

เรื่อง แจ้งเผยแพร่รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 บนเว็บไซต์ของบริษัท และนำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่แนบมาด้วย
1. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด
 2. ความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด

บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ("COTTO") ขอเรียนให้ทราบว่า COTTO ได้เผยแพร่รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งได้มีการประชุมเมื่อวันอังคารที่ 23 พฤษภาคม 2566 บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.scgceramics.com) เรียบร้อยแล้ว โดยหากผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยหรือมีความเห็นเกี่ยวกับรายงานการประชุมดังกล่าว สามารถสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้ภายในวันศุกร์ที่ 23 มิถุนายน 2566 โดยโปรดติดต่อผ่านเลขานุการบริษัทที่อีเมล cotto_ir@scg.com โทรศัพท์ 02-586-3012, 02-586-3078, 02-586-3808 หรือโทรสาร 02-586-3007

พร้อมนี้ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท COTTO เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ได้มีมติโดยความเห็นชอบของกรรมการอิสระให้แต่งตั้งบริษัทดีเอสพีเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด ("การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท") นั้น บริษัทขอส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่แนบมาด้วย 1 และ 2 ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

(นายนำพล มลิชัย)

กรรมการผู้จัดการ

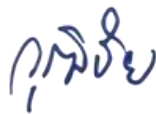
เลขที่ IMAPDM133/2023

วันที่ 8 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ขอนำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
และผู้ถือหุ้น บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทดีสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ขอนำส่ง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจาก การเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



(นาย ภูฒิชัย ธรรมสาโรช)
กรรมการ



(นางสาว กนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)
กรรมการ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ
บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด

สำหรับ

บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

SCG
CERAMICS

โดย

บริษัทดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

IMAP |  DISCOVER
MANAGEMENT

25 เมษายน 2566

สารบัญ

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)	7
1. ภาพรวมของการเข้าทำรายการฯ และแผนการปรับโครงสร้างฯ	9
2. บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	13
3. รายละเอียดการเข้าทำรายการฯ (การเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน)	16
4. สรุปแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor (แผนการปรับโครงสร้างฯ)	18
5. ปัจจัยความเสี่ยงของแผนการปรับโครงสร้างฯ	28
6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างฯ	35
7. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อราคาเสนอซื้อหุ้น	43
8. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	68

คำย่อ

ชื่อเต็ม	ชื่อย่อ
บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	: บริษัทฯ หรือ กิจการ หรือ COTTO
บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด	: SCG Decor หรือ ผู้ทำคำเสนอซื้อ
บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	: SCC
แผนของ SCG Decor ที่จะทำคำเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของ COTTO ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยแลกกับหุ้นสามัญ เพิ่มทุนของ SCG Decor	: คำเสนอซื้อหลักทรัพย์
หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor	: หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน
การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก	: การทำ IPO
SCG Decor มีแผนที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็น ค่าตอบแทน) และจะไม่มีการชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) และเพิกถอนหุ้น ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งจะเกิดขึ้นพร้อมไปกับการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ (การทำ IPO) ทั้งนี้ เพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแทนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว โดยที่ COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จ สมบูรณ์	: แผนการปรับโครงสร้างฯ
หนังสือแจ้งการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SCG Decor ที่บริษัทฯ ได้รับเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 (ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและ ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) เพื่อทำการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมกับการนำหุ้นสามัญของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทน	: หนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจ
การเข้าทำรายการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	: การเข้าทำรายการฯ
การชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor	: Share Swap
ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะทำคำเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เหลืออยู่ทุกรายของบริษัทฯ ที่ ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท	: ราคาหุ้นของบริษัทฯ หรือราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ
ราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต	: ราคาหุ้น IPO
แบบคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่	: แบบคำขอ IPO
คณะกรรมการวินิจฉัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อการครอบงำกิจการ	: Takeover Panel
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
บริษัทดีสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ DISCOVER
ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น	: EGM
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือ หลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศที่ ทจ. 12/2554
บริษัทกระเบื้องกระดาศไทย จำกัด	: SFCC
บริษัทไฮสูกี้ เซรามิค จำกัด	: SSC
บริษัทซูนันน์ สมารท์ ไฮลูชั่น จำกัด	: SUSUNN
SCG Ceramics – Ly Heng Chhay (Cambodia) Co., Ltd.	: Ly Heng
บริษัทสยามธานีทาร์แวร์ จำกัด	: SSW
บริษัทสยามธานีทาร์แวร์อินดัสทรี จำกัด	: SSI

