารถนำมาลดภาษีได้</td> <td>ณ 30 ก.ย. 2565 คงเหลือ 573.71 ล้านบาท ใช้ได้ ตั้งแต่ 2566</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		รายละเอียด	ต.ค. 2565 – ก.ย. 2569	ต.ค. 2570 – ก.ย. 2571	อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00		ขาดทุนสะสมทางภาษีที่สามารถนำมาลดภาษีได้	ณ 30 ก.ย. 2565 คงเหลือ 573.71 ล้านบาท ใช้ได้ ตั้งแต่ 2566	-
	รายละเอียด		ต.ค. 2565 – ก.ย. 2569	ต.ค. 2570 – ก.ย. 2571							
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00										
ขาดทุนสะสมทางภาษีที่สามารถนำมาลดภาษีได้	ณ 30 ก.ย. 2565 คงเหลือ 573.71 ล้านบาท ใช้ได้ ตั้งแต่ 2566	-									

ฉ) สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สรุปสมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																							
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	เช่น เงินรอจากภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 1.08 ล้านบาท	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร																							
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	เช่น ภาษีค้างรับอื่นๆ เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 9.86 ล้านบาท	อ้างอิงจากงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ																							
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เช่น ภาษีค้างจ่าย เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 1.60 ล้านบาท																								
รายการที่มีการชำระภายในปี 2566	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ประมาณการ ดังนี้	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตและประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">หน่วย: ล้านบาท</th> <th colspan="2">2565</th> <th>2566</th> </tr> <tr> <th>30 ก.ย.</th> <th>31 ธ.ค.</th> <th>30 ก.ย.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">สินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td></td> <td>289.02</td> <td>60.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</td> <td colspan="3">ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับลูกหนี้บริษัทในเครือที่เกิดจากรุรกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต</td> </tr> <tr> <td>ลูกหนี้อื่น</td> <td>142.85</td> <td>147.07</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	หน่วย: ล้านบาท	2565		2566	30 ก.ย.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.	สินทรัพย์					289.02	60.00	-	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับลูกหนี้บริษัทในเครือที่เกิดจากรุรกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต			ลูกหนี้อื่น	142.85	147.07	-	
หน่วย: ล้านบาท	2565		2566																						
	30 ก.ย.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.																						
สินทรัพย์																									
	289.02	60.00	-																						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับลูกหนี้บริษัทในเครือที่เกิดจากรุรกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต																								
ลูกหนี้อื่น	142.85	147.07	-																						

สมมติฐาน	คำอธิบาย			อ้างอิง
		ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับลูกหนี้บริษัทในเครือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต		
	สินค้าคงเหลือ	2.26	-	-
		ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับสินค้าจากรัฐกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะขายทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต		
	หนี้สิน			
	เจ้าหนี้การค้า	0.46	0.78	-
		ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับรายการค้างจ่ายจากรัฐกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต		
	เจ้าหนี้อื่น	21.93	15.42	-
		ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับรายการค้างจ่ายจากรัฐกิจสัปดาห์จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวในอนาคต		

ข) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	<p>เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงพัฒนา และ/หรือ ซ่อมบำรุง สินทรัพย์ให้มีอายุการใช้งานที่มากขึ้น</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า SFP ยังไม่มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ (Major Overhaul) ในช่วง 2-3 ปีนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก SFP ยังไม่มีแผนการลงทุนที่ชัดเจนในปีใดปีหนึ่ง ดังนั้น บนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงอ้างอิงค่าเสื่อมราคาช่วง ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 ในลักษณะของการสำรองเงินในแต่ละปีเพื่อใช้ในการลงทุนปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์ในอนาคต</p>	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดเผยหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
	ทั้งนี้ จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการให้เงินลงทุนรายปีสำหรับ ต.ค. 65 - ก.ย. 71 เท่ากับ 28.51 ล้านบาทต่อปี	

ซ) สมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สรุปสมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทร่วม	เงินกู้ระยะสั้นคงเหลือ เท่ากับ 34.00 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565 จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า SFP ไม่มีแผนการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยมีรายละเอียดวงเงินกู้ ดังนี้ <table border="1" data-bbox="496 824 1075 920"> <thead> <tr> <th>เงินกู้</th> <th>อัตราดอกเบี้ย</th> <th>กำหนดชำระ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินกู้ระยะสั้น</td> <td>ร้อยละ 1.15</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ	เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ						
เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-						

ฅ) สมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สรุปสมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
มูลค่าสุดท้าย	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2571 โดยมีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ในระยะยาว ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีโอกาสปรับขึ้นเพื่อให้สะท้อนตามราคาตลาด	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ฉ) สมมติฐานอัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SFP ซึ่งต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = Ke \times [E/(D+E)] + Kd \times (1 - t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ดี ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

- Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 เท่ากับร้อยละ 3.10 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด โดยอ้างอิงการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2546 – 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.02 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)
- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.92 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	Unlevered Beta
APURE	บริษัทลงทุน (Holding Company) ดำเนินธุรกิจผ่านทางบริษัทย่อย เกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรแปรรูป ข้าวโพดบรรจุกระป๋อง ผัก ผลไม้สดและเมล็ดพันธุ์ข้าวโพด	0.99
CM	ผลิตและส่งออก ผักแปรรูปแช่แข็ง เช่น ถั่วแขกแช่แข็ง, ถั่วแระแช่แข็ง, ข้าวโพดหวานแช่แข็ง, และ ข้าวโพดฝักอ่อนแช่แข็ง	0.78
SUN	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายข้าวโพดหวานแปรรูปและผลิตภัณฑ์แปรรูปสินค้าเกษตรอื่นๆ ภายใต้ตราสินค้า "KC" และตราสินค้าของลูกค้า รวมทั้งธุรกิจซื้อมาจำหน่ายไปอื่นๆ	1.08
TIPCO	ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผลไม้แปรรูป ผลไม้สด น้ำผลไม้ น้ำผัก น้ำแร่ธรรมชาติ เครื่องดื่มพร้อมดื่ม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สารสกัดจากสมุนไพรและการเกษตร จำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ	0.85
ค่าเฉลี่ย		0.92

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของบริษัทข้างต้นออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1+(1-tax) x (IBD/E)) จะได้ค่า Unlevered Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ SFP อ้างอิงจากโครงสร้างเงินทุนตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เข้าไปแทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1+(1-tax) x (D/E)) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 1.02

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงดังตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ของ SFP

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (Rf) (1)	ร้อยละ 3.10
Risk Premium (Rm - Rf) (2)	ร้อยละ 6.92
β (3)	1.02
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 10.18

จาก Ke ดังแสดงข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหา WACC โดยมีรายละเอียดดังนี้

- Ke = ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นจากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) เท่ากับร้อยละ 10.18
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ SFP ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.12 โดยคำนวณจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SFP ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.12
- t = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของ SFP เท่ากับร้อยละ 20.00
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของ SFP อ้างอิงจากโครงสร้างเงินทุนตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับร้อยละ 11.78

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของ SFP

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 10.18
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 3.12
D/(D+E) (3)	ร้อยละ 11.78
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือ t (4)	ร้อยละ 20.00
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือ WACC (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	ร้อยละ 9.27

จากตารางข้างต้น ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของ SFP เท่ากับร้อยละ 9.27

ฎ) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระ และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ และมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดอิสระของ SFP (มกราคม 2566 - กันยายน 2571)

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 66	ต.ค. 66 - ก.ย. 67	ต.ค. 67 - ก.ย. 68	ต.ค. 68 - ก.ย. 69	ต.ค. 69 - ก.ย. 70	ต.ค. 70 - ก.ย. 71
รายได้จากการให้เช่า	45.63	60.84	60.84	60.84	60.84	60.84
ต้นทุนจากการให้เช่า	(29.55)	(40.27)	(43.13)	(43.75)	(45.14)	(44.82)
กำไรขั้นต้น	16.08	20.57	17.71	17.09	15.70	16.02
รายได้อื่น	13.32	19.09	19.52	19.96	20.43	20.91
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(13.38)	(20.20)	(20.82)	(21.46)	(22.12)	(22.81)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT)	16.03	19.46	16.41	15.60	14.01	14.13
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	(3.20)	(2.88)	(2.90)
บวก ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30.29	40.27	43.13	43.75	45.14	44.82
บวก(หัก) ส่วนเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	190.87	-	-	-	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(28.51)	(28.51)	(28.51)	(28.51)	(28.51)	(28.51)
กระแสเงินสดอิสระ	208.68	31.22	31.03	27.64	27.76	27.53
บวก มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)						336.00
กระแสเงินสดอิสระทั้งหมด	208.68	31.22	31.03	27.64	27.76	363.53
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ	498.68	<i>อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 9.27 โดยใช้คิดลดกระแสเงินสดอิสระของปี 2566 - 2571 เพื่อคำนวณมูลค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566</i>				
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2565	20.72					
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยภายนอกกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565	(34.00)					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นให้เช่า	485.41					
บวก มูลค่าทรัพย์สินที่มีได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ	125.40					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น	610.81					

จากตารางข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP ตามวิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ เท่ากับ 610.81 ล้านบาท

ฎ) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ SFP ด้วยวิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ ในกรณีฐานได้มูลค่าของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 610.81 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงานต่อมูลค่าหุ้นของ SFP โดยพิจารณาจากปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ อัตราการเติบโตของของค่าเช่า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปัจจัยดังกล่าวเพิ่มขึ้นและลดลง โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าหุ้นของ SFP ด้วยวิธี SOTP
จากปัจจัยอัตราดอกเบี้ยโตของของค่าเช่า

รายละเอียด	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)
กรณีฐาน	610.81
กรณีที่ 1 : ปรับอัตราดอกเบี้ยโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	683.42

ทั้งนี้ จากการผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value) ของ SFP ที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 610.81 – 683.42 ล้านบาท

3.5.2 การประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ QPP

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ QPP วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ QPP คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของกิจการ โดยมีระยะเวลาประมาณการเท่ากับ 5 ปี 9 เดือน ตั้งแต่ มกราคม 2566 – กันยายน 2571 โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของ QPP จะยังคงดำเนินงานต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากสิ้นสุดปีที่ประมาณการ (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

ในการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานทางการเงินต่างๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ที่เปิดเผยสู่สาธารณะ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากกิจการ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ QPP

ทั้งนี้ สมมติฐานทางการเงิน มีรายละเอียด ดังนี้

ก) สมมติฐานภาพรวม

สรุปสมมติฐานภาพรวม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
วันที่ประเมินมูลค่า	13 กุมภาพันธ์ 2566 (วันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP)	มติคณะกรรมการบริษัทของ SFP ครั้งที่ 2/2566 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566
ระยะเวลาประมาณการ	5 ปี 9 เดือน โดยเริ่มจาก 1 มกราคม 2566 – 30 กันยายน 2571	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
อัตราเงินเฟ้อประเทศไทย	ร้อยละ 1.21 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินประเทศไทยเฉลี่ย 10 ปี	ธนาคารแห่งประเทศไทย
ภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20.00	กรมสรรพากร

ข) สมมติฐานรายได้

รายได้ของ QPP แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. รายได้จากกำไรให้เช่า มาจากการให้เช่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตำบลหัวหิน ให้แก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจสับปะรด
2. รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับ กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ถาวร เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานรายได้ สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานรายได้

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง						
1. รายได้จากกำไรให้เช่า								
<p>รายได้จากการให้เช่า มาจากการให้เช่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตำบลหัวหิน ให้แก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจสับปะรด</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปัจจุบัน QPP ไม่มีแผนในการเพิ่มอัตราค่าเช่าในช่วง 2 - 3 ปีนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ประเมินการรายได้จากการให้เช่า ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการรายได้จากการให้เช่า</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)</th> <th style="width: 33%;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="width: 33%;">ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตำบลหัวหิน</td> <td>7.83</td> <td>10.44 ต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>		ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตำบลหัวหิน	7.83	10.44 ต่อปี	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าทรัพย์สิน - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร
ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตำบลหัวหิน	7.83	10.44 ต่อปี						
2. รายได้อื่น								
รายได้อื่น	<p>เช่น ดอกเบี้ยรับ กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ถาวร เป็นต้น</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการ รายได้อื่นโดยอ้างอิงรายได้อื่นของปี 2565 สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565 ที่เท่ากับ 2.85 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ รายได้อื่นในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการรายได้อื่น</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="width: 50%;">ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.86 ล้านบาท</td> <td>2.85 ล้านบาทต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	1.86 ล้านบาท	2.85 ล้านบาทต่อปี	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571							
1.86 ล้านบาท	2.85 ล้านบาทต่อปี							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค) สมมติฐานต้นทุน

ต้นทุนของ QPP ได้แก่ ต้นทุนจากการให้เช่าทรัพย์สินแก่ SF (2513) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจสับปะรด ซึ่งเป็นค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ QPP ให้เช่าแก่ SF (2513)

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานต้นทุน สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานต้นทุน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง	
ต้นทุนจากการให้เช่า	ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่าแก่ SF (2513) ได้แก่ ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์ อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้	<ul style="list-style-type: none"> - ทะเบียนทรัพย์สินของ SFP - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 	
	รายการ		อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง		20 ปี
	ส่วนปรับปรุงอาคาร		5 ปี
	อุปกรณ์		5 ปี
	อุปกรณ์สำนักงาน		5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี		

ง) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ QPP เช่น ค่าใช้จ่ายบุคลากร ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	เช่น ค่าใช้จ่ายบุคลากร ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2565 ที่เท่ากับ 1.65 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สมมติฐาน	คำอธิบาย			อ้างอิง
	ประมาณการค่าใช้จ่ายบริหาร			
	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต	
	1.24 ล้านบาท	1.67 ล้านบาท ต่อปี	ร้อยละ 1.21 ต่อปี ตามอัตราเงินเพื่อ ประเทศไทย	

จ) สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปสมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สมมติฐาน	คำอธิบาย			อ้างอิง
ต้นทุนทางการเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ระยะสั้น จาก SFP เท่ากับ ร้อยละ 1.15 ต่อปี			ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร และประมาณ การของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล และขาดทุนสะสม เป็นดังนี้			ภ.ง.ด. 50 และ 51 ปี 2565 ของ SF (2513)
	รายละเอียด	ต.ค. 2565 – ก.ย. 2570	ต.ค. 2570 – ก.ย. 2571	
	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00		
ขาดทุนสะสมทางภาษีที่ สามารถนำมาลดภาษีได้	ณ 30 ก.ย. 2565 คงเหลือ 398.61 ล้านบาท ใช้ได้ ตั้งแต่ 2566	-		

ฉ) สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สรุปสมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
สินทรัพย์หมุนเวียน อื่น	เช่น เงินรอจากภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 0.00 ล้านบาท	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร อ้างอิงจากงบ การเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และประมาณการ ของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระ
สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น	เช่น ภาษีค้างรับอื่นๆ เงินมัดจำ เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 0.54 ล้านบาท	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เช่น ภาษีค้างจ่าย เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 0.00 ล้านบาท	
หนี้สินไม่หมุนเวียน อื่น	เช่น หนี้สินซอฟต์แวร์เข้าซื้อ เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 0.15 ล้านบาท	

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง			
รายการที่มีการชำระ ภายในปี 2566	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ประมาณการ ดังนี้	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร ประกอบกับการ พิจารณาข้อมูลในอดีต และประมาณการของที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระ			
	หน่วย: ล้านบาท		2565	2566	
			30 ก.ย.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.
	สินทรัพย์				
	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้อื่น		22.84	3.03	-
			ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับลูกหนี้บริษัทในเครือที่ เกิดจากรุจิสืบประวัติ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระ ทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวใน อนาคต		
สินค้าคงเหลือ	31.54	-	-		
	ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับสินค้าจากรุจิสืบประวัติ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะขาย ทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวใน อนาคต				
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	0.46	0.78	-		
	ที่ผ่านมา เป็นรายการเกี่ยวกับรายการค้างจ่ายจาก รุจิสืบประวัติ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รายการข้างต้นจะชำระ ทั้งหมดภายในปี 2566 และจะไม่มีรายการดังกล่าวใน อนาคต				

ช) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายในการ ลงทุน	จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า QPP ไม่มีแผนการลงทุนเพิ่มเติม	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร และประมาณการ ของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระ

ซ) สมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สรุปสมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
เงินกู้ยืมระยะสั้น จาก SFP	เงินกู้ระยะสั้นคงเหลือ เท่ากับ 138.00 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565 จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า QPP ไม่มีแผนการชำระคืนเงินกู้ยืม	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร และประมาณ

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง						
	โดยมีรายละเอียดวงเงินกู้ ดังนี้ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>เงินกู้</th> <th>อัตราดอกเบี้ย</th> <th>กำหนดชำระ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินกู้ระยะสั้น</td> <td>ร้อยละ 1.15</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ	เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-	การขอที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ						
เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-						

ณ) สมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สรุปสมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
มูลค่าสุดท้าย	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2571 โดยมีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ในระยะยาว ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีโอกาสปรับขึ้นเพื่อให้สะท้อนตามราคาตลาด	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการขอที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ญ) สมมติฐานอัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ QPP ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.27 โดยอ้างอิงจาก WACC ของ SFP (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3.5.1 หัวข้อ สมมติฐานอัตราคิดลด ของรายงานฉบับนี้)

ฎ) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระ และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ และมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ QPP โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ ของ QPP (มกราคม 2566 - กันยายน 2571)

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 66	ต.ค. 66 - ก.ย. 67	ต.ค. 67 - ก.ย. 68	ต.ค. 68 - ก.ย. 69	ต.ค. 69 - ก.ย. 70	ต.ค. 70 - ก.ย. 71
รายได้จากการให้เช่า	7.83	10.44	10.44	10.44	10.44	10.44
ต้นทุนจากการให้เช่า	(4.21)	(5.62)	(5.55)	(5.30)	(5.03)	(5.03)
กำไรขั้นต้น	3.62	4.82	4.89	5.14	5.41	5.41
รายได้อื่น	1.86	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.24)	(1.67)	(1.69)	(1.72)	(1.74)	(1.76)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT)	4.23	5.99	6.05	6.27	6.52	6.50
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	(1.30)

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 66	ต.ค. 66 - ก.ย. 67	ต.ค. 67 - ก.ย. 68	ต.ค. 68 - ก.ย. 69	ต.ค. 69 - ก.ย. 70	ต.ค. 70 - ก.ย. 71
บวก ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.21	5.62	5.55	5.30	5.03	5.03
บวก(หัก) ส่วนเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(3.23)	-	-	-	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	5.22	11.61	11.59	11.57	11.55	10.23
บวก มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)						124.84
กระแสเงินสดอิสระทั้งหมด	5.22	11.61	11.59	11.57	11.55	135.07
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ	119.94	อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 9.27 โดยใช้คิดลดกระแสเงินสดอิสระของปี 2566 - 2571 เพื่อคำนวณมูลค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566				
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ 31 ธันวาคม 2565	7.89					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น	127.83					

จากตารางข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ QPP ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เท่ากับ 127.83 ล้านบาท

ฎ) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ QPP ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในกรณีฐานได้มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 127.83 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงานต่อมูลค่าหุ้นของ QPP โดยพิจารณาจากปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปัจจัยดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าหุ้นของ QPP ด้วยวิธี DCF จากปัจจัยอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายละเอียด	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)
กรณีฐาน	127.83
กรณีที่ 1 : ปรับอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	140.60

ทั้งนี้ จากการผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value) ของ QPP ที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 127.83 – 140.60 ล้านบาท

3.5.3 การประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SF (2513)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SF (2513) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ โดยการใช้คิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ SF (2513) คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของกิจการ โดยมีระยะเวลาประมาณการเท่ากับ 5 ปี 9 เดือน ตั้งแต่ มกราคม 2566 – กันยายน 2571 โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของ SF (2513) จะยังคงดำเนินงานต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากสิ้นสุด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ปีที่ประมาณการ (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น ภายใต้สถานะเศรษฐกิจและ
สถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

ในการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้
สมมติฐานทางการเงินต่างๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ที่เปิดเผยสู่
สาธารณะ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากกิจการ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SF (2513)

ทั้งนี้ สมมติฐานทางการเงิน มีรายละเอียด ดังนี้

ก) สมมติฐานภาพรวม

สรุปสมมติฐานภาพรวม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
วันที่ประเมินมูลค่า	13 กุมภาพันธ์ 2566 (วันที่ทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SFP)	มติคณะกรรมการบริษัทของ SFP ครั้งที่ 2/2566 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566
ระยะเวลาประมาณการ	5 ปี 9 เดือน โดยเริ่มจาก 1 มกราคม 2566 – 30 กันยายน 2571	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
อัตราเงินเฟ้อประเทศไทย	ร้อยละ 1.21 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อประเทศไทยเฉลี่ย 10 ปี	ธนาคารแห่งประเทศไทย
อัตราเงินเฟ้อโลก	ร้อยละ 2.38 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อโลกเฉลี่ย 10 ปี	ธนาคารโลก
ภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20.00	กรมสรรพากร

ข) สมมติฐานรายได้

รายได้ ของ SF (2513) แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- รายได้จากการขาย มาจากการจำหน่ายสินค้าอุตสาหกรรมเกษตรประเภทแปรรูปสินค้าเกษตร ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังนี้
 - 1.1. สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid)
 - 1.2. น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised)
 - 1.3. ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit)
 - 1.4. อาหารสัตว์ (Animal Feeds)
- รายได้จากดอกเบี้ยรับจากเงินฝากออมทรัพย์ของ SF (2513)
- รายได้อื่น เช่น กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ถาวร กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้จากการจัดหาผู้ให้บริการขนส่งให้ลูกค้า รายได้จากการขายเศษวัสดุ เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานรายได้ สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานรายได้

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง															
1. รายได้จากการขาย																	
<p>รายได้จากการขายของ SF (2513) มาจากการจำหน่ายสินค้าอุตสาหกรรมเกษตรประเภทแปรรูปสินค้าเกษตรโดยเน้นการส่งออกเป็นสำคัญ ซึ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ของ SF(2513) มีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) 2. น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) 3. ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) 4. อาหารสัตว์ (Animal Feeds) <p>ดังนั้นในการประมาณการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากผลิตภัณฑ์ตามข้างต้น โดยพิจารณาปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ปริมาณการขาย (Sales Volume) และราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย (Average Selling Price per Unit) ของแต่ละกลุ่มผลิตภัณฑ์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังที่แสดงต่อไปนี้</p>		<ul style="list-style-type: none"> - รายงานประจำปีของ SFP - ข้อมูลบริษัทของ SF (2513) - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร 															
ปริมาณการขาย (Sales Volume)																	
<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลทางการเงินของ SFP และ SF (2513) และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า ปริมาณการขายตั้งแต่ปี 2561 - 2565 สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ปริมาณการขาย ปี 2561 – 2565 (ต.ค. 2560 - ธ.ค. 2565)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #800000; color: white;">กลุ่มผลิตภัณฑ์</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td>2,472.53 – 4,143.89 ต่อปี</td> <td>1,287.73</td> </tr> <tr> <td>น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td>2,257.36 – 5,156.98 ต่อปี</td> <td>1,237.96</td> </tr> <tr> <td>ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td>196.00 - 664.00 ต่อปี</td> <td>110.00</td> </tr> <tr> <td>อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)</td> <td>11.84 – 26.49 ต่อปี</td> <td>2.63</td> </tr> </tbody> </table> <p>จากตารางข้างต้น พบว่า ปริมาณการขายมีความผันผวนขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ปริมาณผลผลิตของสับปะรด ราคาสับปะรด ของแต่ละปี ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาขาย และปริมาณขายผลิตภัณฑ์ของ SF (2513)</p>		กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,472.53 – 4,143.89 ต่อปี	1,287.73	น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,257.36 – 5,156.98 ต่อปี	1,237.96	ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)	196.00 - 664.00 ต่อปี	110.00	อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)	11.84 – 26.49 ต่อปี	2.63	<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565 - ข้อมูลปริมาณการขาย ปี 2561 – 2565 - งบประมาณประจำปีของ SF (2513) - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565															
สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,472.53 – 4,143.89 ต่อปี	1,287.73															
น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,257.36 – 5,156.98 ต่อปี	1,237.96															
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)	196.00 - 664.00 ต่อปี	110.00															
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)	11.84 – 26.49 ต่อปี	2.63															

สมมติฐาน	คำอธิบาย		อ้างอิง															
	<p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการปริมาณการขายของแต่ละปีโดยอ้างอิงจากปริมาณการขายของปี 2565 (ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565) ดังนั้น ประมาณการปริมาณการขายแบ่งตามกลุ่มผลิตภัณฑ์ สามารถสรุปได้ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการปริมาณขาย</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #800000; color: white;">กลุ่มผลิตภัณฑ์</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">2,856.15</td> <td style="text-align: center;">4,143.89</td> </tr> <tr> <td>น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">3,356.55</td> <td style="text-align: center;">4,594.51</td> </tr> <tr> <td>ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">86.00</td> <td style="text-align: center;">196.00</td> </tr> <tr> <td>อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)</td> <td style="text-align: center;">16.21</td> <td style="text-align: center;">18.85</td> </tr> </tbody> </table>		กลุ่มผลิตภัณฑ์	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,856.15	4,143.89	น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)	3,356.55	4,594.51	ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)	86.00	196.00	อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)	16.21	18.85	
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571																
สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (พื้นที่มาตรฐาน)	2,856.15	4,143.89																
น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (พื้นที่มาตรฐาน)	3,356.55	4,594.51																
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (พื้นที่มาตรฐาน)	86.00	196.00																
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (พื้นที่)	16.21	18.85																
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย (Average Selling Price per Unit)																		
	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลทางการเงินของ SFP และ SF (2513) และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า ราคาขายเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2561 - 2565 สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ราคาขายเฉลี่ย ปี 2561 – 2565 (ต.ค. 2560 - ธ.ค. 2565)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #800000; color: white;">กลุ่มผลิตภัณฑ์</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565</th> <th style="background-color: #800000; color: white;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">14.75</td> <td style="text-align: center;">17.31</td> </tr> <tr> <td>น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">4.04</td> <td style="text-align: center;">6.01</td> </tr> <tr> <td>ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">22.26</td> <td style="text-align: center;">27.52</td> </tr> </tbody> </table>		กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	14.75	17.31	น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	4.04	6.01	ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	22.26	27.52	<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565 - ข้อมูลปริมาณการขายปี 2561 – 2565 - งบประมาณประจำปีของ SF (2513) - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 			
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565																
สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	14.75	17.31																
น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	4.04	6.01																
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อพื้นที่มาตรฐาน)	22.26	27.52																

สมมติฐาน	คำอธิบาย		อ้างอิง																				
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตัน)	88.43	87.13																					
<p>จากตารางข้างต้น พบว่า ราคาขายเฉลี่ยมีความผันผวนขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ปริมาณผลผลิตของสับประรด ราคาสับประรด ของแต่ละปี ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาขาย และปริมาณขายผลิตภัณฑ์ของ SF (2513)</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการราคาขายเฉลี่ยของแต่ละปีโดยอ้างอิงจากราคาขายเฉลี่ยของปี 2565 (ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565) ดังนั้น ประมาณการปริมาณการขายแบ่งตามกลุ่มผลิตภัณฑ์ สามารถสรุปได้ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการราคาขายเฉลี่ย</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>กลุ่มผลิตภัณฑ์</th> <th>ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th>ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</th> <th>อัตราการเติบโต</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">17.04</td> <td style="text-align: center;">15.46</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก</td> </tr> <tr> <td>น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">3.35</td> <td style="text-align: center;">4.23</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก</td> </tr> <tr> <td>ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)</td> <td style="text-align: center;">18.80</td> <td style="text-align: center;">23.34</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก</td> </tr> <tr> <td>อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตัน)</td> <td style="text-align: center;">75.03</td> <td style="text-align: center;">92.69</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก</td> </tr> </tbody> </table>				กลุ่มผลิตภัณฑ์	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต	สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	17.04	15.46	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก	น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	3.35	4.23	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก	ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	18.80	23.34	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก	อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตัน)	75.03	92.69	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต																				
สับประรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	17.04	15.46	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก																				
น้ำสับประรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	3.35	4.23	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก																				
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อหีบมาตรฐาน)	18.80	23.34	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก																				
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตัน)	75.03	92.69	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เพื่อโลก																				
<p>ทั้งนี้ สำหรับการประมาณการรายได้ที่รับรู้ในงบการเงินเป็นสกุลเงินบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราแลกเปลี่ยนของหนึ่งดอลลาร์สหรัฐต่อบาทเท่ากับ 33.30 บาท / ดอลลาร์สหรัฐโดยอ้างอิง อัตราแลกเปลี่ยน จากการสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</p>																							

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง									
2. ดอกเบี้ยรับ											
ดอกเบี้ยรับ	จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการดอกเบี้ยรับของเงินฝาก เท่ากับ ร้อยละ 1.89 ต่อปี อ้างอิงตาม ต.ค. 2565 - ธ.ค. 2565	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร ประกอบกับการ พิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระ									
3. รายได้อื่น											
รายได้อื่น	เช่น กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ถาวร กำไร (ขาดทุน) จาก อัตราแลกเปลี่ยน รายได้จากการจัดหาผู้ให้บริการขนส่งให้ลูกค้า รายได้ จากการขายเศษวัสดุ เป็นต้น จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต พบว่า รายได้อื่นข้างต้นเกิดขึ้นภายหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ของ SF (2513) ในปี 2565 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึง ประมาณการรายได้อื่นโดยอ้างอิงรายได้อื่นของรอบบัญชีปี 2565 สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565 ที่เท่ากับ 27.45 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ รายได้ อื่นในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหาร ประกอบกับการ พิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระ									
ประมาณการรายได้อื่น											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> <th>ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th>ต.ค. 2566 - ก.ย.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">2571</td> </tr> <tr> <td>6.99 ล้านบาท</td> <td>20.47 ล้านบาท</td> <td>27.45 ล้านบาทต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>			ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย.	2571			6.99 ล้านบาท	20.47 ล้านบาท	27.45 ล้านบาทต่อปี
ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย.									
2571											
6.99 ล้านบาท	20.47 ล้านบาท	27.45 ล้านบาทต่อปี									

ค) สมมติฐานต้นทุน

ต้นทุนของ SF (2513) แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ต้นทุนมาจากการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมเกษตรประเภทแปรรูปสินค้าเกษตร ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังนี้
 - 1.1. สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid)
 - 1.2. น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงปลอดเชื้อ (Concentrate + De-ionised)
 - 1.3. ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit)
 - 1.4. อาหารสัตว์ (Animal Feeds)
2. ต้นทุนปิดโรงงาน (Shutdown Cost)

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานต้นทุน สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานต้นทุน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง						
1. ต้นทุนมาจากการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมประเภทแปรรูปสินค้าเกษตร								
<p>ต้นทุนจากการผลิตของ SF (2513) มาจากการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมประเภทแปรรูปสินค้าเกษตรโดยเน้นการส่งออกเป็นสำคัญ ซึ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ของ SF(2513) มีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) 2. น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) 3. ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) 4. อาหารสัตว์ (Animal Feeds) <p>ดังนั้นในการประมาณการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนจากผลิตภัณฑ์ตามข้างต้น โดยพิจารณาปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ปริมาณการขาย (Production Volume) และ ต้นทุนการผลิตเฉลี่ยต่อหน่วย (Average Unit Cost) ของแต่ละกลุ่มผลิตภัณฑ์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังที่แสดงต่อไปนี้</p>		<ul style="list-style-type: none"> - รายงานประจำปีของ SFP - ข้อมูลบริษัทของ SF (2513) - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร 						
ปริมาณการผลิต (Production Volume)								
<p>ประมาณเท่ากับปริมาณการขายสินค้าอุตสาหกรรมประเภทแปรรูปได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid) 2. น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก (Concentrate and De-ionised) 3. ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) 4. อาหารสัตว์ (Animal Feeds) <p>ตามที่แสดงในสมมติฐานรายได้ข้างต้น (รายละเอียดดังแสดงใน ส่วนที่ 3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อราคาเสนอซื้อหุ้นในส่วนของ 3.5 วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum of The Parts) ในส่วน 3.5.3 บริษัท อาหารสยาม (2513) จำกัด ในข้อ ข. สมมติฐานรายได้</p>		<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565 - ข้อมูลปริมาณการขาย ปี 2561 – 2565 - งบประมาณประจำปีของ SF (2513) - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 						
ต้นทุนการผลิตเฉลี่ยต่อหน่วย (Average Unit Cost)								
<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลทางการเงินของ SFP และ SF (2513) และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่าต้นทุนการผลิตเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2561 - 2565 สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ต้นทุนการผลิตเฉลี่ย ปี 2561 – 2565 (ต.ค. 2560 - ธ.ค. 2565)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th style="text-align: center;">กลุ่มผลิตภัณฑ์</th> <th style="text-align: center;">ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565</th> <th style="text-align: center;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid)</td> <td style="text-align: center;">386.24</td> <td style="text-align: center;">434.42</td> </tr> </tbody> </table>		กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid)	386.24	434.42	<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565 - ข้อมูลปริมาณการขาย ปี 2561 – 2565 - งบประมาณประจำปีของ SF (2513)
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ต.ค. 2560 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565						
สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก (Solid)	386.24	434.42						

สมมติฐาน	คำอธิบาย		อ้างอิง
(บาทต่อหีบมาตรฐาน)			- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุง ปลอดเชื้อ (Concentrate and De-ionised) (บาท ต่อ หีบ มาตรฐาน)	189.68	218.03	
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (บาทต่อหีบมาตรฐาน)	521.21	524.43	
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (บาทต่อตัน)	753.09	1,174.64	
<p>จากตารางข้างต้น พบว่า ต้นทุนการผลิตเฉลี่ยมีความผันผวนขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ปริมาณผลผลิตของสับปะรด ราคาสับปะรด ของแต่ละปี ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และปริมาณผลิตของผลิตภัณฑ์ของ SF (2513)</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการต้นทุนการผลิตเฉลี่ยของแต่ละปีโดยอ้างอิงจากราคาผลิตเฉลี่ยของปี 2565 (ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565) ดังนั้น ประมาณการปริมาณการผลิตแบ่งตามกลุ่มผลิตภัณฑ์ สามารถสรุปได้ดังนี้</p>			
ประมาณการต้นทุนการผลิตเฉลี่ย			
กลุ่มผลิตภัณฑ์	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	อัตรา เติบโต
สับปะรดกระป๋องและ บรรจุถุงพลาสติก (Solid) (บาทต่อหีบมาตรฐาน)	337.59	375.85 ต่อปี	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เฟ้อโลก
น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุ ถุงปลอดเชื้อ (Concentrate and De- ionised) (บาทต่อหีบ มาตรฐาน)	167.67	186.43 ต่อปี	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เฟ้อโลก
ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล (Plastic cup and Other fruit) (บาทต่อหีบ มาตรฐาน)	1,282.75	868.17 ต่อปี	ร้อยละ 2.38 ตามอัตราเงิน เฟ้อโลก
อาหารสัตว์ (Animal Feeds) (บาทต่อตัน)	796.85	977.99 ต่อปี	ร้อยละ 2.38

สมมติฐาน	คำอธิบาย			อ้างอิง																								
			ตามอัตราเงิน เพื่อโลก																									
2. ต้นทุนปิดโรงงาน (Shutdown Cost)																												
ต้นทุนปิดโรงงาน	<p>เช่น ค่าซ่อมแซม ค่าแรง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนปิดโรงงานโดยอ้างอิง ต้นทุนปิดโรงงานเฉลี่ยสำหรับ ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564 ที่เท่ากับ 64.42 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ต้นทุนปิดโรงงานในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการต้นทุนปิดโรงงาน</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> <th style="width: 25%;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="width: 25%;">ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</th> <th style="width: 25%;">อัตราการเติบโต</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">65.41</td> <td style="text-align: center;">66.20 ล้าน</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 1.21</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ตามผล</td> <td style="text-align: center;">ล้านบาท</td> <td style="text-align: center;">บาทต่อปี</td> <td style="text-align: center;">ตามอัตรา</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ประกอบการ</td> <td style="text-align: center;">อ้างอิงตาม</td> <td style="text-align: center;">อ้างอิงตาม</td> <td style="text-align: center;">เงินเพื่อ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">จริง</td> <td style="text-align: center;">ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564</td> <td style="text-align: center;">ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564</td> <td style="text-align: center;">ประเทศ</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">ไทย</td> </tr> </tbody> </table>			ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต	-	65.41	66.20 ล้าน	ร้อยละ 1.21	ตามผล	ล้านบาท	บาทต่อปี	ตามอัตรา	ประกอบการ	อ้างอิงตาม	อ้างอิงตาม	เงินเพื่อ	จริง	ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564	ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564	ประเทศ				ไทย	<p>- งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565</p> <p>- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</p> <p>- ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</p>
ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต																									
-	65.41	66.20 ล้าน	ร้อยละ 1.21																									
ตามผล	ล้านบาท	บาทต่อปี	ตามอัตรา																									
ประกอบการ	อ้างอิงตาม	อ้างอิงตาม	เงินเพื่อ																									
จริง	ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564	ต.ค. 2561 - ก.ย. 2564	ประเทศ																									
			ไทย																									

ง) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของ SF (2313) ประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายบุคลากร
2. ค่าใช้จ่ายในการกรการขายอื่น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	<p>เช่น เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น</p> <p>จากการพิจารณา ข้อมูลตามงบการเงินของ SF (2513) และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ปัจจุบัน SF (2513) มีบุคลากรประจำจำนวน 985 คน และ SF (2513) ไม่มีแผนว่าจ้างบุคลากรเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ปรึกษา</p>	<p>ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</p> <p>ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตและ ประมาณการของ</p>

สมมติฐาน	คำอธิบาย					อ้างอิง
	ทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายบุคลากร ตั้งแต่เดือนม.ค. 2566 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้					ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการ เติบโต	
	จำนวนบุคลากร (คน)					
	958	985	958	958	-	
	ค่าใช้จ่ายต่อเดือน					
	1,217.53 เฉลี่ย บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	1,302.95 บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	1,241.75 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี	1,316.88 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และ เติบโตร้อย ละ 4.00 ต่อปี	ร้อยละ 4.00 ต่อปี ตาม นโยบายของ SFP	
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	เช่น ค่าขนส่ง ค่าภาระท่าเรือ ค่าบรรจุสินค้าเข้าตู้คอนเทนเนอร์ เป็นต้น ทั้งนี้ จากการพิจารณาข้อมูลค่าใช้จ่ายในการขายอื่นที่เกิดขึ้นจริงช่วงเดือนตุลาคม 2564 – กันยายน 2565 ตามงบการเงินของ SF (2513) และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นร้อยละของรายได้จากการขาย ดังนี้					ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ขายประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตและประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571		
	ร้อยละ 1.56 ตามผล ประกอบการจริง	ร้อยละ 1.48 ตามผล ประกอบการจริง	ร้อยละ 1.59 อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ร้อยละ 1.56 อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565		

๑) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ SF (2313) ประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายบุคลากร
2. ค่าใช้จ่ายการบริหารอื่น

ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																									
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	<p>เช่น เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น</p> <p>จากการพิจารณา ข้อมูลตามงบการเงินของ SF (2513) และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ปัจจุบัน SF (2513) มีบุคลากรประจำจำนวน 985 คน และ SF (2513) ไม่มีแผนว่าจ้างบุคลากรเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายบุคลากร ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565</th> <th>ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> <th>ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th>ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571</th> <th>อัตราการเติบโต</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">จำนวนบุคลากร (คน)</td> </tr> <tr> <td>958</td> <td>985</td> <td>958</td> <td>958</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">ค่าใช้จ่ายต่อเดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,251.23 เฉลี่ย บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง</td> <td>4,137.21 บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง</td> <td>4,477.10 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี</td> <td>4,598.13 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี</td> <td>ร้อยละ 4.00 ต่อปี ตาม นโยบายของ SFP</td> </tr> </tbody> </table>	ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต	จำนวนบุคลากร (คน)					958	985	958	958	-	ค่าใช้จ่ายต่อเดือน					4,251.23 เฉลี่ย บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	4,137.21 บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	4,477.10 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี	4,598.13 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี	ร้อยละ 4.00 ต่อปี ตาม นโยบายของ SFP	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 - ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต																							
จำนวนบุคลากร (คน)																											
958	985	958	958	-																							
ค่าใช้จ่ายต่อเดือน																											
4,251.23 เฉลี่ย บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	4,137.21 บาท/เดือน/ คน ตามผล ประกอบการ จริง	4,477.10 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี	4,598.13 บาท/เดือน/ คน อ้างอิงตาม ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 และเติบโต ร้อยละ 4.00 ต่อปี	ร้อยละ 4.00 ต่อปี ตาม นโยบายของ SFP																							
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	<p>เช่น อุปกรณ์สำนักงาน และ เครื่องจักร เป็นต้น โดยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ซึ่งคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อุปกรณ์สำนักงาน</td> <td>4 ปี</td> </tr> <tr> <td>เครื่องจักร</td> <td>10 ปี</td> </tr> <tr> <td>พาเลท</td> <td>10 ปี</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์	อุปกรณ์สำนักงาน	4 ปี	เครื่องจักร	10 ปี	พาเลท	10 ปี	ข้อมูลจากทะเบียนทรัพย์สิน																	
รายการ	อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์																										
อุปกรณ์สำนักงาน	4 ปี																										
เครื่องจักร	10 ปี																										
พาเลท	10 ปี																										
ค่าใช้จ่ายบริหารอื่น	เช่น ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายบริการอื่นๆ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นต้น	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ขาย ประกอบกับการ																									

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																												
	<p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตพบว่า ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นข้างต้นเกิดขึ้นภายหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SF (2513) ในปี 2565 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการค่าใช้จ่ายบริหารอื่นโดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายบริหารอื่นของรอบบัญชีปี 2565 สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565 ที่เท่ากับ 38.41 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">ประมาณการค่าใช้จ่ายบริหารอื่น</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> <th style="text-align: center;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="text-align: center;">ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571</th> <th style="text-align: center;">อัตราการเติบโต</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">12.77</td> <td style="text-align: center;">28.07 ล้าน</td> <td style="text-align: center;">39.35 ล้าน</td> <td style="text-align: center;">ร้อยละ 1.12</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ตามผล</td> <td style="text-align: center;">บาท</td> <td style="text-align: center;">บาทต่อปี</td> <td style="text-align: center;">ตามอัตราเงิน</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ประกอบการ</td> <td style="text-align: center;">อ้างอิงตาม</td> <td style="text-align: center;">อ้างอิงตาม</td> <td style="text-align: center;">เพื่อประเทศ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">จริง</td> <td style="text-align: center;">ต.ค. 2564 -</td> <td style="text-align: center;">ต.ค. 2564 -</td> <td style="text-align: center;">ไทย</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">ก.ย. 2565</td> <td style="text-align: center;">ก.ย. 2565</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี</td> <td style="text-align: center;">และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต	12.77	28.07 ล้าน	39.35 ล้าน	ร้อยละ 1.12	ตามผล	บาท	บาทต่อปี	ตามอัตราเงิน	ประกอบการ	อ้างอิงตาม	อ้างอิงตาม	เพื่อประเทศ	จริง	ต.ค. 2564 -	ต.ค. 2564 -	ไทย		ก.ย. 2565	ก.ย. 2565			และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี	และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี		<p>พิจารณาข้อมูลในอดีต และ ประมาณการของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</p>
ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	อัตราการเติบโต																											
12.77	28.07 ล้าน	39.35 ล้าน	ร้อยละ 1.12																											
ตามผล	บาท	บาทต่อปี	ตามอัตราเงิน																											
ประกอบการ	อ้างอิงตาม	อ้างอิงตาม	เพื่อประเทศ																											
จริง	ต.ค. 2564 -	ต.ค. 2564 -	ไทย																											
	ก.ย. 2565	ก.ย. 2565																												
	และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี	และเติบโตร้อยละ 1.21 ต่อปี																												