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเปิดเผยหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อเต็ม	ชื่อย่อ
บริษัทสยามซานิทารีแวร์อินดัสทรี (หนองแค) จำกัด	: SNK
บริษัทสยามซานิทารีพีดีดี จำกัด	: SSF
Mariwasa-Siam Ceramics, Inc.	: MSC
Prime Group Joint Stock Company	: PRIME หรือ Prime Group
Prime Phong Dien Joint Stock Company	: Phong Dien
Prime - Vinh Phuc Joint Stock Company	: Vinh Phuc
Prime Dai Viet Joint Stock Company	: Dai Viet
Prime - Tien Phong Joint Stock Company	: Tien Phong
Prime - Yen Binh Joint Stock Company	: Yen Binh
Prime Pho Yen Joint Stock Company	: Pho Yen
Prime Dai Loc Joint Stock Company	: Dai Loc
Prime - Truong Xuan Joint Stock Company	: Truong Xuan
Prime Dai Quang Joint Stock Company	: Dai Quang
Prime Dai An Joint Stock Company	: Dai An
Prime Trading, Import and Export One Member Limited Liability Company	: PT1
Prime Hao Phu Joint Stock Company	: Hao Phu
Prime Thien Phuc Joint Stock Company	: Thien Phuc
Prime - Ngoi Viet Joint Stock Company	: Ngoi Viet
PT Keramika Indonesia Associasi Tbk	: KIA
PT KIA Keramik Mas	: KKM
PT KIA Serpilh Mas	: KSM
SCG Cement-Building Materials Philippines	: CBMP
CMPIH Holdings, Inc.	: CMPIH
SCG Roofing Philippines	: SRPI
CMPI Land, Inc.	: CMPIL
บริษัทนคริตาเก้ เอสซีจี พลาสติก จำกัด	: NSP
บริษัทเซรามิคอุตสาหกรรมไทย จำกัด	: TCC
บริษัทเจมาโก จำกัด	: GMG
บริษัทเซรามิคซีเมนต์ไทย จำกัด	: CCCL
บริษัทเดอะ สยาม เซรามิค กรุ๊ป อินดัสทรีส์ จำกัด	: SGI
บริษัทไทย-เยอรมัน เซรามิค อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	: TGCI
บริษัทไอสูโก้ แอนด์ กรุ๊ป (2008) จำกัด	: SSG
PT Kokoh Inti Arebama, TBK	: Kokoh
PT Karya Makmur Kreasi Prima	: KMKP
Cementhai Ceramics Philippines Holdings, Inc.	: CCPH
Mariwasa Holdings, Inc.	: MHI
SCG Marketing Philippines	: SCGM
สินค้าสุขภัณฑ์ รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ก๊อกน้ำ ฝักบัว รวมถึง อุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	: Bathroom
กระเบื้องเซรามิกที่ใช้สำหรับพื้นและผนัง	: กระเบื้องปูพื้น ผนัง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากกรเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อเต็ม	ชื่อย่อ
บริษัทไดนาสตีเซรามิค จำกัด (มหาชน)	: DCC
บริษัทสหโมเสคอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	: UMI
Euromonitor International Limited	: Euromonitor

**รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ
บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)**

25 เมษายน 2566

ที่ IMAPDM128/2023

เรื่อง: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

เรียน: คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

- เอกสารแนบ: 1) สรุปข้อมูลบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ กิจการ หรือ COTTO)
2) สรุปข้อมูลบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor)
3) สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ

อ้างอิง:

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่พิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566
- 2) หนังสือแจ้งการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SCG Decor ที่บริษัทฯ ได้รับเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 (หนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจ)
- 3) ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566
- 4) หนังสือขอผ่อนผันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ และหนังสือตอบรับการขอผ่อนผันดังกล่าวจาก Takeover Panel
- 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (One Report) ของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- 6) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2565
- 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ จัดทำโดย บริษัทที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด และบริษัทไทยเซอร์เวย์อร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี จำกัด ลงวันที่ 15 มีนาคม 2566
- 8) เอกสาร และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัทดีเอสพีเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ DISCOVER) ในรายงานฉบับนี้
อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยใน
เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลจากการ
สัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเชิงผู้
ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ
อันเกิดจากการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ และ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้
เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมี
การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และ
การเกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยผลของสงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่า
ไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลง
ได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อ ต้นทุนขายและการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหา
รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต
5. รายงานฉบับนี้มีได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาดัดจริตใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ
บริษัทฯ หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัทฯ หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่
อย่างไรก็ตาม
6. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่
ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและ
การวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน
อิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำ
รายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการ
เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออก
จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ดัง
รายละเอียดข้างต้นเท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการฯ สำหรับแผนการปรับโครงสร้างฯ ในครั้ง
นี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรที่จะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
ฯ และแผนการปรับโครงสร้างฯ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างรอบคอบ
ระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ สำหรับแผนการปรับโครงสร้างฯ ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม
ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการฯ และแผนการปรับโครงสร้างฯ รวมถึง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากกรเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ด จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำ
รายการฯ ดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

1. ภาพรวมของการเข้าทำรายการ และแผนการปรับโครงสร้างฯ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท หรือ กิจการ หรือ COTTO) ครั้งพิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่าเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งการปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor) (ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 โดย SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) เพื่อทำการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) พร้อมกับการนำหุ้นสามัญของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทน (รวมเรียกว่า “หนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจ”) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งพิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 จึงได้พิจารณาในเรื่องดังกล่าวและได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้

1. ให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ซึ่งเป็นไปตามหนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่มบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) (SCC) สำหรับธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น นูผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และดำเนินการให้ SCG Decor เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียวในธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น นูผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งนี้ SCG Decor มีแผนการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (การทำ IPO) พร้อมกับการทำคำเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของ COTTO ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น (คำเสนอซื้อหลักทรัพย์) โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ) และ SCG Decor จะชำระค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน) โดยจะไม่มีชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นผู้ถือหุ้นดังกล่าว จะได้รับจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO สุดท้าย) อนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้น IPO สุดท้ายจะถูกประกาศเมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งจะแล้วเสร็จหลังจากที่ระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ดังนั้น ในช่วงแรกของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบราคาหุ้นที่เป็นตัวเงินของบริษัทฯ ที่แน่นอน และอัตราแลกเปลี่ยนเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) และจะทราบราคาหุ้น IPO สุดท้าย (Final IPO Price) และอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้าย (Final Swap Ratio) เมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) และเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ (รวมเรียกว่า “แผนการปรับโครงสร้างฯ”) ดังนั้น ผู้ถือหุ้น COTTO ที่ตอบรับการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะยังคงเป็นเจ้าของ COTTO โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน SCG Decor

ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ข้างต้น SCG Decor จะไม่ส่งหรือแจกจ่ายเอกสารในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เข้าไปในประเทศซึ่งการส่งหรือแจกจ่ายเอกสารดังกล่าวอาจทำให้ SCG Decor ผ่าฝืนกฎหมายของประเทศดังกล่าวหรือก่อให้เกิดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ SCG Decor ในการที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย ทั้งนี้ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีการระบุนำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะถูกเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ อนึ่ง SCG Decor จะรับซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ประสงค์จะเสนอขายหุ้นในประเทศไทยภายใต้กระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ภายใต้ข้อจำกัดดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นและวิธีการตามที่ SCG Decor จะกำหนดต่อไป