จ) สมมติฐานกำไร / (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน

รายละเอียดของสมมติฐานกำไร/ ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน สามารถสรุปได้ ดังนี้

สรุปสมมติฐานกำไร / (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง												
กำไร / (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	<p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลในอดีตพบว่า ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิข้างต้นเกิดขึ้นภายหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SF (2513) ในปี 2565 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนโดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายบริหารอื่นของรอบบัญชีปี 2566 สิ้นสุด ณ 30 ธันวาคม 2565 ที่เท่ากับ 10.78 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนอื่นในช่วงประมาณการ สามารถสรุปได้ ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ต.ค. - ธ.ค. 2565</th> <th style="text-align: center;">ม.ค. - ก.ย. 2566</th> <th style="text-align: center;">ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">10.78 ล้านบาท</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">10.78 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ตามผล</td> <td></td> <td style="text-align: center;">ต่อปีอ้างอิงตาม</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ประกอบการจริง</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571	10.78 ล้านบาท	-	10.78 ล้านบาท	ตามผล		ต่อปีอ้างอิงตาม	ประกอบการจริง			<p>งบการเงินฉบับตรวจสอบของ SFP ปี 2561 – 2565</p>
ต.ค. - ธ.ค. 2565	ม.ค. - ก.ย. 2566	ต.ค. 2566 – ก.ย. 2571												
10.78 ล้านบาท	-	10.78 ล้านบาท												
ตามผล		ต่อปีอ้างอิงตาม												
ประกอบการจริง														

สมมติฐาน	คำอธิบาย			อ้างอิง
			ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565	

ข) สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปสมมติฐานต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ต้นทุนทางการเงิน	1. ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ระยะสั้น จาก SFP เท่ากับ ร้อยละ 1.15 ต่อปี 2. ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ระยะสั้น (P/N) เท่ากับร้อยละ 3.42 ต่อปี	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราภาษีเงินได้เท่ากับร้อยละ 20.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน	ภ.ง.ด. 50 และ ภ.ง.ด. 51 ปี 2565 ของ SF (2513)

ข) สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สรุปสมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ระยะเวลาหมุนเวียน เท่ากับ 64.08 วัน	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบปี 2565 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
สินค้าคงเหลือ	ระยะเวลาหมุนเวียน เท่ากับ 102.59 วัน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ระยะเวลาหมุนเวียน เท่ากับ 68.62 วัน	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	เช่น เงินรอจากภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 13.96 ล้านบาท	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารอ้างอิงจากงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เช่น ภาษีค้างจ่าย เป็นต้น ประมาณการคงที่เท่ากับ 4.13 ล้านบาท	

ณ) สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	<p>เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงพัฒนา และ/หรือ ซ่อมบำรุง สินทรัพย์ให้มีอายุการใช้งานที่มากขึ้น</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า SF (2513) ยังไม่มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ (Major Overhaul) ในช่วง 2-3 ปีนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก SF (2513) ยังไม่มีแผนการลงทุนที่ชัดเจนในปีใดปีหนึ่ง ดังนั้น บนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงอ้างอิงค่าเสื่อมราคาช่วง ต.ค. 2564 - ก.ย. 2565 ในลักษณะของการสำรองเงินในแต่ละปีเพื่อใช้ในการลงทุนปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์ในอนาคต</p> <p>ทั้งนี้ จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการให้เงินลงทุนรายปีสำหรับ ต.ค. 65 - ก.ย. 71 เท่ากับ 1.94 ล้านบาทต่อปี</p>	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ญ) สมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สรุปสมมติฐานการชำระคืนเงินกู้ยืม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก SFP	<p>เงินกู้ระยะสั้นคงเหลือ เท่ากับ 592.00 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565</p> <p>จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า SF (2513) ไม่มีแผนการชำระคืนเงินกู้ยืม</p> <p>โดยมีรายละเอียดวงเงินกู้ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เงินกู้</th> <th>อัตราดอกเบี้ย</th> <th>กำหนดชำระ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินกู้ระยะสั้น</td> <td>ร้อยละ 1.15</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ	เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ						
เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 1.15	-						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	<p>เงินกู้ระยะสั้นคงเหลือ เท่ากับ 220.00 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565</p> <p>โดยมีรายละเอียดวงเงินกู้ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เงินกู้</th> <th>อัตราดอกเบี้ย</th> <th>กำหนดชำระ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินกู้ระยะสั้น</td> <td>ร้อยละ 3.42</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ	เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 3.42	-	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระ						
เงินกู้ระยะสั้น	ร้อยละ 3.42	-						

ฎ) สมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สรุปสมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
มูลค่าสุดท้าย	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2571 โดยมีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาตลาดของแต่ละผลิตภัณฑ์ มีโอกาสปรับขึ้นในระยะยาว	ข้อมูลจาก การสัมภาษณ์ผู้บริหาร และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ฏ) สมมติฐานอัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SF (2513) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.27 โดยอ้างอิงจาก WACC ของ SFP (รายละเอียดตั้งที่ปรากฏในส่วนที่ 3.5.1 หัวข้อ สมมติฐานอัตราคิดลด ของรายงานฉบับนี้)

จ) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระ และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ และมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SF (2513) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ ของ SF (2513) (มกราคม 2566 - กันยายน 2571)

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. - ก.ย. 66	ต.ค. 66 - ก.ย. 67	ต.ค. 67 - ก.ย. 68	ต.ค. 68 - ก.ย. 69	ต.ค. 69 - ก.ย. 70	ต.ค. 70 - ก.ย. 71
รายได้จากการขาย	2,089.92	2,990.56	3,061.66	3,134.46	3,208.98	3,285.28
ต้นทุนขาย	(1,929.75)	(2,668.86)	(2,731.54)	(2,795.70)	(2,861.38)	(2,928.61)
กำไรขั้นต้น	160.17	321.70	330.12	338.76	347.60	356.67
ดอกเบี้ยรับ	6.12	7.18	9.34	11.77	14.32	16.97
รายได้อื่น	20.47	27.45	27.45	27.45	27.45	27.45
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(44.01)	(61.80)	(63.52)	(65.28)	(67.10)	(68.97)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(68.76)	(94.72)	(97.60)	(100.42)	(101.82)	(104.53)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	-	(10.78)	(10.78)	(10.78)	(10.78)	(10.78)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT)	73.98	189.03	195.02	201.50	209.67	216.81
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(14.69)	(37.81)	(39.00)	(40.30)	(41.93)	(43.36)
บวก ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.09	2.51	2.80	2.94	1.57	1.41
บวก(หัก) ส่วนเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	260.63	(37.12)	(19.88)	(18.32)	(19.04)	(17.01)
หัก ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(1.94)	(1.94)	(1.94)	(1.94)	(1.94)	(1.94)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. – ก.ย. 66	ต.ค. 66 – ก.ย. 67	ต.ค. 67 – ก.ย. 68	ต.ค. 68 – ก.ย. 69	ต.ค. 69 – ก.ย. 70	ต.ค. 70 – ก.ย. 71
กระแสเงินสดอิสระ	320.05	114.68	136.99	143.88	148.32	155.90
บวก มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)						1,902.87
กระแสเงินสดอิสระทั้งหมด	320.05	114.68	136.99	143.88	148.32	2,058.77
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ	1,926.51	อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 9.27 โดยใช้คิดลดกระแสเงินสดอิสระของปี 2566 - 2571 เพื่อคำนวณมูลค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566				
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ 31 ธันวาคม 2565	17.88					
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยภายนอกกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565	(220.00)					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,724.39					

จากตารางข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SF (2513) ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เท่ากับ 1,724.39 ล้านบาท

ท) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ SF (2513) ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในกรณีฐาน ได้มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,724.39 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงานต่อมูลค่าหุ้นของ SF (2513) โดยพิจารณาจากปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ อัตราการเติบโตของปริมาณการผลิตสับปะรด และอัตราการเติบโตของราคาขายเฉลี่ย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปัจจัยดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าหุ้นของ SF (2513) ด้วยวิธี DCF จากปัจจัยอัตราการเติบโตของปริมาณการผลิตสับปะรด

รายละเอียด	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)
กรณีที่ 1 : ปรับอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00	1,776.25
กรณีฐาน	1,724.39
กรณีที่ 2 : ปรับอัตราการเติบโตลดลงร้อยละ 2.00	1,672.53

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าหุ้นของ SF (2513) ด้วยวิธี DCF จากปัจจัยอัตราการเติบโตของราคาขายเฉลี่ย

รายละเอียด	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)
กรณีที่ 1 : ปรับอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00	1,803.23
กรณีฐาน	1,724.39
กรณีที่ 2 : ปรับอัตราการเติบโตลดลงร้อยละ 3.00	1,645.55

ทั้งนี้ จากการผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ทั้งหมดข้างต้น มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value) ของ SF (2513) ที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 1,645.55 – 1,803.23 ล้านบาท

มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum of the Parts: SOTP)

ลำดับ	บริษัท	วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของ ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น ของ SFP (ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (ล้านบาท)
1	SFP	วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ	610.81 – 683.42	100.00	610.81 – 683.42
2	QPP	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	127.83 – 140.60	99.99	127.83 – 140.60
3	SF (2513)	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	1,645.55 – 1,803.23	99.99	1,645.55 – 1,803.23
4	ESIE	วิธีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล	708.08 – 865.43	40.00	283.23 – 346.17
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP					2,667.42 – 2,973.41
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น) – มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท					21.00
มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP (บาทต่อหุ้น)					127.02 – 141.59

จากตารางข้างต้น **มูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ตามวิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ (Sum of the Parts: SOTP) เท่ากับ 127.02 – 141.59 บาทต่อหุ้น**

สรุปผลการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP

ผลการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจำนวน 5 วิธี และความเหมาะสมของแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

สรุปความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสม ในการพิจารณาด้วยวิธีนี้	คำอธิบาย
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	วิธีนี้พิจารณามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SFP ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยมีได้คำนึงถึงศักยภาพในการเติบโต ความสามารถในการทำกำไร รวมถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ SFP ในอนาคต
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	เหมาะสม	วิธีนี้แม้ว่าจะไม่สามารถสะท้อนศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ SFP ได้ แต่เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของ SFP ได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของ SFP ซึ่งส่วนใหญ่

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณาด้วยวิธีนี้	คำอธิบาย
		ลงทุนไว้ตั้งแต่เริ่มกิจการ และตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้มูลค่าที่ดินของ SFP ในปัจจุบัน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การประเมินมูลค่า SFP โดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจึงเหมาะสม เนื่องจากวิธีนี้อ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการอ้างอิงราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์ดังกล่าวในเวลานั้นได้ดีที่สุด
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	ไม่เหมาะสม	แม้ว่าวิธีนี้แม้ว่าจะสามารถสะท้อนมูลค่ากิจการตามอุปสงค์และอุปทานของหุ้นสามัญที่มีการซื้อขายจริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตามหุ้นสามัญของ SFP ค่อนข้างมีสภาพคล่องจำกัด และราคาตลาดจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ อาทิภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ภาวะการเมือง อัตราดอกเบี้ย ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้
4. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด	ไม่เหมาะสม	แม้ว่าวิธีนี้ได้พิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทเทียบกับบริษัทคู่แข่งที่มีลักษณะการดำเนินงานคล้ายคลึงกับ SFP อย่างไรก็ตาม บริษัทเทียบกับคู่แข่งดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจาก SFP ในด้านต่างๆ ได้แก่ โครงสร้างเงินทุน สภาพคล่องการซื้อขาย และอื่นๆ อีกทั้ง วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพในการเติบโต ความสามารถในการทำกำไร รวมถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ SFP ในอนาคต
5. วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ	ไม่เหมาะสม	แม้ว่าตามปกติแล้ววิธีนี้จะเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการสร้างกระแสเงินสดของ SFP ในอนาคต ซึ่งโดยปกติแล้วสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SFP ได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ การประเมินมูลค่าโดยวิธีรวมมูลค่าของแต่ละกิจการมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าการประเมินมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงตั้ง

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณาด้วยวิธีนี้	คำอธิบาย
		ข้อสังเกตว่าการประกอบธุรกิจของ SFP อาจมิได้เป็นไปโดยสอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์ที่ SFP มีอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโรงงานเพื่อการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆ SFP ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้แม้ว่าจะสามารถสะท้อนศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ SFP ได้ แต่อาจจะไม่เหมาะสมในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของ SFP ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปการเปรียบเทียบราคาประเมินหุ้นสามัญของ SFP กับราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	ความเหมาะสมในการพิจารณาด้วยวิธีนี้	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	90.61	254.27	ไม่เหมาะสม	(64.36)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	251.99 – 254.99 (ราคารฐานเท่ากับ 253.50 บาทต่อหุ้น)		เหมาะสม	(0.90) – 0.28
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	120.75 – 125.24		ไม่เหมาะสม	(52.51) – (50.75)
4. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด				
- วิธีอัตราส่วน P/BV	147.80 – 181.63		ไม่เหมาะสม	(41.87) – (28.57)
- วิธีอัตราส่วน P/E	176.62 – 186.42		ไม่เหมาะสม	(30.54) – (26.68)
- วิธีอัตราส่วน EV/EBITDA	146.26 – 187.79		ไม่เหมาะสม	(42.48) – (26.15)
5. วิธีการรวมมูลค่าของแต่ละกิจการ	127.02 – 141.59		ไม่เหมาะสม	(50.05) – (44.31)

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสม โดยช่วงราคาที่เหมาะสมสำหรับมูลค่าหุ้นสามัญของ SFP เท่ากับ 251.99 – 254.99 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อที่ 254.27 บาทต่อหุ้น เท่ากับ (2.28) – 0.72 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (0.90) – 0.28

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการขอเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล** เนื่องจาก

1. ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ 254.27 บาทต่อหุ้น อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสม เนื่องจาก วิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่ลงทุนไว้ตั้งแต่เริ่มกิจการ และตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้มูลค่าที่ดินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การประเมินมูลค่าบริษัทฯ โดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจึงเหมาะสม เนื่องจากวิธีนี้อ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการอ้างอิงราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์ดังกล่าวในเวลานั้นได้ดีที่สุด ซึ่งอยู่ในช่วง 251.99 – 254.99 บาทต่อหุ้น โดยมีราคาตามกรณีฐาน (Base case) เท่ากับ 253.50 บาทต่อหุ้น (รายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีดังกล่าวปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้) อีกทั้ง ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาสูงสุดของราคาที่สามารถขายได้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ในกรณีพิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อในกรณีการทำคำเสนอซื้อเพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ ดังแสดงในเกณฑ์ข้อ 56 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”)
2. เป็นการเสนอทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยที่จะลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยดังนี้
 - การถ่วงดุลอำนาจและการควบคุมกิจการ : ปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจและตรวจสอบการควบคุมบริหารบริษัทฯ เนื่องจาก ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรณนิธร ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกันเป็นจำนวน 15,662,767 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.58 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้กลุ่มผู้เสนอซื้อสามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมด้วยเสียงข้างมาก อาทิ การรับรองงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น
 - การสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ : กรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 มีนาคม 2566 และตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน รวมทั้ง พรรณนิธร ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อได้ดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้นบริษัทฯ ต่อไป อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะไม่มีตลาดรองในการซื้อขาย ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงและไม่สามารถซื้อขายได้สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

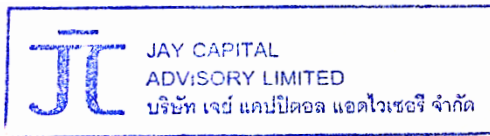
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. ภายหลังจากเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ยังมีช่องทางระดมทุนอื่น เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคตนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น การระดมทุนผ่าน พรณดิธอร์ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ การกู้เงินจากสถาบันทางการเงินและการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจจะสามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานในอนาคตได้ต่อไป โดยไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการสิ้นสุดสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรอนุมัติการเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ** อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจิริยง อนุมานราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

- ชื่อบริษัท** : บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- วันที่จัดตั้ง** : 8 ธันวาคม 2513
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ** : บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับปะรดบรรจุกระป๋อง ผลไม้รวมบรรจุกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติกแข็ง ผลไม้ตามฤดูกาล มีไร่และโรงงานสับปะรดอยู่ที่ จังหวัดชลบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้าและของบริษัทฯ และอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดชลบุรีและระยองในอนาคต
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่** : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 43 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- ทุนจดทะเบียน** : 300,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น
หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว** : 210,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 210,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ทั้งนี้ ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

2513	:	SFP ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อปี 2513 และก่อสร้างโรงงานขึ้นในปี 2514 บนพื้นที่ 1,248 ไร่ ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี มีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 25.00 ล้านบาท โดยเริ่มทำการผลิตในปี 2515 เพื่อผลิตสับปะรดกระป๋อง และผลไม้อื่น ๆ เพื่อการส่งออกไปยังตลาดต่างประเทศ โดย SFP ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ออกบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) และในปีต่อมา SFP ได้ขยายกิจการและกำลังการผลิตอย่างต่อเนื่อง
2528	:	ในปี 2528 SFP ได้รับเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2536 และมีทุนชำระแล้ว 210.00 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2537 ปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ พรรณธิดอร
2537	:	เพื่อให้มั่นใจว่ามีวัตถุดิบเพียงพอในการผลิต SFP จึงได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่เพื่อปลูกสับปะรดประมาณ 20,000 ไร่ ในจังหวัดชลบุรี และส่งเสริมชาวไร่ในภาคตะวันออกให้ปลูกสับปะรดอีกประมาณ 1,000 ราย เพื่อให้ได้ผลผลิตกว่า 150,000.00 ตันต่อปี ปัจจุบันพื้นที่ไร่เหลือเพียง 12,154 ไร่ เนื่องจากมีการขายไปในปี 2537 เพื่อร่วมทุนในการสร้างนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด จังหวัดระยอง
	:	SFP ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2537 ก่อตั้งบริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“ESIE”) โดยการเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วในขณะนั้น 358.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดระยอง และชลบุรี จำหน่ายให้แก่นักลงทุนไทยและต่างประเทศ

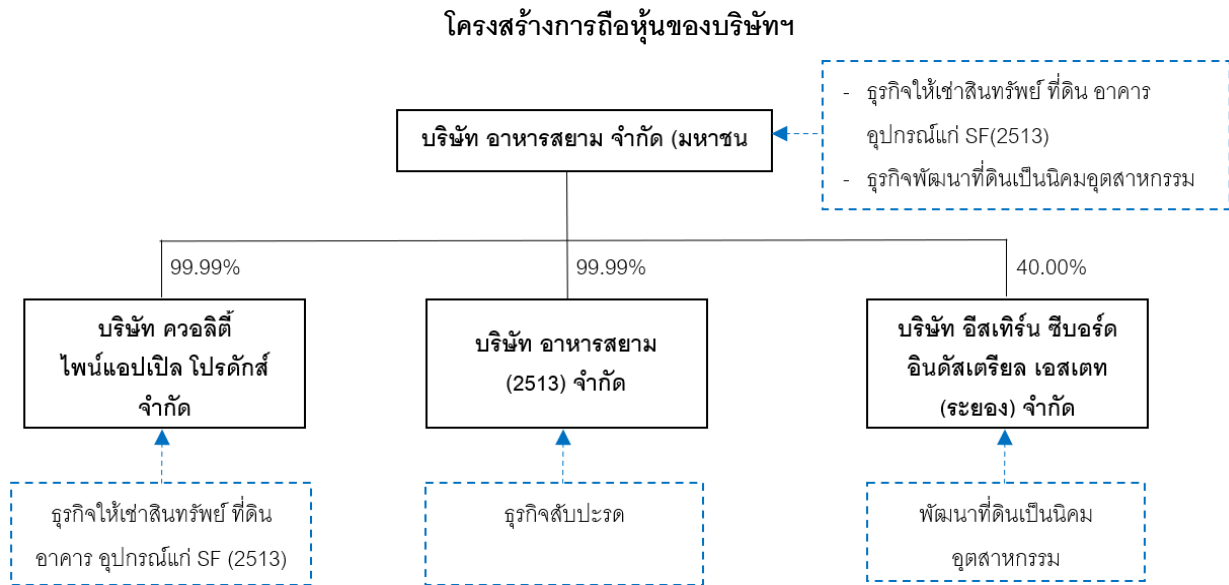
2553	:	เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2553 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ในนามบริษัท ควอลิตี้ โฟนแอปเปิล โปรดักส์ จำกัด (QPP) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ SFP โดยมีโรงงานผลิตสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้นอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
2556	:	เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2556 SFP ได้เข้าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) ร้อยละ 6.88 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 4,700.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นกองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชฯ และของ ESIE
2558	:	เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อยในนามบริษัท อาหารสยาม (2513) จำกัด (SF (2513)) เพื่อประกอบธุรกิจค้าขายและธุรกิจลงทุน อาทิ ผลิต จัดหาวัตถุดิบทั้งในและต่างประเทศ และขยายการลงทุนใน AEC เป็นต้น
2559	:	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลง รอบปีบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็น สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี เริ่มรอบปีบัญชีแรกปี 2559 ซึ่งจะมีรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง เดือนกันยายน 2559 หลังจากนั้นจะมีระยะเวลา 12 เดือน ตั้งแต่เดือนตุลาคม ถึงเดือนกันยายนของทุกปี
2562	:	เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ ESIE ได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนจากจำนวน 358.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 158.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 15,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท) โดย ESIE ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562
	:	เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 BOI ได้ออกบัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 62-0535-0-00-1-0 กิจการเขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม ให้แก่ SFP บนพื้นที่ 5,113 ไร่ ในจังหวัดชลบุรี
2564	:	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ SFP ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติให้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นทราบถึงการปรับโครงสร้างธุรกิจสับปะรด โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามมติของการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564 ซึ่งได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจสับปะรดตามแผนการปรับโครงสร้าง โดย SFP จะให้ SF (2513) เป็นผู้ดำเนินธุรกิจสับปะรดทั้งหมดแทนบริษัทฯ และ QPP โดยวางแผนให้ SF (2513) เป็นผู้ผลิตในธุรกิจสับปะรดตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 และทำการจัดจำหน่ายและส่งออกผลิตภัณฑ์ในส่วนของบริษัทสับปะรดแทนบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 และเริ่มเป็นผู้ผลิต ส่งออก และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์แทน QPP ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 เป็นต้นไป การปรับโครงสร้างดังกล่าวเพื่อให้การบริหารจัดการและการดำเนินงานของธุรกิจสับปะรดของบริษัทฯ เป็นไปโดยมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ ที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดชลบุรีและระยองในอนาคต
2565	:	SFP ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจสับปะรด โดยให้ SF (2513) เป็นเป็นผู้ผลิตในธุรกิจสับปะรด และทำการจัดจำหน่ายและส่งออกผลิตภัณฑ์ในส่วนของบริษัทสับปะรดแทนบริษัท และให้ SF (2513) เป็นผู้ผลิต ส่งออก และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์แทน QPP เสร็จสิ้นตามกำหนดการ