อย่างไรก็ดี SCG Decor อาจยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของ SCG Decor หรือเป็นการกระทำที่ SCG Decor ต้องรับผิดชอบ
- (ข) มีเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ระงับไป
- (ค) ความไม่สำเร็จของการทำ IPO ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ซึ่งอาจเป็นผลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ใช้สิทธิยกเลิกการทำ IPO ภายใต้สัญญาดังกล่าว
- (ง) การที่ SCG Decor มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วน หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการได้รับอนุมัติเป็นบริษัทจดทะเบียนเบื้องต้นตามเงื่อนไขที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อันเป็นผลมาจากการกระทำหรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ SCG Decor

อนึ่ง สรุปขั้นตอนตามแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor มีดังต่อไปนี้

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SCG Decor มีมติอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor การแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียน และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นต้น
- SCG Decor จะยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor (คำขอ IPO) พร้อมยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับคำขอ IPO แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) ร่างหนังสือชี้ชวน และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนสมบูรณ์
- ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาอนุมัติคำขอ IPO และตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหุ้นของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในเบื้องต้น และอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จด

ทะเบียน SCG Decor จะเริ่มการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับ
ค่าตอบแทนเป็นหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนจาก SCG Decor

นอกจากนี้ ที่ประชุมยังมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณา
อนุมัติการมอบหมายให้ กรรมการผู้จัดการของ COTTO เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอน
หลักทรัพย์ฯ ตามข้อเสนอในแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor และดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการ
ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดรายละเอียด แก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียด ลงนามในเอกสาร และ/หรือ ข้อตกลงที่
เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (ข) การติดต่อ ประสานงาน ขออนุญาต ยื่นเอกสารใด ๆ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่มีอำนาจ
กำกับดูแล หรือหน่วยงานต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่
เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ และ
- (ค) การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ รายละเอียดของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor และข้อมูลของ SCG Decor ปรากฏตามข้อมูล
เบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างของ SCG Decor (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และรายละเอียดของการเพิกถอน
หลักทรัพย์ปรากฏตามแบบรายงานการขออนุญาตออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน (F10-6) (สิ่งที่ส่งมาด้วย
2) ตามเอกสารที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยในวันที่ 30 มีนาคม 2566

อนึ่ง ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการ
พิจารณาและตัดสินใจได้จากหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะประกอบด้วยความเห็นของ
กรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์บริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่บริษัทฯ จะจัดส่งให้ต่อไป

2. อนุมัติโดยความเห็นชอบของกรรมการอิสระให้แต่งตั้งบริษัทดีเอสพีแควอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็น (ก) ที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ตามแผนการปรับโครงสร้างของ SCG
Decor และให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor และ (ข) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการ
ให้ความเห็นประกอบการทำความเข้าใจของกิจการต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ทั้งนี้ การทำหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน
อิสระตามข้อ (ข) จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติและแจ้งผลการอนุมัติการเพิกถอน
หลักทรัพย์ของบริษัทฯ และ SCG Decor ได้ยื่นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แล้ว)
3. ให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ
บริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการทำ IPO ซึ่งกำหนดให้ SCG Decor (ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทฯ) ต้องมี
การกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารกิจการของบริษัทฯย่อยและบริษัทร่วมของ SCG Decor ตลอดจนการ

ติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวให้มีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

4. อนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2566 เวลา 9:00 น. ณ โรงแรม สวิสไฮเต็ล กรุงเทพฯ รัชดา ห้องเลข คองคอร์ด บอลรูม ชั้น 2 เลขที่ 204 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อเสนอมติการปรับโครงสร้างของ SCG Decor และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 3 วาระอื่น ๆ (หากมี)

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดของวาระการประชุม จะปรากฏในหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ จะเริ่มเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.scgceramics.com) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

5. กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 17 เมษายน 2566 (จะขึ้นเครื่องหมาย XM หรือวันที่ไม่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 เมษายน 2566)

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมในการจัดทำรายงานฉบับนี้ โดยอาศัยการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และที่ปรึกษาในด้านต่างๆ ของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการและแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor (แผนการปรับโครงสร้างฯ)

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทฯ ภายในวันที่จัดทำรายงาน รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร เป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับประกันต่อความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลภายหลังวันที่ในงบการเงินมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ และผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ประมาณการทางการเงิน รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษที่ไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทยให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2. บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่พิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor (แผนการปรับโครงสร้างฯ) โดย SCG Decor มีแผนการระดมทุนผ่านการทำ IPO พร้อมกับทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ) และ SCG Decor จะชำระค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน)