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	ลักษณะการธุรกิจ
บริษัทย่อย			
บริษัท ควอลิตี้ โฟน แอปเปิล โปรดักส์ จำกัด	99.99	550.00	ธุรกิจให้เช่าสินทรัพย์ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์แก่ SF (2513)
บริษัท อาหารสยาม (2513) จำกัด	99.99	100.00	ผู้ผลิตและจำหน่าย <ul style="list-style-type: none"> ผลิตภัณฑ์สับปะรดบรรจุกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติก สินค้าเกษตรแปรรูป
บริษัทร่วม			
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	40.00	158.00	พัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดระยอง และชลบุรี เพื่อจำหน่ายให้แก่นักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับปะรดบรรจุกระป๋อง ผลไม้รวมบรรจุกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติก เชื้อ ผลไม้ตามฤดูกาล มีไร่และโรงงานสับปะรดอยู่ที่จังหวัดชลบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้า และของบริษัท และอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดชลบุรีและระยองในอนาคต โดยลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

SFP มีการร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยจัดตั้ง ESIE ร่วมลงทุนระหว่าง เหมราชฯ และบริษัทฯ ในอัตราส่วน 60.00 : 40.00 ซึ่งได้เริ่มการพัฒนาตั้งแต่ปี 2538 ปัจจุบันกลายเป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจร และคลังเตอรี่ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่ง โดย SFP ได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาวโดยเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนประเภทกิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม บนพื้นที่ 5,113 ไร่ ในจังหวัดชลบุรี จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และในปี 2565 บริษัทฯ ทำการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยให้ SF(2513) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจสับปะรดทั้งหมดแทนบริษัทฯ และ QPP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการและการดำเนินงานของธุรกิจสับปะรดของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปโดยมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเป็นการเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ ที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเป็นนิคมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในจังหวัดชลบุรีและระยองในอนาคต

(2) ธุรกิจผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับปะรดและเกษตรแปรรูป

ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2565 SF(2513) จะเป็นผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สับปะรดบรรจุกระป๋อง ผลไม้รวมบรรจุกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุในถุงพลาสติก เชื้อ ผลไม้ตามฤดูกาล ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้าที่สำคัญๆ ในต่างประเทศ และภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ “SIAM FOOD” © ซึ่งเป็นที่รู้จักและเชื่อถือได้ของลูกค้ามากกว่า 52 ปี โดยบริษัทฯ มีไร่อยู่ที่จังหวัดชลบุรี และโรงงานสับปะรดอยู่ที่จังหวัดชลบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังนี้

- สับปะรดกระป๋องและบรรจุถุงพลาสติก
- น้ำสับปะรดเข้มข้นบรรจุถุงพลาสติก
- ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล

ธุรกิจสับปะรด ในปี 2565 บริษัทฯ มีเป้าหมายการเติบโตในธุรกิจสับปะรดอย่างยั่งยืน ด้วยการขยายฐานการผลิต และเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัทฯ อีกรวมทั้งขยายพื้นที่เพาะปลูกในสวนของชาวไร่และไร่ของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศ สำหรับชาวไร่ได้มีการส่งเสริม (contract farmer) ผ่านโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ อาทิ โครงการ Siam Food Model ซึ่งเป็นโครงการที่ส่งเสริมให้เกษตรกรปลูกสับปะรดให้มีคุณภาพสูง และได้ผลผลิตต่อไร่สูงขึ้น โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งในการผลิตจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยมีปริมาณวัตถุดิบเข้าทำการผลิตร้อยละ 12.00 ของปริมาณวัตถุดิบทั้งประเทศในปี 2564

ด้านการตลาด บริษัทฯ ยังคงใช้กลยุทธ์การให้ความสำคัญในการรักษาฐานลูกค้าเก่า และเพิ่มลูกค้าในตลาดใหม่ โดยนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ การให้บริการที่ดี รวมถึงการส่งสินค้าตรงตามที่กำหนด เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพอใจสูงสุด รวมทั้งมีการขยาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลิตภัณฑ์ใหม่ เพื่อเพิ่มฐานรายได้ของบริษัทฯ โดยในปี 2565 (ตุลาคม 2564 - กันยายน 2565) บริษัทมีสัดส่วนการส่งออกไปต่างประเทศแบ่งตามภูมิภาค ดังนี้

- ยุโรป: ร้อยละ 48.00
- อเมริกา: ร้อยละ 38.00
- เอเชีย: ร้อยละ 9.00
- โอเชียเนีย: ร้อยละ 3.00
- ตะวันออกกลาง, แอฟริกา: ร้อยละ 2.00

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งผลการตอบแบบสอบถามจากลูกค้าทุกราย บริษัทฯ ได้รับความพึงพอใจจากลูกค้าในทุกด้าน โดยเฉพาะในส่วนของ Product Quality, Packaging & packing, On-time delivery, Overall service, Complaint & Claim, Reliability Reputation, Company reputation, และ Competitive pricing อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นในเรื่องคุณภาพของสินค้า การให้บริการ และการส่งมอบสินค้าตรงตามเวลา ซึ่งเป็นจุดแข็งของบริษัทฯ รวมถึงให้ความสำคัญเรื่อง Claim & Complaint response อย่างต่อเนื่อง เพราะปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ก.ย.						ไตรมาส 1 สิ้นสุด ธ.ค.			
	2563		2564		2565		2564 (ต.ค.-ธ.ค.)		2565 (ต.ค.-ธ.ค.)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สับปะรดกระป๋อง และ น้ำสับปะรดเข้มข้น	1,501.06	72.10	2,171.00	81.81	2,914.58	86.25	701.72	86.36	714.52	84.89
ผลไม้บรรจุด้วยพลาสติก และผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล	388.01	18.64	342.09	12.89	332.99	9.85	78.27	9.63	94.97	11.28
รายได้จากการขายสินค้าอื่น	52.12	2.50	92.09	3.47	90.29	2.67	22.45	2.76	21.87	2.60
รายได้จากการขาย	1,941.19	93.24	2,605.18	98.17	3,337.87	98.78	802.44	98.76	831.37	98.77
รายได้อื่น	140.82	6.76	48.52	1.83	41.28	1.22	10.11	1.24	10.35	1.23
รายได้รวม	2,082.01	100.00	2,653.70	100.00	3,379.15	100.00	812.55	100.00	841.72	100.00

หมายเหตุ: รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้เงินปันผล กำไรจากการวัดมูลค่าสินค้าชีวภาพ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้จากการขายเศษวัสดุเหลือใช้จากขั้นตอนการผลิต โดยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 รายได้อื่นส่วนใหญ่มาจาก รายได้จากการขายเศษวัสดุเหลือใช้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายเกียรติ เมฆานนท์ชัย	ประธานกรรมการ
2	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
3	นายประเสริฐ เมฆวัฒนา	รองประธานกรรมการบริษัท ลำดับที่ 1
4	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	รองประธานกรรมการบริษัท ลำดับที่ 2
5	นายชาญวิทย์ ทรัพย์แสนยากร	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
6	นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ	กรรมการ
7	นางนิตดา ธีรวัฒน์ชัย	กรรมการ
8	นายประสิทธิ์ โฆวิไลกุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9	นายอนันต์ ดาไลดม	กรรมการอิสระ
10	นายชัย จรุงธนภิบาล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11	พลตำรวจเอกกฤษณะ ผลอนันต์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

5. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรธรณธอร์ จำกัด ¹	15,662,767	74.58
2	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	1,047,155	4.99
3	DBS BANK LTD	1,045,850	4.98
4	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	1,044,000	4.97
5	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	1,030,000	4.90
6	บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	239,600	1.14
7	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด(มหาชน)	200,000	0.95
8	บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	84,900	0.40
9	นางภรณ์ ชัยกิตติศิลป์	81,375	0.39
10	นายนำชัย นำชัยศิริ	56,840	0.27
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		20,492,487	97.58

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
	ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	507,513	2.42
	รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	21,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 10 มกราคม 2566

หมายเหตุ: /1 ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ บริษัท พรรณนิธร จำกัด ถือหุ้นโดย นายเจริญ สิริวัฒนภักดี ร้อยละ 99.99

/2 บริษัท มีข้อจำกัดการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 10 มกราคม 2566 มีบุคคลต่างด้าวถือหุ้น ร้อยละ 19.89 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

6. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1
	2563	2564	2565	สิ้นสุด ธ.ค.
งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)				2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	189.53	39.89	39.53	46.49
ลูกหนี้การค้า	118.20	217.25	297.10	337.47
ลูกหนี้อื่น	12.14	18.47	139.46	163.78
สินค้าคงเหลือ	364.42	585.41	750.45	994.81
สินทรัพย์ชีวภาพส่วนที่หมุนเวียน	4.86	4.80	9.88	11.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.98	7.52	11.13	15.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	694.13	873.33	1,247.55	1,568.71
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	151.24	148.65	151.24	151.89
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	78.24	80.23	88.95	102.82
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	63.82	63.63	63.45	63.40
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	555.12	532.32	528.66	524.90
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	20.35	27.00	24.50
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.80	0.19	0.03	0.03
สินทรัพย์ชีวภาพส่วนที่ไม่หมุนเวียน	156.15	174.10	118.43	136.36
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	89.10	99.67	71.47	49.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.89	11.40	17.05	16.27
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,102.36	1,130.54	1,066.28	1,069.63
รวมสินทรัพย์	1,796.49	2,003.87	2,313.83	2,638.34
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	20.00	30.00	50.42	220.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ธ.ค.	
	2563	2564	2565	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
เจ้าหนี้การค้า	82.38	110.11	139.64	281.66	281.66
เจ้าหนี้อื่น	73.39	134.51	183.63	54.48	54.48
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	12.01	27.61	39.25	20.03	20.03
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าชำระภายในหนึ่งปี	0.99	10.16	13.58	14.08	14.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทร่วม	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	12.64	21.25	21.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.77	1.24	1.72	5.73	5.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	223.54	347.62	474.89	651.22	651.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8.88	13.35	10.28	10.28
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	98.03	93.29	92.23	73.84	73.84
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.50	0.60	0.15	0.15	0.15
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	99.52	102.76	105.74	84.27	84.27
รวมหนี้สิน	323.07	450.38	580.63	735.49	735.49
ทุนจดทะเบียน	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
ทุนที่ชำระแล้ว	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	360.81	360.81	360.81	360.81	360.81
กำไรสะสม	1,065.74	1,156.85	1,344.23	1,473.44	1,473.44
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(163.13)	(174.17)	(181.84)	(141.40)	(141.40)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,473.42	1,553.49	1,733.20	1,902.86	1,902.86
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,473.42	1,553.49	1,733.20	1,902.86	1,902.86
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,796.49	2,003.87	2,313.83	2,638.34	2,638.34

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ธ.ค.	
	2563	2564	2565	2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
รายได้จากการขาย	1,941.19	2,605.18	3,337.87	802.44	831.37
รายได้เงินปันผล	9.13	5.98	7.14	-	3.62
กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพ ¹	106.44	20.97	-	2.31	2.03

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ธ.ค.	
	2563	2564	2565	2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)					
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ²	8.45	-	-	-	-
รายได้อื่น	16.80	21.57	34.14	7.80	4.70
รวมรายได้	2,082.00	2,653.70	3,379.16	812.55	841.72
ต้นทุนขาย	(2,186.43)	(2,418.12)	(3,012.32)	(657.82)	(676.07)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(65.70)	(72.41)	(76.10)	(18.16)	(16.15)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(108.12)	(103.93)	(104.57)	(25.59)	(20.50)
ค่าใช้จ่ายกำลังการผลิตว่างเปล่า	(85.35)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพ ¹	-	-	(5.66)	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ ²	-	(24.01)	(4.06)	(1.99)	(10.48)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,445.60)	(2,618.48)	(3,202.72)	(703.56)	(723.20)
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย - สุทธิค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	67.48	49.99	64.62	9.62	33.87
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(296.12)	85.21	241.05	118.61	152.38
ต้นทุนทางการเงิน	(1.01)	(4.55)	(5.14)	(0.70)	(1.24)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.56	7.47	(46.24)	(22.68)	(24.94)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(246.57)	88.13	189.67	95.23	126.20

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2565 – 2566

หมายเหตุ: /1 สินทรัพย์ชีวภาพ ประกอบด้วยต้นสับปะรดที่ยังไม่พร้อมให้ผลผลิต ผลสับปะรดที่ยังไม่พร้อมเก็บเกี่ยว และผลสับปะรดที่พร้อมเก็บเกี่ยว มูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพจะถูกประเมินจากมูลค่ายุติธรรม อ้างอิงจากราคารับซื้อผลสับปะรดหน้าโรงงานหักด้วยค่าขนส่งจากจุดเกี่ยวเกี่ยวที่ท่าหน้าโรงงาน

/2 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้อง จะถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้การดำเนินงานของบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่การวัดมูลค่ายุติธรรม โดยผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น โดยบริษัท ได้มีการใช้สัญญาขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงในสินทรัพย์ทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศที่ครบกำหนดชำระน้อยกว่า 1 ปี

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ธ.ค.
	2563	2564	2565	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(136.07)	(45.34)	66.56	(131.19)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(76.65)	(93.50)	(64.84)	(25.72)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	51.24	(10.81)	(2.52)	164.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(161.48)	(149.65)	(0.78)	7.38

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566

บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ก.ย.			ไตรมาสที่ 1
	2563	2564	2565	สิ้นสุด ธ.ค.
อัตราส่วนทางการเงิน	2563	2564	2565	2565 (ต.ค.-ธ.ค.)
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.11	2.51	2.63	2.41
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.43	0.74	0.71	0.84
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน				
อัตรากำไรหมุนเวียนสินทรัพย์รวม (เท่า)	1.09	1.39	1.57	1.38
ระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ (วัน)	25.64	24.35	28.12	37.04
ระยะเวลาการถือครองสินค้า (วัน)	64.81	71.68	80.93	134.27
ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้า (วัน)	26.26	20.07	15.13	38.02
วงจรเงินสด (วัน)	64.19	75.97	93.92	133.30
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ร้อยละ)	(12.63)	7.18	9.75	18.68
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (ร้อยละ)	(11.95)	3.35	5.61	14.99
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(11.74)	4.20	9.03	10.51
อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไร(ขาดทุน) (เท่า)	(11.03)	28.95	13.40	12.16
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(15.43)	5.82	11.54	12.14
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	(15.61)	4.48	11.17	11.10
อัตราส่วนการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.22	0.29	0.34	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(293.50)	18.74	46.86	26.81

ที่มา: คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขาย

สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายจำนวน 1,941.90 ล้านบาท 2,605.18 ล้านบาท 3,379.87 ล้านบาท และ 831.37 ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้น (2) รายได้จากการขายผลไม้บรรจุถ้วยพลาสติกและผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล และ (3) รายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ อันได้แก่ อาหารสัตว์ และ ผลสับปะรดสด เป็นต้น

โครงสร้างรายได้จากการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ก.ย.						ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ธ.ค.			
	2563		2564		2565		2564 (ต.ค.-ธ.ค.)		2565 (ต.ค.-ธ.ค.)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สับปะรดกระป๋อง และ น้ำสับปะรดเข้มข้น	1,501.06	77.30	2,171.00	83.33	2,914.58	87.32	701.72	87.45	714.52	85.95
ผลไม้บรรจุด้วยพลาสติก และ ผลไม้กระป๋องตามฤดูกาล	388.01	19.98	342.09	13.13	332.99	9.98	78.27	9.75	94.97	11.42
รายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ	52.12	2.68	92.09	3.53	90.29	2.71	22.45	2.80	21.87	2.63
รายได้จากการขาย	1,941.19	100.00	2,605.18	100.00	3,337.87	100.00	802.44	100.00	831.37	100.00

สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้น เท่ากับ 1,501.06 ล้านบาท 2,171.00 ล้านบาท 2,914.58 ล้านบาท และ 714.52 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 - 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้น 669.94 ล้านบาท 743.58 ล้านบาท และ 12.80 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 44.63 ร้อยละ 34.25 และร้อยละ 0.02 จากงวดก่อนหน้า โดยรายได้จากการขายสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้นที่ปรับตัวสูงขึ้น มีสาเหตุมาจากปริมาณการขาย และปริมาณการผลิตสินค้าที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากสถานการณ์การเพาะปลูกสับปะรดในประเทศที่เริ่มกลับมาเป็นปกติ หลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย รวมทั้งราคาขายที่ปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องการนำเข้าในทวีปยุโรปและอเมริกาเหนือหลังเปิดประเทศ

สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายผลไม้บรรจุด้วยพลาสติกและผลไม้กระป๋องตามฤดูกาลจำนวน 388.01 ล้านบาท 342.09 ล้านบาท 332.99 ล้านบาท และ 94.97 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 - 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 รายได้ดังกล่าวลดลง (45.92) ล้านบาท (9.10) ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 16.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ (43.86) ร้อยละ (2.66) และร้อยละ 21.34 จากงวดก่อนหน้า โดยในปี 2564 – 2565 รายได้จากการขายผลไม้บรรจุด้วยพลาสติกและผลไม้กระป๋องตามฤดูกาลปรับตัวลดลง เนื่องจากปริมาณผลผลิตมะละกอสด ซึ่งเป็นผลไม้แปรรูปที่สำคัญของบริษัทฯ มีการหดตัวลงเนื่องจากภัยแล้ง อย่างไรก็ตาม ในงวด 3 เดือนปี 2566 รายได้จากการขายผลไม้บรรจุด้วยพลาสติกและผลไม้กระป๋องได้ฟื้นตัวกลับมาหลังสถานการณ์การเพาะปลูกมะละกอมีทิศทางดีขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีรายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ อันได้แก่ อาหารสัตว์ซึ่งทำจากเปลือกสับปะรด และผลสับปะรดสด ซึ่งเป็นผลพลอยได้จากการผลิตสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้น โดยสำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 รายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ เท่ากับ 52.12 ล้านบาท 92.09 ล้านบาท 90.29 ล้านบาท และ 21.87 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 - 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้น (ลดลง) เท่ากับ 39.97 ล้านบาท (1.80) ล้านบาท และ (0.58) ล้านบาท ตามลำดับ หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 76.69 ร้อยละ (1.95) และร้อยละ (2.58) จากงวดก่อนหน้า โดยรายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเปลือกสับปะรด และผลสับปะรดสดเหลือใช้จากขั้นตอนการผลิตไว้จำหน่ายมากขึ้น สอดคล้องกับปริมาณการแปรรูปสับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้นที่เติบโต

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้เงินปันผล กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้ปลีทยอื่น อาทิ รายได้จากการขายเศษวัสดุเหลือใช้จากขั้นตอนการผลิต และส่วนต่างค่าส่งออกสินค้า เป็นต้น โดยในปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 140.81 ล้านบาท 48.52 ล้านบาท 41.28 ล้านบาท และ 10.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีรายได้อื่นส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพ ซึ่งประเมินตามราคาตลาดของผลสับประรดสด และในปี 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นส่วนใหญ่มาจากการขายเศษวัสดุเหลือใช้ ส่วนต่างค่าส่งออกสินค้า และรายได้เงินปันผล

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าวัตถุดิบ ได้แก่ สับประรด ภาชนะบรรจุ และฉลากปิดสินค้า และต้นทุนขายอื่น อาทิ ค่าแรงงานการผลิต ค่าไฟฟ้าและค่าถ่านหิน เป็นต้น โดยสำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายจำนวน 2,186.43 ล้านบาท 2,418.12 ล้านบาท 3,012.32 ล้านบาท และ 676.07 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ (12.63) ร้อยละ 7.18 ร้อยละ 9.75 และร้อยละ 18.68 ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นติดลบ เนื่องมาจากต้นทุนผลไม้ที่เพิ่มสูงขึ้นจากการขาดแคลนวัตถุดิบ และต้นทุนการผลิตต่อหน่วยที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปริมาณผลผลิตสับประรดสดที่ลดลงในปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลจากการลดลงของต้นทุนผลไม้ และปริมาณสับประรดนำเข้ามาผลิตที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งราคาสับประรดที่ปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องกรนำเข้าในทวีปยุโรปและอเมริกาเหนือหลังเปิดประเทศ

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าขนส่งสินค้า ค่าภาระหน้าท่าสำหรับการส่งออกสับประรด และเงินเดือนของพนักงานขาย เป็นต้น โดยสำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 65.70 ล้านบาท 72.41 ล้านบาท 76.10 ล้านบาท และ 16.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 - 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง) เท่ากับ 6.71 ล้านบาท 3.69 ล้านบาท และ (2.00) ล้านบาท ตามลำดับ หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 10.21 ร้อยละ 5.10 และร้อยละ (11.05) จากงวดก่อนหน้า โดยในปี 2564-2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปรับตัวสูงขึ้น สอดคล้องกับปริมาณการขายสินค้าที่เติบโตขึ้น และในงวด 3 เดือนปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย จากการควบคุมต้นทุนค่าขนส่งที่มีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร และค่าจ้างรายวัน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น อาทิ ค่าเช่าอาคาร และค่าเสื่อมของเครื่องจักรโรงงาน เป็นต้น โดยสำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 108.12 ล้านบาท 103.93 ล้านบาท 104.57 ล้านบาท และ 16.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 - 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น (ลดลง) เท่ากับ (4.19) ล้านบาท 0.64 ล้านบาท และ (5.09) ล้านบาท ตามลำดับ หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ (3.87) ร้อยละ 0.61 และร้อยละ (19.90) จากงวดก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการปรับโครงสร้างเงินเดือนและพนักงาน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (246.57) ล้านบาท 88.13 ล้านบาท 189.67 ล้านบาท และ 126.20 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ร้อยละ (11.95) ร้อยละ 3.35 ร้อยละ 5.61 และร้อยละ 14.99 ตามลำดับ โดยในปี 2564 – 2565 และงวด 3 เดือนปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 334.70 ล้านบาท 101.54 ล้านบาท และ 30.97 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ (135.74) ร้อยละ 115.22 และร้อยละ 32.52 จากงวดก่อนหน้า โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น เกิดจากรายได้บริษัทฯ ที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากปริมาณการขายและราคาขายของสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น อันเป็นผลมาจากสถานการณ์การเพาะปลูกสับปะรดที่เริ่มกลับมาเป็นปกติ ควบคู่กับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,796.49 ล้านบาท 2,003.87 ล้านบาท 2,313.83 ล้านบาท และ 2,638.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 207.39 ล้านบาท 309.95 ล้านบาท และ 324.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.54 ร้อยละ 15.47 และร้อยละ 14.03 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้น จากการเพิ่มขึ้นสินทรัพย์หมุนเวียน อันได้แก่ ลูกหนี้การค้าและสินค้าคงเหลือ เป็นต้น ที่เติบโตตามปริมาณการขายและปริมาณการผลิตตามฤดูกาลผลิต และมีการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเล็กน้อยจากมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพของสับปะรดที่ลดลงจากการถูกเก็บเกี่ยวเพื่อนำไปแปรรูปและจำหน่าย

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 323.07 ล้านบาท 450.38 ล้านบาท 580.63 ล้านบาท และ 735.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 161.32 ล้านบาท 130.24 ล้านบาท และ 154.86 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.80 ร้อยละ 28.92 ร้อยละ 26.67 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยหนี้สินรวมของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน อันได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ที่เติบโตขึ้นเพื่อเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ และรองรับปริมาณการขายที่เติบโตขึ้น และมีการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนเล็กน้อย จากประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานที่ลดลง ตามการเกษียณอายุของพนักงานในช่วงเดือนธันวาคมปี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,473.42 ล้านบาท 1,553.49 ล้านบาท และ 1,733.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 80.07 ล้านบาท 179.71 ล้านบาท 169.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.43 ร้อยละ 11.57 และร้อยละ 9.79 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัทฯ ในแต่ละปี ตามรายได้บริษัทฯ ที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 – 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 189.53 ล้านบาท 39.89 ล้านบาท 39.53 ล้านบาท และ 46.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานจำนวน (136.10) ล้านบาท (45.34) ล้านบาท 66.56 ล้านบาท และ (134.36) ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการปรับตัวขึ้นลงของลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้า ที่เปลี่ยนแปลงตามผลประกอบการบริษัทฯ ในแต่ละงวด ทั้งนี้ สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนจำนวน (76.65) ล้านบาท (93.50) ล้านบาท (64.84) ล้านบาท และ (22.54) ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการลงทุนในสินทรัพย์ชีวภาพเพิ่มขึ้น และการลงทุนในเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของกิจการ นอกจากนี้ สำหรับปี 2563 – 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 51.24 ล้านบาท (10.81) ล้านบาท (2.52) ล้านบาท และ 164.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการกู้ยืมเพิ่มเติมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนบริษัทฯ และรองรับการเติบโตของยอดขาย โดยภาพรวมบริษัทฯ ยังคงมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีสภาพคล่องทางการเงินสูง

7. ภาวะอุตสาหกรรม

สับปะรดเป็นพืชเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทย โดยในปี 2565 ข้อมูลจากสำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ระบุว่า ประเทศไทยเป็นผู้ส่งออกสับปะรดกระป๋องอันดับ 1 ของโลกและน้ำสับปะรดเข้มข้น อันดับ 3 ของโลก โดยมีผลผลิตการเพาะปลูกสับปะรดต่อปีเท่ากับ 1.78 ล้านตัน มีส่วนแบ่งการตลาดโลกประมาณร้อยละ 35.36 และสร้างรายได้ให้ประเทศประมาณปีละ 23,717.08 ล้านบาท ผลิตภัณฑ์ส่งออกที่สำคัญ ได้แก่ สับปะรดกระป๋องและน้ำสับปะรดเข้มข้น คิดเป็นร้อยละ 3.01 ของมูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมการเกษตรของประเทศ ซึ่งตลาดส่งออกสำคัญ ได้แก่ สหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และตะวันออกกลาง

นอกจากนี้อุตสาหกรรมสับปะรดมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจ ทั้งในระดับมหภาคและระดับจุลภาค กล่าวคือ ในระดับมหภาคเป็น อุตสาหกรรมเกษตรที่สร้างมูลค่าเพิ่มจากการใช้วัตถุดิบภายในประเทศ รวมทั้งเป็นอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดการจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก เนื่องจากกระบวนการผลิตหลายขั้นตอนไม่สามารถใช้เครื่องจักรทดแทนแรงงานได้ สำหรับในระดับจุลภาคนั้น อุตสาหกรรมสับปะรดมีส่วนสำคัญในการเสริมสร้างรายได้ให้ภาคการเกษตร เป็นอุตสาหกรรมที่เชื่อมโยงภาคการผลิตกับภาคอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม เป็นแหล่งรองรับผลผลิตของเกษตรกรปีละ 1.78 ล้านตัน ผลผลิตที่เหลือจะถูกใช้ในรูปสับปะรดบริโภคสดภายในประเทศและส่งออก ดังนั้น การพัฒนาอุตสาหกรรมสับปะรดอย่างครบวงจรจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก

(1) สถานการณ์สับปะรดของโลก

อุปสงค์

ผลสำรวจตลาดของ Mordor Intelligence Research พบว่าความต้องการตลาดต่อสับปะรดสดและสับปะรดแปรรูปทั่วโลกมีการเติบโตขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จากผลของพฤติกรรมผู้บริโภคที่หันมาใส่ใจเรื่องสุขภาพและกระแสการรับประทานอาหารแบบวีแกน (Vegan Food) มากขึ้น ตลาดนำเข้าขนาดใหญ่ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องคือกลุ่มประเทศในทวีปยุโรปและ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อเมริกาเหนือ มีปริมาณนำเข้าสับปะรดมากกว่าร้อยละ 50.00 ของการนำเข้าทั่วโลก โดยในปี 2564 ประเภทสินค้าที่ถูกนำเข้ามากที่สุดทั่วโลก คือ ผลสับปะรดสด ด้วยมูลค่าการนำเข้า 2,709.18 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ รองลงมาคือ สับปะรดกระป๋อง น้ำสับปะรดเข้มข้น และน้ำสับปะรด ด้วยมูลค่า 1,413.80 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ 473.37 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 311.78 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ โดยในปี 2564 การบริโภคและการนำเข้าสับปะรดทั่วโลกมีการฟื้นตัวขึ้นจากปี 2563 โดยมูลค่าการนำเข้าอยู่ที่ 4,908.12 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 638.68 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือคิดเป็นร้อยละ 14.96 ของมูลค่านำเข้าปีก่อนหน้า โดยคาดว่าเป็นผลจากการกักตุนของผู้บริโภคพื้นทวีปและการขนส่งสินค้าที่สถานการณ์กลับมาเป็นปกติ จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย

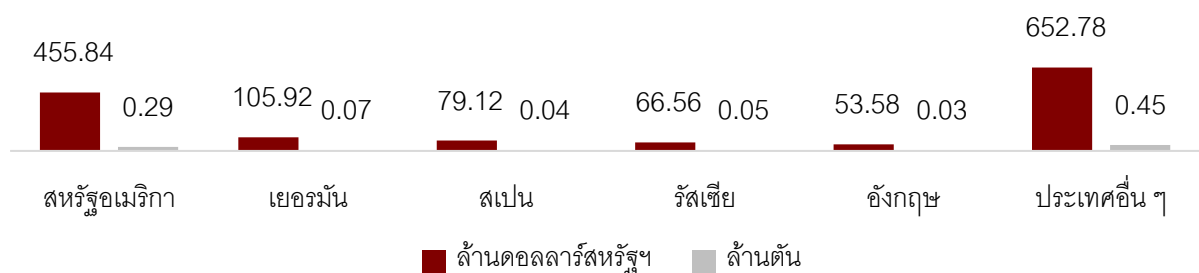
มูลค่าสับปะรดที่มีการนำเข้าทั่วโลกจำแนกตามประเภทสินค้า

สินค้า (หน่วย: ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ)	2560	2561	2562	2563	2564
ผลสับปะรดสด	2,732.29	2,791.63	2,734.44	2,527.98	2,709.18
สับปะรดกระป๋อง	1,368.66	1,066.04	994.30	1,114.03	1,413.80
น้ำสับปะรดเข้มข้น	466.25	347.48	313.41	373.79	473.37
น้ำสับปะรด	290.12	235.20	210.97	253.64	311.78
รวม	4,857.33	4,440.34	4,253.11	4,269.44	4,908.12

ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

โดยตลาดนำเข้าสับปะรดกระป๋องในปี 2564 มีมูลค่านำเข้า 1,413.80 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณ 0.94 ล้านตัน โดยมีประเทศนำเข้า 5 อันดับแรกได้แก่ สหรัฐอเมริกา เยอรมัน สเปน รัสเซีย และอังกฤษ ตามลำดับ และตลาดนำเข้าสับปะรดเข้มข้นในปี 2564 มีมูลค่านำเข้าทั้งสิ้น 473.37 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณ 0.40 ล้านตัน โดยมีประเทศนำเข้า 5 อันดับแรกได้แก่ เนเธอร์แลนด์ สหรัฐอเมริกา สเปน อิตาลี และฝรั่งเศส ตามลำดับ

มูลค่าการนำเข้าสับปะรดกระป๋อง ตามประเทศผู้นำเข้ารายใหญ่ 5 อันดับแรก ปี 2564



ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

มูลค่าการนำเข้าน้ำส้มปดเข้มข้น ตามประเทศผู้นำเข้ารายใหญ่ 5 อันดับแรก ปี 2564



ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

อุปทาน

ผลผลิตส้มปดทั่วโลกมีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ โดยมีแหล่งการผลิตขนาดใหญ่ที่สุดอยู่ที่ทวีปเอเชีย เนื่องจากเอเชียมีพื้นที่เพาะปลูกขนาดใหญ่ มีสภาพอากาศเหมาะสมกับการเพาะปลูกผลไม้เขตร้อน และมีการบริโภคส้มปดภายในพื้นที่ค่อนข้างสูง โดยในปี 2563 ปริมาณการผลิตส้มปดมีการหยุดชะงัก จากมาตรการปิดเมืองในช่วง COVID-19 ที่ทำให้ขาดแคลนแรงงานเพาะปลูก และในปี 2564 ปริมาณการผลิตส้มปดมีการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย โดยมีผลผลิตที่ 28.65 ล้านตัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.41 ล้านตัน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.17 เทียบกับปี 2563 โดยประเทศผู้ผลิตที่สำคัญ ได้แก่ คอสตาริกา บราซิล อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และไทย สามารถผลิตได้ปริมาณ 2.94 ล้านตัน 2.89 ล้านตัน 2.86 ล้านตัน 2.32 ล้านตัน และ 1.80 ล้านตัน ตามลำดับ

ผลผลิตส้มปดของประเทศผู้ผลิตที่สำคัญ

ประเทศ (หน่วย: ล้านตัน)	2560	2561	2562	2563	2564
คอสตาริกา	3.32	3.42	3.33	2.65	2.94
อินโดนีเซีย	1.80	1.81	2.20	2.45	2.89
ฟิลิปปินส์	2.67	2.73	2.75	2.70	2.86
บราซิล	2.31	2.65	2.42	2.46	2.32
ไทย	2.33	2.35	1.83	1.53	1.80
ประเทศอื่น ๆ	14.99	15.34	15.65	15.46	15.84
ผลผลิตรวม	27.42	28.30	28.17	27.24	28.65

ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

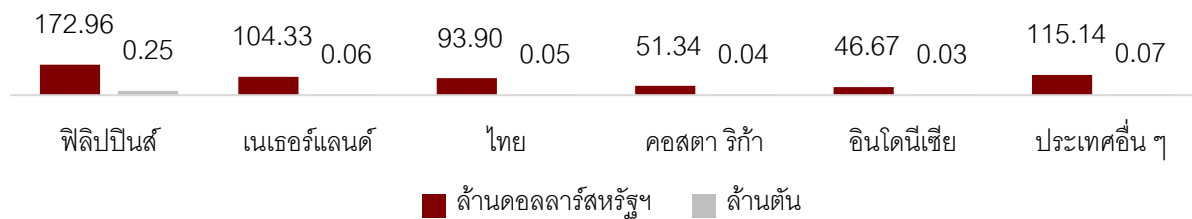
จากสถิติของ Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) พบว่าในตลาดส่งออกส้มปดกระป๋องและน้ำส้มปดเข้มข้น ประเทศไทยถือว่าเป็นหนึ่งในผู้ส่งออกรายใหญ่ของโลก โดยในปี 2564 ประเทศไทยเป็นอันดับหนึ่งในการส่งออกส้มปดกระป๋อง ด้วยมูลค่าส่งออกทั้งสิ้น 445.16 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณ 0.39 ล้านตัน รองลงมา ได้แก่ ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย มูลค่าการส่งออก 305.37 และ 285.12 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณส่งออก 0.32 และ 0.23 ล้านตัน ตามลำดับ และในตลาดน้ำส้มปดเข้มข้น ประเทศไทยมีมูลค่าส่งออก 93.90 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณ 0.06 ล้านตัน ซึ่งคิดเป็นอันดับ 3 ของการส่งออกน้ำส้มปดเข้มข้นทั่วโลก โดยอันดับ 1 และ 2 ได้แก่ ฟิลิปปินส์และเนเธอร์แลนด์ ส่งออกมูลค่า 172.96 และ 104.33 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ด้วยปริมาณ 0.25 และ 0.06 ล้านตัน ตามลำดับ

มูลค่าการส่งออกสับประดะกระป๋อง ตามประเทศผู้ส่งออกรายใหญ่ 5 อันดับแรก ปี 2564



ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

มูลค่าการส่งออกน้ำสับประดะเข้มข้น ตามประเทศผู้ส่งออกรายใหญ่ 5 อันดับแรก ปี 2564



ที่มา: Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

(2) สถานการณ์สับประดะของไทย

ผลผลิตสับประดะของไทยประมาณร้อยละ 80.00 ใช้สำหรับแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์ต่างๆ โดยผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ ได้แก่ สับประดะกระป๋องและ น้ำสับประดะเข้มข้น นอกจากนี้มีผลิตภัณฑ์อื่นๆ เช่น สับประดะที่ทำไว้ไม่ให้เสียโดยน้ำตาล สับประดะไม่บรรจุกระป๋อง สับประดะแช่แข็ง สับประดะแห้ง และสับประดะกวน โดยสับประดะแปรรูปเกือบทั้งหมดจะถูกนำไปส่งออก โดยประเทศไทยเป็นผู้ส่งออกสับประดะกระป๋องรายใหญ่อันดับหนึ่งของโลก โดยในปี 2565 ประเทศไทยส่งออกสับประดะกระป๋องมูลค่า 18,372.66 ล้านบาท ด้วยปริมาณส่งออก 0.41 ล้านตัน และส่งออกน้ำสับประดะมูลค่า 4,471.22 ล้านบาท ด้วยปริมาณส่งออก 0.06 ล้านตัน ส่วนผลผลิตที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ใช้บริโภคสดภายในประเทศ

ปริมาณและมูลค่าการส่งออกสับประดะกระป๋องและน้ำสับประดะของไทย

ปี	สับประดะกระป๋อง		น้ำสับประดะเข้มข้น	
	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)	ปริมาณ (หน่วย: ล้านตัน)	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)	ปริมาณ (หน่วย: ล้านตัน)
2560	22,062.66	0.57	4,684.06	0.11
2561	15,074.90	0.51	3,601.03	0.11
2562	12,377.47	0.41	2,861.31	0.09
2563	12,887.99	0.31	2,016.82	0.04
2564	16,497.82	0.39	3,048.35	0.06
2565	18,372.66	0.41	4,471.22	0.06

ที่มา: สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประเทศไทยมีการปลูกสับปะรดมากกว่า 28 จังหวัด โดยในปี 2565 มีเนื้อที่เก็บเกี่ยว 0.46 ล้านไร่ ผลผลิต 1.78 ล้านตัน ผลผลิตเฉลี่ย 3.89 ตัน/ไร่

เนื้อที่เก็บเกี่ยว ผลผลิต และผลผลิตต่อไร่ ของไร่สับปะรดในประเทศไทย

ปี	เนื้อที่เกี่ยวเกี่ยว (หน่วย: ล้านไร่)	ผลผลิต (หน่วย: ล้านตัน)	ผลผลิตต่อไร่ (ตัน/ไร่)
2560	0.56	2.33	4.17
2561	0.57	2.35	4.14
2562	0.49	1.83	3.76
2563	0.43	1.53	3.56
2564	0.46	1.80	3.91
2565	0.46	1.78	3.89

ที่มา : Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) และสำนักวิจัยเศรษฐกิจการเกษตร

(3) แนวโน้มอุตสาหกรรมสับปะรดกระป๋องประเทศไทยในปี 2566

ในปี 2566 คาดว่าจำนวนวัตถุดิบโดยรวมของทั้งประเทศ น่าจะเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเล็กน้อยเนื่องจากสภาพอากาศเอื้ออำนวย อย่างไรก็ตาม ต้นทุนในการปลูกโดยเฉพาะปุ๋ยยา ที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลต่อปริมาณในการให้ปุ๋ยของเกษตรกร และอาจจะกระทบถึงผลผลิตโดยรวมในปี 2566

อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นในทุกภูมิภาคทั่วโลก ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตมีแนวโน้มที่สูงขึ้น และอาจจะมีความเสี่ยงให้เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก โดยพฤติกรรมผู้บริโภคอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งทางบริษัทมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อทำการประเมินและปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมตามสถานการณ์อย่างเหมาะสม สถานการณ์ค่าระวางเรือทั่วโลกมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ต้นทุนค่าระวางสินค้าลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ส่งผลบวกต่อต้นทุนการนำเข้าสินค้า และยอดส่งออกของผู้ส่งออกทุกรายในภูมิภาคเอเชียที่ส่งออกสินค้าไปยังทุกทวีปทั่วโลก

การแข่งขันด้านการตลาดกับประเทศคู่แข่งหลัก อย่างเช่น อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์ ประเทศไทยยังคงเสียเปรียบในด้านอัตราภาษีนำเข้า เนื่องจากยุโรปได้ยกเลิกสิทธิพิเศษในด้านภาษี (GSP) แก่ประเทศไทย ซึ่งจะทำให้ผู้นำเข้าในยุโรปที่นำเข้าสินค้าจากประเทศไทยต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นประมาณ 3.50% อินโดนีเซีย ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษีดังกล่าว และฟิลิปปินส์ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษี GSP+ เช่นเดียวกัน นอกเหนือจากนี้ ความผันผวนของค่าเงินบาท ยังคงเป็นความท้าทายในการส่งออกสินค้าของไทยในปี 2566

เอกสารแนบ 2: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ

บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง LYNN ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของ SFP ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 แห่ง ที่ดินจำนวน 4 แห่ง อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แห่ง และเครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 3 แห่ง รวมถึงสินทรัพย์ของ QPP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SFP ได้แก่ ที่ดินจำนวน 1 แห่ง และอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่ง โดยรายงานดังกล่าวเป็นการประเมินเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันและเป็นวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 โดยออกรายงานประเมินราคาทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2566

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอส.แอล. แสตนด์บาย แอปไพร์ซัล จำกัด (“S.L.”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของ ESIE ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของ SFP ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 กลุ่ม โดยรายงานดังกล่าวเป็นการประเมินเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันและเป็นวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2565 โดยออกรายงานประเมินราคาทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2566

1. สินทรัพย์ของ SFP

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวรของ SFP ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

1.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 แห่งของ SFP ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

1.1.1 การประเมินที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

รายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

รายการ	ที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 54 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 18872 ถึง 18875, 18889, 18910, 18997, 18998, 19893 ถึง 19922, 20685, 21741 ถึง 21747 และ 25353 ถึง 25360
ที่ตั้ง	เลขที่ 15 หมู่ 7 ถนนสายบ้านไร่พัฒนา - บ้านท่ามะดุก ตำบลนิคม อำเภอยางชุมน้อย จังหวัดสุรินทร์
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	1,738-2-12.0 ไร่ (695,412.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP
ภาระผูกพัน	ไม่มี
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินนั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินคือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินโดยการพิจารณาคัดเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 5 แห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าสินทรัพย์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และนำมาปรับปรุงด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

รายการ	ทรัพย์สินของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายบ้านไร่พัฒนา - บ้านท่ามะตุ๊ก	ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสาธารณประโยชน์
ขนาดพื้นที่	1,738-2-12 ไร่	154 ไร่	137 ไร่	40 ไร่	13-3-84 ไร่	10-5-0 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว	505 เมตร และ 400 เมตร	หน้ากว้าง 120 เมตร	-	หน้ากว้าง 100 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	หลายด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/เขตทาง	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 8 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา
ราคาเสนอขาย	-	625 บาท/ตารางวา	350 บาท/ตารางวา	425 บาท/ตารางวา	1,250 บาท/ตารางวา	250 บาท/ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม น้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS)

ของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูล ตลาด 1	ข้อมูล ตลาด 2	ข้อมูล ตลาด 3	ข้อมูล ตลาด 4	ข้อมูล ตลาด 5
ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน	25.00	4	5	4	4	7	3
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20.00	4	5	5	7	8	7
ระดับที่ดิน	15.00	4	4	4	4	4	4
การคมนาคม	15.00	4	5	4	5	7	3
สาธารณูปโภค	10.00	4	5	4	4	5	3
สภาพคล่อง/ การใช้ประโยชน์	15.00	5	5	5	5	6	5
รวม	100.00	415	485	435	490	640	425

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการคำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ราคาเสนอขาย	625.00	350.00	425.00	1,250.00	250.00
ราคาปรับ	500.00	280.00	340.00	1,000.00	200.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ SFP
R square	0.9564
Std. div.	76.95
Intercept	-1,330.69
Slope	3.63
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	175.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	695,412
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	121.70

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP เท่ากับ 175.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 121.70 ล้านบาท

1.1.2 การประเมินสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

รายการ	สิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 15 หมู่ 7 ถนนสายบ้านไร่พัฒนา - บ้านท่ามะดุก ตำบลนิคม ลำน้ำราษณ์ อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี
พื้นที่ใช้สอย	848.00 ตารางเมตร
อายุของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	17 ปี
การใช้ประโยชน์	โกดังเก็บของ บ้านพักพนักงาน และบ่อมขาม
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างนั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานที่ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการที่พิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	โกดังเก็บของ	160.00	1.23	37.50	0.77
2	บ้านพนักงาน	672.00	3.70	24.00	2.81
3	บ่อมขาม	16.00	0.16	24.00	0.12
รวมมูลค่าตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง					3.70

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทรัพย์สินข้างต้น LYNN ประเมินมูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP ด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 3.70 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP ซึ่งจัดทำโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ¹	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสินทรัพย์
ที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	62.85	121.70	58.84
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	วิธีต้นทุน	0.55	3.70	3.15
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SFP		63.40	125.40	62.00

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

1.2 การประเมินมูลค่าที่ดินและส่วนปรับปรุงของ SFP

การประเมินมูลค่าที่ดินจำนวน 4 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ SFP

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 22 แปลง	ที่ดินจำนวน 1 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 9080, 11198, 12117, 12228 ถึง 12230, 13084 ถึง 14117, 14493, 15343 ถึง 15347, 15756, 16218 และ 23509 ถึง 23514	โฉนดที่ดินเลขที่ 41944
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ 8 ถนนสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนสายบ้านเขาไผ่-หนองผักหนาม ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	1,287-0-91.0 ไร่ (514,891.0 ตารางวา)	37-0-87.0 ไร่ (14,887.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

รายละเอียดที่ดินของ SFP (ต่อ)

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 3	ที่ดินแห่งที่ 4
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 80 แปลง	ที่ดินจำนวน 145 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 12024 ถึง 12028, 12152, 12348, 12349, 12443, 12625, 12629, 19286, 24657, 24993, 26447 ถึง 26449, 26477, 26759, 26760, 26831 ถึง 26833,	น.ส.3 ก. เลขที่ 1154, 1223, 1224, 1228, 1231, 1234 ถึง 1236, 1245, 1251, 1253, 1254, 1256, 1259 ถึง 1261, 1266 ถึง 1273, 2092, 2295, 2297, 2378, 2379, 2709 ถึง

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 3	ที่ดินแห่งที่ 4
	27090, 27097, 27183, 28013, 28014, 28610, 55283 (12626), 55284 (12624), 55291 (12431), 59877 (เดิม 27184), 7436, 7437, 8419, 8421, 8422, 58140, 58141, 58142, 60408, 65669, 65670 ถึง 65672, 66540 ถึง 66545, 66554 ถึง 66566, 77563, 77564, 18088, 18089, 1524 ถึง 1533, 1872	2712, 2809, 2838, 2847 ถึง 2853, 2855, 2859 ถึง 2861, 2866, 2867, 2870, 2879, 2886, 3171, 3172, 4159, 4173, 4177, 4184, 4187 ถึง 4198, 4206, 4207, 4209, 4221, 4223, 4224, 4227 ถึง 4230, 4232, 4233, 4235 ถึง 4237, 4244 ถึง 4248, 4441, 4442, 4445, 4450, 4501, 4604, 4605, 4607 ถึง 4609, 4611, 4612, 4629, 4631, 4636, 4637, 4641, 4642, 4644, 4645, 4656, 4658, 4666, 4667, 4670, 4679 ถึง 4681, 4712, 4735, 4737, 4749, 4949, 4950, 4995, 5502, 5503, 5559, 5560, 5615, 5617, 5626, 5629 ถึง 5633, 5637, 5705, 5779, 5783, 5798, 5799, 5814, 5857, 5858, 5859
ที่ตั้ง	ถนนสายสามแยก ทล.331 - บ้านหนองไผ่แก้ว (ชบ. 318) ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนทางหลวงท้องถิ่น นม.ถ 11-005 และทางสาธารณประโยชน์ หมู่ที่ 7-9 ตำบลครบุรีได้ อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	12,154-1-49.5 ไร่ (4,861,749.5 ตารางวา)	2,893-1-45.0 ไร่ (1,1537,345.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	SFP	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

จากรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินนั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินคือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินโดยการพิจารณาคัดเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 4 - 5 แห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าสินทรัพย์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และนำมาปรับปรุงด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 การประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 1 ของ SFP

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 1 ของ SFP

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ลักษณะ ทรัพย์สิน	โรงงาน อุตสาหกรรม	สวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ฟาร์มเลี้ยงไก่	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสี่ตึก - ฉะเชิงเทรา (ทล.331)	ติดซอยหนอง เสม็ด 50	ติดถนนบ้าน หนองเสม็ด (ทล.3284)	ติดถนนสายสี่ ตึก-ฉะเชิงเทรา (ทล.331)	ติดถนนสี่ตึก - ฉะเชิงเทรา (ทล.331)	ติดถนนสี่ตึก - ฉะเชิงเทรา (ทล.331)
ขนาดพื้นที่	1,287-0-91.0 ไร่	30-2-0 ไร่	10-0-0 ไร่	149 ไร่	23-3-6 ไร่	370-2-9 ไร่
รูปร่าง แปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-	-	-	-
ขนาด หน้า กว้าง x ยาว	หน้ากว้าง 788 เมตร	-	หน้ากว้าง 60 เมตร	หน้ากว้าง 2,000 เมตร	หน้ากว้าง 342 เมตร	หน้ากว้าง 2,000 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอกถนน บางส่วน	เสมอกถนน	เสมอกถนน	เสมอกถนน	สูงกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน
จำนวนด้าน ติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/ เขตทาง	กว้าง 24 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 20 เมตร	กว้าง 24 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 24 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 24 เมตร เขตทาง 80 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	1,750 บาท/ ตารางวา	5,750 บาท/ ตารางวา	7,500 บาท/ ตารางวา	16,250 บาท/ ตารางวา	5,500 บาท/ ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละ
สินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนน
สินทรัพย์ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) ของที่ดินแห่งที่ 1 ของ SFP

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูล ตลาด 1	ข้อมูล ตลาด 2	ข้อมูล ตลาด 3	ข้อมูล ตลาด 4	ข้อมูล ตลาด 5
ทำเล/ ที่ตั้งที่ดิน	35.00	9	7	8	9	10	9
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25.00	6	10	10	8	10	7

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูล ตลาด 1	ข้อมูล ตลาด 2	ข้อมูล ตลาด 3	ข้อมูล ตลาด 4	ข้อมูล ตลาด 5
ระดับที่ดิน	15.00	5	7	7	8	10	7
การคมนาคม	10.00	9	7	8	9	9	9
สาธารณูปโภค	15.00	8	6	7	8	8	8
รวม	100.00	750	760	820	845	960	805

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการคำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินแห่งที่ 1 ของ SFP โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ราคาเสนอขาย	1,750.00	5,750.00	7,500.00	16,250.00	5,500.00
ราคาปรับ	1,600.00	5,300.00	7,200.00	15,000.00	5,200.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ SFP
R square	0.9956
Std. div.	382.48
Intercept	-48,755.10
Slope	66.37
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	1,000.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	514,891
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	514.89

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดของที่ดินแห่งที่ 1 ของ SFP เท่ากับ 1,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 514.89 ล้านบาท

1.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 2 ของ SFP

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 2 ของ SFP

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ลักษณะ ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	สวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ไร่อ้อย

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย บ้านไผ่ - บ้าน หนองผักหนาม	ติดซอยหนอง เสม็ด 50	ติดถนนบ้าน หนองเสม็ด (ทล.3284)	ติดถนนสายตัด ทึบ-ชะเชิงเทรา (ทล.331)	ติดถนนสาย บ้านไผ่ - บ้าน หนองผักหนาม	ติดถนนสาย บ้านไผ่ - บ้าน ป่าแดง
ขนาดพื้นที่	37-0-87 ไร่	30-2-0 ไร่	10-0-0 ไร่	23-3-6 ไร่	140-3-8 ไร่	58-3-79 ไร่
รูปร่าง แปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	-	-	-	-	-
ขนาด หน้า กว้าง x ยาว	หน้ากว้าง 188 เมตร	-	หน้ากว้าง 60 เมตร	หน้ากว้าง 342 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ต่ำกว่าถนน	เสมอกถนน	เสมอกถนน	สูงกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน
จำนวนด้าน ติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/ เขตทาง	กว้าง 7 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 20 เมตร	กว้าง 24 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 7 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 7 เมตร เขตทาง 10 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา
ราคาเสนอขาย	-	1,750 บาท/ ตารางวา	5,750 บาท/ ตารางวา	16,250 บาท/ ตารางวา	4,500 บาท/ ตารางวา	3,750 บาท/ ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละ
สินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนน
สินทรัพย์ดังนี้

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 2 ของ SFP**

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูล ตลาด 1	ข้อมูล ตลาด 2	ข้อมูล ตลาด 3	ข้อมูล ตลาด 4	ข้อมูล ตลาด 5
ทำเล/ ที่ตั้งที่ดิน	35.00	6	7	8	10	8	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25.00	8	8	7	10	6	7
ระดับที่ดิน	15.00	6	7	7	10	8	8
การคมนาคม	15.00	8	7	8	10	8	8
สาธารณูปโภค	10.00	7	7	7	10	7	7
รวม	100.00	690	725	750	1000	740	730

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการคำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินแห่งที่ 2 ของ SFP โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ราคาเสนอขาย	1,750.00	5,750.00	16,250.00	4,500.00	3,750.00
ราคาปรับ	1,600.00	5,300.00	15,000.00	4,000.00	3,400.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ SFP
R square	0.9682
Std. div.	1,087.47
Intercept	-28,777.41
Slope	43.90
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	1,500.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	14,887
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	22.33

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดของที่ดินแห่งที่ 2 ของ SFP เท่ากับ 1,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 22.33 ล้านบาท

1.2.3 การประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 3 ของ SFP

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 3

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ลักษณะ ทรัพย์สิน	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	สวนยางพารา, ป่าล้ม	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล.3574 และชบ.3018, ชบ.4064, ชบ.3083	ติดถนนสาย ทล.3574 และชบ.4064	ติดถนนสาย ทล.3574 และชบ.4064	ติดซอย บ้านระ เชิง 4 แยกจาก ชบ.3083 เข้า ไปประมาณ 500 เมตร	ติดถนน สายชบ.4064 และ ชบ.383	ติดทางสา ธารณแยกจาก ถนน ทล.344 เข้าไปประมาณ 1.4 กิโลเมตร
ขนาดพื้นที่	12,154-1-49.5 ไร่	972-0-47 ไร่	2,000 ไร่	504-2-43 ไร่	179 ไร่	2,000 ไร่
รูปร่าง แปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ขนาด หน้า กว้าง x ยาว	-	หน้ากว้างติด ถนนประมาณ 150 เมตร, 600 เมตร	หน้ากว้างติด ถนนประมาณ 700 เมตร	หน้ากว้างติด ถนนประมาณ 300 เมตร	หน้ากว้างติด ถนนประมาณ 375 เมตร, 287 เมตร	หน้ากว้างติด ถนนประมาณ 3 กิโลเมตร
ระดับที่ดิน	-	ที่ราบเชิงเขา	ที่ราบเชิงเขา	ที่ราบเชิงเขา	เสมอดถนน	ต่ำกว่าถนน
จำนวนด้าน ติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/ เขตทาง	กว้าง 12, 6, 6, และ 4 เมตร เขต ทาง 24, 12, 8, และ 6 เมตร	กว้าง 12 และ 6 เมตร เขตทาง 24 และ 12 เมตร	กว้าง 12 และ 6 เมตร เขตทาง 24 และ 12 เมตร	กว้าง 6 และ เมตร เขตทาง 10 และ 8 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 12 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า โทรศัพท์	ไฟฟ้า โทรศัพท์	ไฟฟ้า โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	4,000 บาท/ ตารางวา	4,000 บาท/ ตารางวา	5,000 บาท/ ตารางวา	3,750 บาท/ ตารางวา	2,000 บาท/ ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละ
สินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนน
สินทรัพย์ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 3 ของ SFP

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูล ตลาด 1	ข้อมูล ตลาด 2	ข้อมูล ตลาด 3	ข้อมูล ตลาด 4	ข้อมูล ตลาด 5
ทำเล/ ที่ตั้งที่ดิน	30.00	4	8	8	7	7	5
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25.00	1	6	4	9	8	4
ระดับที่ดิน	10.00	5	7	7	8	6	5
การคมนาคม	10.00	4	8	8	7	5	5
สาธารณูปโภค	10.00	3	8	8	6	5	5
สภาพคล่อง/ การใช้ประโยชน์	15.00	3	4	5	5	5	3
รวม	100.00	310	680	645	720	645	445

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการ
คำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินแห่งที่ 3 ของ SFP โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ราคาเสนอขาย	4,000.00	4,000.00	5,000.00	3,750.00	2,000.00
ราคาปรับ	3,800.00	3,650.00	4,600.00	3,450.00	1,750.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ SFP
R square	0.9717
Std. div.	203.13
Intercept	-2,628.70
Slope	9.69
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	375.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	4,861,749.5
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	1,823.16

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดของที่ดินแห่งที่ 3 ของ SFP เท่ากับ 375.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 1,823.16 ล้านบาท

1.2.4 การประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 4 ของ SFP

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 4

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
ลักษณะ ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า เกษตรกรรม	ที่ดินว่างเปล่า เกษตรกรรม
ทำเลที่ตั้ง	ติดทางหลวง ท้องถื่น นม.ถ 11- 05 และทาง สาธารณประโยชน์	ติดทางหลวง ชนบท (นม.3115)	ติดทางหลวง ชนบท (นม.3115)	ติดซอยทาง สาธารณประโยชน์ (ด้านนอกใกล้ ชุมชน)	ติดซอยทาง สาธารณประโยชน์ (ด้านในห่าง ชุมชน)
ขนาดพื้นที่	2,893-1-45 ไร่	10-0-22 ไร่	12-0-88 ไร่	20 ไร่	30 ไร่
ประเภท เอกสารสิทธิ	น.ส.3 ก.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	น.ส.3 ก.	น.ส.3 ก.
รูปร่าง แปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาด หน้า กว้าง x ยาว	-	หน้ากว้าง 64 เมตร	หน้ากว้าง 48 เมตร	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	ทรัพย์สิน ของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
ระดับที่ดิน	สูง - ต่ำตามภูมิประเทศ	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน
จำนวนด้านติดถนน	หลายด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/เขตทาง	กว้าง 5 และ 3 เมตร เขตทาง 6 และ 4 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 20 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 20 เมตร	กว้าง 5 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 3 เมตร เขตทาง 4 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา (เฉพาะที่ดินในกลุ่มชุมชน)	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไม่พร้อม	ไม่พร้อม
ราคาเสนอขาย	-	2,125 บาท/ตารางวา	1,875 บาท/ตารางวา	375 บาท/ตารางวา	200 บาท/ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) ของที่ดินแห่งที่ 4 ของ SFP

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สินของ SFP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน	30.00	4	8	7	4	3
ขนาดรูปร่างที่ดิน	10.00	2	8	8	7	6
ระดับที่ดิน	10.00	5	5	5	5	5
การคมนาคม	15.00	3	8	8	4	3
สาธารณูปโภค	10.00	4	8	8	3	3
สภาพคล่อง/การใช้ประโยชน์	25.00	3	8	8	3	3
รวม	100.00	350	770	740	405	350

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการคำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินแห่งที่ 4 ของ SFP โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
ราคาเสนอขาย	2,125.00	1,875.00	375.00	200.00
ราคาปรับ	1,700.00	1,500.00	300.00	160.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ SFP
R square	0.9969
Std. div.	54.44
Intercept	-1,138.93
Slope	3.63
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	125.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	1,157,345
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	144.67

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดของที่ดินแห่งที่ 4 ของ SFP เท่ากับ 125 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 144.67 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินของ SFP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าที่ดินของ SFP ซึ่งจัดทำโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ^{/1}	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสินทรัพย์
ที่ดินแห่งที่ 1	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	26.36	514.89	488.53
ที่ดินแห่งที่ 2		0.06	22.33	22.27
ที่ดินแห่งที่ 3		38.32	1,823.16	1,784.84
ที่ดินแห่งที่ 4		52.01	144.67	92.65
รวมที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินของ SFP		116.76	2,505.05	2,388.28

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

1.3 การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 2 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP

รายการ	อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP	อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 75 หลัง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 57 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ 8 ถนนสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	ถนนสายบ้านเขาไผ่-หนองผักหนาม ตำบล หนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
พื้นที่ใช้สอย	107,070.00 ตารางเมตร	19,985.90 ตารางเมตร
อายุของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	3 – 50 ปี	7 – 42 ปี
กรรมสิทธิ์	SFP	SFP
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม	ทำการเกษตร
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

จากรายงานการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ SFP นั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานที่ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการที่พิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.3.1 การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 2 ชั้น	1,440.00	14.40	76.00	3.46
2	อาคารโรงงานผลิต	26,270.00	262.70	76.00	63.05
3	อาคารโกดังเก็บสินค้า	29,700.00	222.75	76.00	53.46
4	อาคารโรงอาหาร 1	1,560.00	7.80	76.00	1.87
5	อาคารโรงเก็บถัง	288.00	0.86	76.00	0.21
6	อาคารห้องเย็น	3,503.00	14.01	76.00	3.36
7	อาคารห้องน้ำ-สุขา	72.00	0.58	76.00	0.14

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
8	อาคารเก็บเอกสาร	160.00	0.96	76.00	0.23
9	อาคาร LOCKER	150.00	0.45	76.00	0.11
10	อาคารตอกบัตร 1	150.00	0.45	76.00	0.11
11	อาคารแผนกไฟฟ้า	210.00	1.05	76.00	0.25
12	อาคาร BOILER (เก่า)	1,173.00	7.04	76.00	1.69
13	โรงจอดรถ	405.00	0.61	76.00	0.15
14	อาคารห้องเย็น	250.00	1.00	76.00	0.24
15	อาคารโรงเก็บถัง	150.00	0.45	76.00	0.11
16	อาคารแผนกวิศวกรรม	3,364.00	20.18	76.00	4.84
	- พื้นที่ส่วนหลังคาคลุม	144.00	0.36	76.00	0.09
17	อาคารโรงเก็บถัง	432.00	1.30	76.00	0.31
18	อาคารโรงไม้	840.00	5.04	76.00	1.21
19	อาคารโรงอาหาร 2	420.00	1.68	76.00	0.40
20	อาคารเก็บสารเคมี	108.00	0.54	76.00	0.13
21	อาคารตอกบัตร 2	150.00	0.45	76.00	0.11
22	อาคารห้องซัง (เก่า)	60.00	0.24	76.00	0.06
23	โรงจอดรถ	196.00	0.39	76.00	0.09
24	ถังเก็บน้ำคอนกรีตใต้ดิน	294.00	2.35	76.00	0.56
25	อาคารโรงกรองน้ำ	516.00	3.61	76.00	0.87
26	อาคารโรงเปลือกสับปะรด	1,980.00	11.88	76.00	2.85
	- พื้นที่ส่วนหลังคาคลุม	1,350.00	3.38	76.00	0.81
27	อาคารเครื่องซัง	90.00	0.54	76.00	0.13
	- พื้นที่ส่วนหลังคาคลุม เครื่องซัง	208.00	0.62	76.00	0.15
28	อาคารเก็บกระสอบ	192.00	0.96	76.00	0.23
29	อาคารห้องพยาบาล	330.00	3.30	76.00	0.79
30	อาคารโรงเก็บปุ๋ย	264.00	1.58	76.00	0.38
31	อาคารส่งเสริมชาวไร่	108.00	0.76	76.00	0.18
32	อาคารเก็บสารเคมี	128.00	0.51	76.00	0.12
33	โรงจอดรถ	54.00	0.08	76.00	0.02

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
34	อาคารร้านค้าชาวไร่	230.00	1.15	76.00	0.28
35	อาคารห้องน้ำ-สุขา	195.00	1.95	76.00	0.47
36	บ่อมยาม 4 หลัง	36.00	0.18	76.00	0.04
37	อาคาร BOILER (ใหม่)	1,654.00	13.23	32.00	9.00
38	อาคารไปโอแก๊ส	80.00	0.48	22.00	0.37
	- บ่อคอนกรีตละลายปูนขาว	36.00	0.29	22.00	0.22
39	โรงเก็บของ (ผนังเปิดโล่ง)	180.00	0.45	32.00	0.31
40	ถังเก็บน้ำคอนกรีต (หอสูง)	1 ชุด	1.00	76.00	0.24
41	อาคารป้อมลม	144.00	0.58	3.00	0.56
42	อาคาร Bower	60.00	0.36	32.00	0.24
43	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง	700.00	7.00	76.00	1.68
44	บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง	336.00	3.36	76.00	0.81
45	บ้านพักรับรอง สูง 2 ชั้น	194.00	1.94	76.00	0.47
46	บ้านพักคนงาน สูง 2 ชั้น (อาคาร 1)	1,200.00	6.00	76.00	1.44
47	บ้านพักคนงาน สูง 2 ชั้น (อาคาร 2)	1,200.00	6.00	76.00	1.44
48	โรงจอดรถ	100.00	0.08	76.00	0.02
49	โรงจอดรถ	150.00	0.12	76.00	0.03
50	อาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	1,040.00	8.32	10.00	7.49
51	อาคารสหภาพ	84.00	0.50	76.00	0.12
52	โรงจอดรถ	125.00	0.10	76.00	0.02
53	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 3)	720.00	3.60	76.00	0.86
54	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 4)	720.00	3.60	76.00	0.86
55	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 5)	720.00	3.60	76.00	0.86
56	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 6)	800.00	4.00	76.00	0.96

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
57	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 7)	720.00	3.60	76.00	0.86
58	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 8)	800.00	4.00	76.00	0.96
59	โรงจอดรถ	150.00	0.12	76.00	0.03
60	อาคารร้านค้าชั้นเดียว	528.00	2.64	76.00	0.63
61	อาคารศาลาชายของ	432.00	1.73	76.00	0.41
62	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 9)	600.00	3.00	26.00	2.22
63	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 11)	640.00	3.20	26.00	2.37
64	โรงจอดรถ	130.00	0.10	76.00	0.02
65	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 12)	680.00	3.40	26.00	2.52
66	บ้านพักคนงานสูง 2 ชั้น (อาคาร 13)	1,440.00	7.20	76.00	1.73
67	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 14)	800.00	4.00	76.00	0.96
68	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร 15)	800.00	4.00	9.00	3.64
69	โรงจอดรถ	216.00	0.17	9.00	0.16
70	อาคารหอพักหญิง สูง 5 ชั้น	9,000.00	90.00	52.00	43.20
71	อาคารโรงอาหารหอพักหญิง	432.00	1.30	52.00	0.62
72	อาคารศูนย์กีฬา	308.00	1.85	52.00	0.89
73	อาคารสระว่ายน้ำ	96.00	0.48	52.00	0.23
74	สระว่ายน้ำ	410.00	4.92	52.00	2.36
	- พื้นที่ขอบสระว่ายน้ำ	715.00	2.15	52.00	1.03
75	สนามเทนนิส	760.00	1.90	52.00	0.91
รวมมูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP (พิเศษ)					237.32

จากการประเมินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1 ของ SFP เท่ากับ 237.32 ล้านบาท

1.3.2 การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	สำนักงานเกษตร	276.75	3.18	30.00	2.23
2	อาคารห้องพยาบาล, ห้องทดลอง	240.00	1.92	74.00	0.50
3	อาคารเก็บของทดลองวิจัย	14.00	0.08	74.00	0.02
4	โกดังปุ๋ย 1	975.65	7.32	48.00	3.81
5	โกดังปุ๋ย 2	311.08	2.05	80.00	0.41
6	ปุ๋ย 3 ต่อเติม	50.84	0.41	44.00	0.23
7	อาคารปั๊มน้ำ	28.05	0.14	66.00	0.05
8	อาคารเครื่องปั่นไฟ	26.56	0.16	32.00	0.11
9	โรงจอดเครื่องให้น้ำ	616.00	2.16	54.00	0.99
10	โรงจอดรถไถ	301.00	0.45	7.00	0.42
11	อาคารซ่อมบำรุง	1,372.00	6.17	74.00	1.61
12	บ่อหมัก	6.25	0.04	90.00	0.00
13	อาคารไม้	35.00	0.12	90.00	0.01
14	อาคารบ้านพักแฝด	298.48	3.16	74.00	0.82
15	อาคารโรงประปา	28.35	0.18	64.00	0.07
16	อาคารโรงเรียนอนุบาลเก่า	92.00	0.64	90.00	0.06
17	โรงข้าวโพด 1	150.00	0.68	80.00	0.14
18	โรงข้าวโพด 2	74.54	0.37	80.00	0.07
19	อาคารบ้านพักคอนกรีต 2 ชั้น 5 ห้อง	540.00	5.72	32.00	3.89
20	อาคารบ้านพักปูนครึ่งไม้ 5 อาคาร 1	575.00	5.06	85.00	0.76
21	โรงรถด้านข้างอาคาร	104.40	0.26	90.00	0.03
22	โรงรถระหว่างอาคาร	104.40	0.26	90.00	0.03
23	อาคารบ้านพักปูนครึ่งไม้	575.00	5.06	85.00	0.76
24	โรงจอดตรงข้ามอาคาร	21.00	0.05	90.00	0.01
25	โรงรถระหว่างอาคาร	104.40	0.26	90.00	0.03

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
26	อาคารบ้านพักปูนครึ่งไม้	575.00	5.06	85.00	0.76
27	บ้าน 2 ชั้น ปูนครึ่งไม้ 1	70.00	0.62	85.00	0.09
28	บ้าน 2 ชั้น ปูนครึ่งไม้ 2	70.00	0.62	85.00	0.09
29	อาคาร 15 ห้อง 1	220.00	0.88	66.00	0.30
30	อาคาร 15 ห้อง 2	220.00	0.88	66.00	0.30
31	อาคาร 15 ห้อง 3	220.00	0.88	66.00	0.30
32	ลานเตรียมวัสดุ	4,410.00	2.21	34.00	1.46
33	หอคอยคุม	7.50	0.06	34.00	0.04
34	สถานรับเลี้ยงเด็ก	231.25	1.16	62.00	0.44
35	อาคาร ก.1	192.00	0.77	62.00	0.29
36	อาคาร ก.2	384.00	1.54	62.00	0.58
37	อาคาร ก.3	256.00	1.02	62.00	0.39
38	อาคาร ก.4	384.00	1.54	62.00	0.58
39	อาคาร ก.5	320.00	1.28	62.00	0.49
40	อาคาร ก.6	384.00	1.54	62.00	0.58
41	อาคาร ก.7	384.00	1.54	62.00	0.58
42	อาคาร ก.8	384.00	1.54	62.00	0.58
43	อาคาร ข.1 (ร้านค้าปลีก)	325.00	1.30	26.00	0.96
44	อาคาร ข.2 (ร้านค้าสวัสดิการ)	56.00	0.22	26.00	0.17
45	อาคาร ข.3	320.00	1.28	26.00	0.95
46	อาคาร ข.4	320.00	1.28	26.00	0.95
47	อาคาร ข.5	320.00	1.28	26.00	0.95
48	อาคาร ข.6	320.00	1.28	26.00	0.95
49	อาคาร ข.7	320.00	1.28	26.00	0.95
50	อาคาร ข.8	320.00	1.28	26.00	0.95
51	อาคาร ค.1	320.00	1.28	26.00	0.95
52	อาคาร ค.2	320.00	1.28	26.00	0.95
53	อาคาร ค.3	320.00	1.28	26.00	0.95
54	อาคาร ค.4	320.00	1.28	26.00	0.95
55	บ่อน้ำ	7.28	0.04	90.00	0.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
56	โรงจอดรถพยาบาล	37.18	0.09	14.00	0.08
57	ลานสนามบาส	727.95	0.36	62.00	0.14
รวมมูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP (พิเศษ)					35.72

จากการประเมินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2 ของ SFP เท่ากับ 35.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP ซึ่งจัดทำโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน มูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ¹	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่า สินทรัพย์
อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 1	วิธีต้นทุน	15.35	237.32	221.97
อาคารและสิ่งปลูกสร้างแห่งที่ 2		2.21	35.72	33.51
รวมสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ SFP		17.56	273.04	255.48

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

1.4 การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 3 แห่งของ SFP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP

รายการ	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 1	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 2	เครื่องจักรและอุปกรณ์ แห่งที่ 3
รายละเอียด ทรัพย์สิน	เครื่องจักรใช้ในการผลิตอาหาร กระป๋อง ผลไม้กระป๋อง น้ำผลไม้ และน้ำส้มสายชู เพิ่มผลิตผัก กระป๋อง น้ำผลไม้เข้มข้นจำนวน รวม 1,323 รายการ	เครื่องจักรใช้ในกิจการทาง การเกษตร เพาะปลูก ไร่ จำนวน 100 รายการ	เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตพืชผัก และผลไม้บรรจุกระป๋อง น้ำผลไม้ สับประรดกระป๋อง และน้ำสับประรด เข้มข้น รวม 362 รายการ
ที่ตั้ง	เลขที่ 218 หมู่ที่ 8 ถนนสุขุเปออร์ ไฮเวย์สี่ตึก - ฉะเชิงเทรา ตำบล หนองอิรุณ อำเภอบ้านบึง จังหวัด ชลบุรี	เลขที่ 160/1 หมู่ที่ 6 ตำบลคลอง ก๊วก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 222 หมู่ที่ 3 ถนนชะอำ - ปราณบุรี ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอนิวหิน จังหวัดประจวบคีรี ขันธ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากรายงานการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 3 แห่งนั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของเครื่องจักร อ้างอิงจากต้นทุนดั้งเดิมของเครื่องจักรและอุปกรณ์ แล้วแปลงให้เป็นต้นทุนที่เทียบเคียงได้กับมูลค่าในปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP

ลำดับ	รายการเครื่องจักรและอุปกรณ์	จำนวน (รายการ)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	เครื่องจักรใช้ในการผลิตอาหาร กระทบอง ผลไม้กระทบอง น้ำผลไม้ และ น้ำส้มสายชู เพิ่มผลิตผักกระทบอง น้ำผลไม้เข้มข้น	1,323	1,916.22	1,513.35	402.87
2	เครื่องจักรใช้ในกิจการทางการเกษตร เพาะปลูก ทำไร่	100	101.77	85.62	16.15
3	เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตพืชผักและ ผลไม้บรรจุกระทบอง น้ำผลไม้ สับปะรด กระทบอง และน้ำสับปะรดเข้มข้น	362	177.22	78.87	98.35
รวมมูลค่าตลาดของเครื่องจักรและอุปกรณ์					517.37

ทั้งนี้ มูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP ที่ประเมินโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ¹	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสินทรัพย์
เครื่องจักรและอุปกรณ์แห่งที่ 1	วิธีต้นทุน	170.47	402.87	232.40
เครื่องจักรและอุปกรณ์แห่งที่ 2		2.46	16.15	13.69
เครื่องจักรและอุปกรณ์แห่งที่ 3		73.14	98.35	25.20
รวมเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ SFP		246.07	517.37	271.30

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

2. สิทธิประโยชน์ของ QPP

2.1 การประเมินมูลค่าที่ดินและส่วนปรับปรุงของ QPP

การประเมินมูลค่าที่ดินจำนวน 1 แห่งของ QPP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ QPP

รายการ	ที่ดินของ QPP
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 80 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)	โฉนดที่ดินเลขที่ 12024 ถึง 12028, 12152, 12348, 12349, 12443, 12625, 12629, 19286, 24657, 24993, 26447 ถึง 26449, 26477, 26759, 26760, 26831 ถึง 26833, 27090, 27097, 27183, 28013, 28014, 28610, 55283 (12626), 55284 (12624), 55291 (12431), 59877 (เดิม 27184), 7436, 7437, 8419, 8421, 8422, 58140, 58141, 58142, 60408, 65669, 65670 ถึง 65672, 66540 ถึง 66545, 66554 ถึง 66566, 77563, 77564, 18088, 18089, 1524 ถึง 1533, 1872
ที่ตั้ง	เลขที่ 222 หมู่ 3 ถนนบายพาส ซะอำ - หัวหิน (ทล.37) ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอกะทู้ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	100-2-81.0 ไร่ (40,281.0 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	QPP
ภาระผูกพัน	ไม่มี
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินนั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินคือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินโดยการพิจารณาคัดเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 5 แห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าสินทรัพย์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และนำมาปรับปรุงด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของ QPP

รายการ	ทรัพย์สินของ QPP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ลักษณะทรัพย์สิน	โรงงานอุตสาหกรรม	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า

รายการ	ทรัพย์สิน ของ QPP	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน บายพาส (ทล.37)	ติดถนน บายพาส (ทล.37)	ติดถนน บายพาส (ทล.37)	ติดถนน บายพาส (ทล.37)	ติดถนน บายพาส (ทล.37)	ติดถนน บายพาส (ทล.37)
ขนาดพื้นที่	100-2-81 ไร่	27 ไร่	15-1-0 ไร่	15 ไร่	47 ไร่	11-1-52 ไร่
รูปร่างแปลง ที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาด หน้า กว้าง x ยาว	ติดถนนกว้าง 188 เมตร	หน้ากว้าง 120 เมตร	หน้ากว้าง 120 เมตร	หน้ากว้าง 100 เมตร	หน้ากว้าง 180 เมตร	หน้ากว้าง 80 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอกัน บางส่วน	เสมอกัน	ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร	ต่ำกว่าถนน เล็กน้อย	เสมอกัน
จำนวนด้าน ติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	3 ด้าน	1 ด้าน
ความกว้าง/ เขตทาง	กว้าง 20, 4, และ 4 เมตร เขตทาง 80, 8, และ 8 เมตร	กว้าง 20 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 20 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 20 เมตร เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 20 และ 4 เมตร เขตทาง 80 และ 6 เมตร	กว้าง 20 เมตร เขตทาง 80 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	7,500 บาท/ ตารางวา	5,000 บาท/ ตารางวา	5,000 บาท/ ตารางวา	8,750 บาท/ ตารางวา	8,750 บาท/ ตารางวา

จากนั้น LYNN ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละ
สินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนน
สินทรัพย์ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) ของที่ดินของ QPP

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ของ QPP	ข้อมูล ตลาดที่ 1	ข้อมูล ตลาดที่ 2	ข้อมูล ตลาดที่ 3	ข้อมูล ตลาดที่ 4	ข้อมูล ตลาดที่ 5
ทำเล/ ที่ตั้งที่ดิน	35.00	8	8	8	8	8	8
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25.00	5	7	7	7	8	8
ระดับที่ดิน	15.00	7	6	5	5	5	6
การคมนาคม	10.00	8	8	8	8	8	8
สาธารณูปโภค	15.00	8	8	6	6	8	7
รวม	100.00	710	745	700	700	755	755

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อ LYNN ได้ประเมินผลคะแนนสินทรัพย์แล้ว LYNN ได้เลือกใช้วิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis) ในการคำนวณหาราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการประเมินราคาที่ดินของ QPP โดยวิธีการสมการถดถอย (Regression Analysis)

ข้อมูลเปรียบเทียบ (หน่วย: บาท/ตารางวา)	ข้อมูลตลาดที่ 1	ข้อมูลตลาดที่ 2	ข้อมูลตลาดที่ 3	ข้อมูลตลาดที่ 4	ข้อมูลตลาดที่ 5
ราคาเสนอขาย	7,500.00	5,000.00	5,000.00	8,750.00	8,750.00
ราคาปรับ	7,000.00	4,500.00	4,500.00	8,000.00	8,000.00

ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	ทรัพย์สินของ QPP
R square	0.9923
Std. div.	180.61
Intercept	-38,980.12
Slope	62.08
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	5,000.00
ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	40,281
รวมราคาที่ดิน (ล้านบาท)	201.41

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดของที่ดินของ QPP เท่ากับ 5,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 201.41 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ QPP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าที่ดินของ QPP ซึ่งจัดทำโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ^{/1}	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสินทรัพย์
ที่ดินของ QPP	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	65.03	201.41	136.38
รวมที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินของ QPP		65.03	201.41	136.38

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

2.2 การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ QPP

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 1 แห่งของ QPP มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ QPP

รายการ	อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 30 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 222 หมู่ 3 ถนนบายพาส ซะอำ - หัวหิน (ทล.37) ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
พื้นที่ใช้สอย	41,005.00 ตารางเมตร
อายุของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	3 – 11 ปี
กรรมสิทธิ์	QPP
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP นั้น LYNN เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานที่ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการที่พิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	อาคารโรงงานผลิต	6,200.00	55.80	12.00	49.10
2	อาคารโกดังเก็บสินค้า	4,800.00	33.60	12.00	29.57
3	อาคารสำนักงานและโรงอาหาร				
	- พื้นที่ส่วนสำนักงาน	625.00	5.63	12.00	4.95
	- พื้นที่ส่วนโรงอาหาร	1,250.00	6.25	12.00	5.50
	- พื้นที่ห้องพัสดุ	250.00	1.50	12.00	1.32
4	อาคารโรงอาหารเก่า	450.00	2.25	12.00	1.98
5	อาคารแผนกวิศวกรรม	450.00	2.25	12.00	1.98

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
	- พื้นที่หลังคาคลุม	75.00	0.19	12.00	0.17
6	ถังเก็บน้ำคอนกรีตใต้ดิน	240.00	1.44	12.00	1.27
7	อาคารโรงเก็บถ่านหิน	525.00	2.63	12.00	2.31
8	อาคาร BOILER	525.00	2.89	12.00	2.54
9	บ้านพักคนงานชั้นเดียว จำนวน 8 หลัง	2,560.00	12.80	12.00	11.26
10	อาคารละลายปูนขาว	36.00	0.22	8.00	0.20
11	อาคารสูบน้ำ 2 หลัง	63.00	0.38	8.00	0.35
12	บ้านพักพนักงานสูง 2 ชั้น	648.00	4.21	8.00	3.88
13	โรงจอดรถ 1	306.00	0.37	8.00	0.34
14	บ้านพักผู้บริหาร 2 หลัง	330.00	1.32	8.00	1.21
15	บ้านพักพนักงานชั้นเดียว	540.00	3.78	12.00	3.33
16	โรงจอดรถ 2	216.00	0.26	12.00	0.23
17	อาคารห้องซังน้ำหนัก	24.00	0.16	12.00	0.14
18	อาคารส่งเสริม	39.00	0.25	12.00	0.22
19	บ่อมายม 2 หลัง	18.00	0.13	12.00	0.11
20	โรงจอดรถจักรยานยนต์	210.00	0.32	12.00	0.28
21	อาคารห้องเก็บของชั้นเดียว	75.00	0.38	12.00	0.33
22	อาคารสำนักงานสูง 2 ชั้น	250.00	1.75	12.00	1.54
23	อาคารห้องเก็บสารเคมี	75.00	0.38	12.00	0.33
24	รั้วคอนกรีต	1,050 เมตร	3.15	12.00	2.77
25	รั้ว Wire Mesh	300 เมตร	0.36	12.00	0.32
26	ลานและถนนคอนกรีต	2,510.00	2.01	12.00	1.77
27	ลานและถนนแอสฟัลติก	12,235.00	3.67	12.00	3.23
28	ถังเก็บน้ำทรงกลมแป้น	1 ชุด	0.40	12.00	0.35
29	พื้นที่ส่วนหลังคาคลุม (ต่อเติมใหม่)	200.00	0.60	3.00	0.58
30	บ่อผลิตก๊าซชีวภาพ (UASB)	5,280.00	7.92	5.00	7.52
รวมมูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP (ปกติ)					141.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากการประเมินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP เท่ากับ 141.00 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ QPP ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคารของ QPP ที่ประเมินโดย LYNN

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 ¹	มูลค่าตลาด	การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสินทรัพย์
อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ QPP	วิธีต้นทุน	45.87	141.00	95.13
รวมอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอาคาร ของ QPP		45.87	141.00	95.13

หมายเหตุ: /1 มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงงบการเงินรวมของ SFP

3. สินทรัพย์ของ ESIE

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวรของ ESIE ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 กลุ่ม โดยเลือกใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ S.L. เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้นำถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน (28 ธันวาคม 2565) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า S.L. พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

3.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ ESIE

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ ESIE แบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 กลุ่ม มีรายละเอียดดังนี้

(1) พลาซ่า 1 (Phase 1 - ESIE Plaza 1) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสี่ตึก - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
------------------	---	---

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียด สินทรัพย์	:	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5967 ซึ่งมีเนื้อที่ 7-0-35.50 ไร่															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารพลาซ่า 2 ชั้น</td> <td>3,260</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารป้อมตำรวจ</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>ถนนและลานจอดรถ</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>6,296</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 2,734 ตารางเมตร</p>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1	อาคารพลาซ่า 2 ชั้น	3,260	2	อาคารป้อมตำรวจ	36	3	ถนนและลานจอดรถ	3,000	รวม		6,296
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)															
1	อาคารพลาซ่า 2 ชั้น	3,260															
2	อาคารป้อมตำรวจ	36															
3	ถนนและลานจอดรถ	3,000															
รวม		6,296															
กรรมสิทธิ์	:	ESIE															
การใช้ประโยชน์	:	สำนักงาน ธนาคาร คลินิกโรงพยาบาล และร้านอาหาร															
ภาระผูกพัน	:	ไม่มี															

(2) พลาซ่า 2 (Phase 4C - ESIE Plaza 2) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลตาสีหิ อำเภอบลวงแดง จังหวัดระยอง															
รายละเอียด สินทรัพย์	:	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9076 ซึ่งมีเนื้อที่ 7-1-65.70 ไร่															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารพลาซ่า 2 ชั้น</td> <td>4,716</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารป้อมตำรวจ</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>ถนนและลานจอดรถ</td> <td>8,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>12,736</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 3,118 ตารางเมตร</p>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1	อาคารพลาซ่า 2 ชั้น	4,716	2	อาคารป้อมตำรวจ	20	3	ถนนและลานจอดรถ	8,000	รวม		12,736
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)															
1	อาคารพลาซ่า 2 ชั้น	4,716															
2	อาคารป้อมตำรวจ	20															
3	ถนนและลานจอดรถ	8,000															
รวม		12,736															
กรรมสิทธิ์	:	ESIE															
การใช้ประโยชน์	:	ร้านค้า ธนาคาร และร้านอาหาร															
ภาระผูกพัน	:	ไม่มี															

(3) อาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 หลัง (ESIE Residence) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
------------------	---	---

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียด สินทรัพย์	: ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 213223 ซึ่งมีเนื้อที่ 29-1-4.60 ไร่												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารพักอาศัย 5 ชั้น</td> <td>4,245</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารพักอาศัย 5 ชั้น</td> <td>4,245</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>8,490</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 5,760 ตารางเมตร</p>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1	อาคารพักอาศัย 5 ชั้น	4,245	2	อาคารพักอาศัย 5 ชั้น	4,245	รวม		8,490
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)											
1	อาคารพักอาศัย 5 ชั้น	4,245											
2	อาคารพักอาศัย 5 ชั้น	4,245											
รวม		8,490											
กรรมสิทธิ์	: ESIE												
การใช้ประโยชน์	: ที่พักอาศัย												
ภาระผูกพัน	: ไม่มี												

(4) อาคารโรงงาน (Attached) จำนวน 7 หลัง (Phase 2A Plot S.01) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสี่หีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง																											
รายละเอียด สินทรัพย์	<p>ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 6770 ซึ่งมีเนื้อที่ 17-1-34.40 ไร่</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>1,366</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>6,790</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,366	2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	5	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	6	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	7	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934	รวม		6,790
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)																										
1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,366																										
2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
5	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
6	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
7	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	934																										
รวม		6,790																										
กรรมสิทธิ์	: ESIE																											
การใช้ประโยชน์	: โรงงานและสำนักงาน																											
ภาระผูกพัน	: โฉนดที่ดินแบ่งเช่าแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราช อินดัสตรีเรียล (“HPF”) มีกำหนด 30 ปี และมีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีค่าตอบแทน โดย HPF เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์																											

(5) อาคารโรงงาน (Attached) จำนวน 6 หลัง (Phase 7 Plot L.15) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสี่หีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลตาสีหีบ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
------------------	---

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียด สินทรัพย์	:	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 17944 ซึ่งมีเนื้อที่ 20-3-90.50 ไร่																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>5,400</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	5	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	6	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	รวม		5,400
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)																								
1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
5	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
6	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																								
รวม		5,400																								
กรรมสิทธิ์	:	ESIE																								
การใช้ประโยชน์	:	โรงงานและสำนักงาน																								
ภาระผูกพัน	:	โฉนดที่ดินแบ่งเช่าแก่บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม มีกำหนด 30 ปี																								

(6) อาคารโรงงาน (Attached) จำนวน 4 หลัง (Plot K.14) (“อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6”)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด แยกจากถนนสายสี่หีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง																		
รายละเอียด สินทรัพย์	:	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 30381 ซึ่งมีเนื้อที่ 11-1-10.30 ไร่																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>1,152</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>1,296</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย</td> <td>1,188</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>4,536</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,152	2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900	3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,296	4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,188	รวม		4,536
ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)																		
1	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,152																		
2	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	900																		
3	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,296																		
4	อาคารโรงงาน 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	1,188																		
รวม		4,536																		
การใช้ประโยชน์	:	โรงงานและสำนักงาน																		
กรรมสิทธิ์	:	ESIE																		
ภาระผูกพัน	:	โฉนดที่ดินแบ่งเช่าแก่บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม มีกำหนด 30 ปี																		

3.1.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ S.L. ได้ทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ ESIE ทั้ง 6 กลุ่ม ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(ก) สมมติฐานรายได้

ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการค่าเช่าเฉลี่ยโดยอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสมมติฐานรายได้

รายได้	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3
อัตราการเติบโตค่าเช่า	ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.00 ในปี 4 และร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ	ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ตั้งแต่ปีที่ 4 และทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ	ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.00 ตั้งแต่ปีที่ 4 และทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเช่า	ปีที่ 1 : ร้อยละ 75.00 ปีที่ 2 : ร้อยละ 80.00 ปีที่ 3 : ร้อยละ 90.00 ปีที่ 4 - 8 : ร้อยละ 95.00 ปีที่ 9 : ร้อยละ 90.00 ปีที่ 10 : ร้อยละ 85.00	ปีที่ 1 : ร้อยละ 85.00 ปีที่ 2 : ร้อยละ 90.00 ปีที่ 3 - 9 : ร้อยละ 95.00 ปีที่ 10 : ร้อยละ 90.00	ปีที่ 1 : ร้อยละ 70.00 ปีที่ 2 : ร้อยละ 73.00 ปีที่ 3 : ร้อยละ 78.00 ปีที่ 4 : ร้อยละ 80.00 ปีที่ 5 - 9 : ร้อยละ 85.00 ปีที่ 10 : ร้อยละ 80.00
รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการเช่า		ร้อยละ 8.00 ของรายได้จากการเช่า

รายละเอียดสมมติฐานรายได้ (ต่อ)

รายได้	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6
อัตราการเติบโตค่าเช่า	ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ตั้งแต่ปีที่ 4 และทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ		
อัตราการเช่า	ปีที่ 1 : ร้อยละ 65.00 ปีที่ 2 : ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3 : ร้อยละ 80.00 ปีที่ 4 : ร้อยละ 85.00 ปีที่ 5 - 10 : ร้อยละ 90.00	ปีที่ 1 : ร้อยละ 85.00 ปีที่ 2 - 10 : ร้อยละ 90.00	ปีที่ 1 : ร้อยละ 75.00 ปีที่ 2 : ร้อยละ 80.00 ปีที่ 3 : ร้อยละ 85.00 ปีที่ 4 : ร้อยละ 90.00 ปีที่ 5 : ร้อยละ 95.00 ปีที่ 9 - 10 : ร้อยละ 90.00
รายได้อื่นๆ	-		

(ข) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3
เงินเดือนและค่าบริหาร	ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวมในปีที่ 1 และทุกๆ ปีเติบโตในอัตราร้อยละ 3.00 จนสิ้นสุดประมาณการ		
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ม./เดือน และทุกๆ ปีเติบโตในอัตราร้อยละ 3.00 จนสิ้นสุดประมาณการ	15 บาท/ตร.ม./เดือน และทุกๆ ปีเติบโตในอัตราร้อยละ 3.00 จนสิ้นสุดประมาณการ	
ค่าการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม	
ค่าซ่อมแซม	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	

รายละเอียดสมมติฐานค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าใช้จ่าย	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6
เงินเดือนและค่าบริหาร	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมในปีที่ 1 และทุกๆ ปีเติบโตในอัตราร้อยละ 3.00 จนสิ้นสุดประมาณการ		
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	12 บาท/ตร.ม./เดือน และทุกๆ ปีเติบโตในอัตราร้อยละ 3.00 จนสิ้นสุดประมาณการ		
ค่าการตลาด	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม		
ค่าซ่อมแซม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม		
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม		

(ค) สมมติฐานอัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาอัตราผลตอบแทนจาก อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยที่มีอายุมากกว่า 5 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.00 - 4.00 ต่อปี บวกด้วยอัตราความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณร้อยละ 4.00 - 5.00 ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระคาดหวังอัตราผลตอบแทนของแต่ละทรัพย์สินที่ประเมินไว้ดังนี้

อัตราผลตอบแทนของแต่ละทรัพย์สินที่ประเมิน

ลำดับ	ทรัพย์สิน	อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)
1	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1	ร้อยละ 8.00
2	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลำดับ	ทรัพย์สิน	อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)
3	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3	ร้อยละ 7.50
4	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4	
5	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5	
6	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6	

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาอัตราคิดลด โดยคำนึงถึงประเภทของการลงทุน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการอัตราคิดลดของแต่ละทรัพย์สินที่ประเมินไว้ดังนี้

อัตราคิดลดของแต่ละทรัพย์สินที่ประเมิน

ลำดับ	ทรัพย์สิน	อัตราคิดลด (Discount Rate)
1	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1	ร้อยละ 9.00
2	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2	
3	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3	
4	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4	ร้อยละ 9.50
5	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5	
6	อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6	

(1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	7.23	7.72	8.68	10.26	10.26	10.26	11.29	11.29	10.69	11.11
รวมค่าใช้จ่าย	(2.96)	(3.07)	(3.22)	(3.43)	(3.51)	(3.59)	(3.75)	(3.84)	(3.88)	(4.00)
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	4.27	4.65	5.46	6.83	6.76	6.68	7.54	7.45	6.82	7.11
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (พิเศษ)	79.70									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1 ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 79.70 ล้านบาท

(2) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	11.02	11.67	12.32	13.55	13.55	13.55	14.90	14.90	14.90	15.53
รวมค่าใช้จ่าย	(3.88)	(4.02)	(4.17)	(4.37)	(4.46)	(4.56)	(4.78)	(4.89)	(5.00)	(5.16)
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	7.14	7.64	8.15	9.18	9.08	8.98	10.12	10.02	9.91	10.37
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บัตพิเศษ)	115.60									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2 ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 115.60 ล้านบาท

(3) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	5.23	5.45	5.82	6.69	7.11	7.11	7.96	7.96	7.96	8.39
รวมค่าใช้จ่าย	(2.08)	(2.15)	(2.24)	(2.37)	(2.47)	(2.52)	(2.66)	(2.71)	(2.77)	(2.87)
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	3.14	3.30	3.59	4.32	4.64	4.59	5.30	5.25	5.19	5.52
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บัตพิเศษ)	58.80									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินมูลค่าอาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 หลัง ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 58.80 ล้านบาท รวมกับมูลค่าของที่ดินเปล่าเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3 เท่ากับ 78.80 ล้านบาท

(4) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	10.33	11.12	12.71	14.86	15.73	15.73	17.31	17.31	17.31	19.04
รวมค่าใช้จ่าย	(1.65)	(1.72)	(1.82)	(1.95)	(2.03)	(2.07)	(2.18)	(2.22)	(2.27)	(2.39)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	8.68	9.40	10.89	12.90	13.70	13.66	15.13	15.08	15.04	16.65
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (พิเศษ)	175.30									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4 ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 175.30 ล้านบาท

(5) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	10.47	11.08	11.08	12.19	12.19	12.19	13.41	13.41	13.41	14.75
รวมค่าใช้จ่าย	(1.43)	(1.49)	(1.52)	(1.60)	(1.63)	(1.66)	(1.75)	(1.78)	(1.82)	(1.91)
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	9.03	9.59	9.56	10.59	10.56	10.53	11.66	11.62	11.59	12.83
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (พิเศษ)	140.90									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5 ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 140.90 ล้านบาท

(6) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6

สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6 ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	7.76	8.27	8.79	10.24	10.81	10.81	11.89	11.89	11.26	12.39
รวมค่าใช้จ่าย	(1.14)	(1.18)	(1.23)	(1.32)	(1.37)	(1.40)	(1.47)	(1.50)	(1.50)	(1.58)
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	6.62	7.09	7.56	8.92	9.44	9.41	10.42	10.39	9.76	10.81
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (พิเศษ)	117.80									

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ผลการประเมินอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6 ของ ESIE ด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้มูลค่าเท่ากับ 117.80 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดเผยหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

**สรุปผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ ESIE ซึ่งจัดทำโดย S.L.**

รายการทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	หน่วย : ล้านบาท		
		มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	มูลค่าตลาด	ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าตลาด
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 1	วิธีวิเคราะห์จากรายได้	2.02	79.70	77.68
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 2		13.20	115.60	102.40
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 3		10.98	78.80	67.82
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 4		26.92	175.30	148.38
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 5		48.81	140.90	92.09
อสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่ 6		52.34	117.80	65.46
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (พิเศษ)		154.26	708.00	553.74



21 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2566 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ซึ่งเป็นไปตามหนังสือแจ้งความประสงค์ในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 และหนังสือแจ้งการปรับราคาซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 จากบริษัท พรณธธอร์ จำกัด (“พรณธธอร์” หรือ “ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรณธธอร์ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 15,662,767 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.58 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยพรณธธอร์มีความประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เหลือทั้งหมดจำนวน 5,337,233 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.42 เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในราคาเสนอซื้อหุ้นที่ราคา 254.27 บาทต่อหุ้น (พิจารณาตามข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยพรณธธอร์มีหน้าที่ต้องปรับราคาเสนอซื้อเพื่อให้เป็นไปตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ตาม งบการเงินงวดล่าสุดของบริษัทฯ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่คำนวณได้จากวิธีการกำหนดราคาซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”)

ทั้งนี้ พรณธธอร์จะดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้าน

การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์การเพิกถอนหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ

- (2) การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องได้รับอนุมัติ และ/หรือ ผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่น ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผลผูกพันบริษัทฯ (ในกรณีที่เป็น)

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) นายประสิทธิ์ โภทวีไลกุล 2) นายอนันต์ ดาโลดม 3) นายชัย จรุงธนาภิบาล และ 4) พลตำรวจเอกกฤษณะ ผลอนันต์ ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คือ บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกรรมการอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

1. เหตุผลและความเหมาะสมของการเพิกถอนหลักทรัพย์

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ มีความเหมาะสมด้วยเหตุผลดังนี้

1.1 พรรณธิดอร์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมของพรรณธิดอร์ กล่าวคือ พรรณธิดอร์สามารถควบคุมการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น การขายโอนสินทรัพย์ส่วนสำคัญหรือสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ การลดทุน การเพิ่มทุน การควบรวมบริษัทฯ ดังนั้น การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะสามารถเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการมากยิ่งขึ้น

1.2 การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และลดค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน อาทิ ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายบุคคลากร เป็นต้น นอกจากนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เช่น การเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน การปฏิบัติตามขั้นตอนการขออนุมัติในการเข้าทำรายการต่าง ๆ (หากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด) เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้

คล่องตัวมากขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ สามารถพิจารณาและตัดสินใจในการเข้าทำรายการทางธุรกิจได้คล่องตัวมากขึ้น

1.3 เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อยลดลงและมูลค่าการซื้อขายหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีไม่มากนัก ดังนั้น การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะต้องมีการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้กับผู้ถือหุ้นที่จะสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ตามจำนวนที่ต้องการและในราคาที่เหมาะสม

2. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้น

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ 254.27 บาทต่อหุ้นตามที่พรณชิตอร์เสนอมีความเหมาะสมและเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาสูงสุดของราคาที่กำหนดได้สำหรับกรณีการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 12/2554 ซึ่งเป็นไปตามข้อสรุปของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) โดยช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามวิธีดังกล่าวเท่ากับ 251.99 – 254.99 บาทต่อหุ้น โดยคิดเป็นราคาฐานเท่ากับ 253.50 บาทต่อหุ้น ซึ่งยังต่ำกว่าราคาเสนอซื้อตามข้อเสนอของพรณชิตอร์ที่ราคา 254.27 บาท เป็นจำนวน 0.77 บาทต่อหุ้น

3. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นผลสำเร็จแล้ว สถานะของบริษัทฯ ในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจต่อไปและยังคงสถานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไปภายหลังการเพิกถอนหลักทรัพย์ดังกล่าว อาจได้รับผลกระทบดังนี้

3.1 ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ สิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองได้อีกต่อไป ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงในการซื้อขายและทำให้

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นได้อย่างคล่องตัว และอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ

3.2 ผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจะถูกจำกัดในรูปของเงินปันผล ขณะที่โอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างของราคาซื้อขายหุ้นอาจลดลง เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีตลาดรองในการซื้อขายและไม่มีราคาตลาดอ้างอิงในการซื้อขายหลักทรัพย์

3.3 ภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ในการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) อีกต่อไป และในการโอนหุ้นของบริษัทฯ ผู้โอนจะมีภาระในการเสียค่าอากรแสตมป์

3.4 ภายหลังจากที่สถานะของบริษัทฯ ในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สิ้นสุดลง ผู้ถือหุ้นอาจได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายอื่น ๆ ที่กำหนดหน้าที่ของบริษัทจดทะเบียนในการเปิดเผยสารสนเทศหรือข้อมูล เช่น ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ เมื่อการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ สิ้นสุดลง หากมีผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีใจผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำร่วมกับผู้ทำคำเสนอซื้อ (Acting in Concert) และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันมีจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ ผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้ (1) บริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำส่งงบการเงิน และรายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (2) บริษัทฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่อยู่ภายใต้บังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร เป็นต้น และ (3) กรรมการ ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ก็จะมีสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สจ.38/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และเสนองบการเงินประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา รวมทั้งต้องเปิดเผยข้อมูล และจัดส่งข้อมูลในฐานะบริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เช่น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายงานประจำปี พร้อมงบดุลและงบกำไรขาดทุน และหากผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ เช่น รายชื่อคณะกรรมการ รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นก็ยังสามารถตรวจสอบ และคัดถ่ายสำเนาข้อมูลดังกล่าวได้ที่กระทรวงพาณิชย์

3.5 ณ วันที่ 30 มกราคม 2566 พรรณิธรถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้น 15,662,767 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.58 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้พรรณิธรสามารถควบคุมทิศทางگردการดำเนินธุรกิจ และกำหนดนโยบายสำคัญต่างๆ รวมถึงควบคุมการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยเสียงข้างมาก และยังสามารถควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติเรื่องที่มีความสำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ (เช่น การขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนของบริษัทฯ การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ การเพิ่มทุน และการควบรวมกิจการ เป็นต้น) ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจและตรวจสอบการควบคุมบริหารบริษัทฯ ของพรรณิธรได้

4. ผลกระทบต่อบริษัทฯ

แม้การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะทำให้บริษัทฯ สูญเสียการได้รับประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น โอกาสในการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในรูปแบบต่าง ๆ ตลอดจนการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี ตามเงื่อนไขที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่บริษัทฯ สูญเสียสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ก็ยังคงสามารถระดมทุนด้วยวิธีการอื่นนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของบริษัทฯ ในอนาคตได้ เช่น การใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานภายในเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการขยายกิจการในอนาคต การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ รวมถึงบริษัทฯ อาจจะได้รับสนับสนุนทางการเงินที่จำเป็นจากพรรณิธร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะยังคงสามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานในอนาคตได้ต่อไป โดยไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการสิ้นสุดสถานภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ การเปิดเผยหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน เช่น ค่าธรรมเนียมรายปี ค่าใช้จ่ายบุคลากร เป็นต้น ยิ่งไปกว่านั้น ภายหลังจากการเปิดเผยหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น การเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน การปฏิบัติตามขั้นตอนการขออนุมัติในการเข้าทำรายการต่างๆ (หากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด) เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้คล่องตัวมากขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ สามารถพิจารณาและตัดสินใจในการเข้าทำรายการทางธุรกิจได้รวดเร็ว และมีความคล่องตัวในการประกอบธุรกิจมากขึ้น ถึงแม้ว่าการรับรู้ของนักลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกเกี่ยวกับข้อมูลและข่าวสารของบริษัทฯ อาจลดลง บริษัทฯ ก็ยังคงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ในฐานะที่บริษัทฯ มีสถานภาพตามกฎหมายเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ดังนั้น นักลงทุนและ/หรือบุคคลภายนอก จึงยังคงสามารถติดตามข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ได้

ด้วยเหตุดังกล่าว กรรมการอิสระของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้เสนอความเห็นข้างต้นต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ซึ่งมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตาม ก็ดีผู้ถือหุ้นควรพิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

กรรมการอิสระ



(นายอนันต์ ดาโลดม)

กรรมการอิสระ



(นายชัย จรุงธนาภิบาล)

กรรมการอิสระ



(พลตำรวจเอกกฤษณะ พลอนันต์)

กรรมการอิสระ