ดังนั้น ผู้ถือหุ้น COTTO ที่ตอบรับการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะยังคงเป็นเจ้าของ COTTO โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน SCG Decor โดยจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นผู้ถือหุ้นดังกล่าว จะได้รับจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากการระดมทุนตรวจสอบความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO สุดท้าย) อนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้น IPO สุดท้ายจะถูกประกาศเมื่อสิ้นสุดกระบวนการตรวจสอบความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งจะแล้วเสร็จหลังจากที่ระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ดังนั้น ในช่วงแรกของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบราคาหุ้นที่เป็นตัวเงินของบริษัทฯ ที่แน่นอน และอัตราแลกเปลี่ยนเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) และจะทราบราคาหุ้น IPO สุดท้าย (Final IPO Price) และอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้าย (Final Swap Ratio) เมื่อสิ้นสุดกระบวนการตรวจสอบความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) และเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ (รวมเรียกว่า “แผนการปรับโครงสร้างฯ”)

ทั้งนี้ การดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ หลายประการทั้งที่อยู่ภายใต้และนอกเหนือการควบคุมของ SCG Decor เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SCG Decor มีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างฯ การแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียนการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และเพื่อการทำ IPO รวมทั้งการได้รับความเห็นชอบ การผ่อนผัน การอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดตามข้อ 4.8) ทั้งนี้ เมื่อการดำเนินการตามเงื่อนไขในการดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น SCG Decor จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มภายใน 10 วันทำการหลังจากวันที่หนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับ

ดังนั้น จากการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจมีผลต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้มีความเหมาะสมและ ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติ เนื่องจาก:

1. ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ 2.40 บาทต่อหุ้นเป็นราคาเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่ระหว่าง **2.14 – 2.29 บาทต่อหุ้น** (ตามวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่ที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด)

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ กับราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (ร้อยละ)
1) วิธีมูลค่าตามบัญชี	1.48	2.40	(0.92)	(38.44)
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ^{1/}	2.25	2.40	(0.15)	(6.26)
3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด ^{2/}	2.08 – 2.38	2.40	(0.32) – (0.02)	(13.39) – (0.81)
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ^{2/}	3.25 – 4.04	2.40	0.85 – 1.64	35.25 – 68.16
5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E Ratio)		ไม่สามารถประเมินด้วยวิธีนี้ได้ ^{3/}		
6) วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา	0.26 – 1.13	2.40	(2.14) – (1.27)	(89.03) – (53.06)
7) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ^{1/4/}	2.14 – 2.29	2.40	(0.26) – (0.11)	(10.79) – (4.45)

หมายเหตุ : 1/ วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการใช้ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้

2/ ข้อมูลถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็น 1 วันก่อนที่บริษัทฯ จะจัดประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ

3/ เนื่องจากในงวด 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 COTTO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ (227.89) ล้านบาท

4/ เป็นมูลค่าหุ้นบริษัทฯ คำนวณจาก WACC ที่ร้อยละ 8.37

- ภายหลังการปรับโครงสร้างฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ โดยจากงบการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมเท่ากับ 40,575.9 ล้านบาท 16,503.3 ล้านบาท 30,885.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 358.76 ร้อยละ 187.33 และ ร้อยละ 233.56 เมื่อเปรียบเทียบกับ COTTO ดังนั้น เมื่อ SCG Decor เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่รวมธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนังรวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ต่างๆ เข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ถือเป็นการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ที่มีขนาดใหญ่กว่า (โดยราคาแลกหุ้นที่ 2.40 บาทต่อหุ้นสูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) มีแบรนด์สินค้าและพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจครอบคลุมหลากหลายมากกว่า และมีการเข้าถึงในตลาดที่มีโอกาสในการเติบโตมากกว่า ซึ่งน่าจะส่งผลให้สภาพคล่องในการซื้อขาย (ภายหลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) ของ SCG Decor สูงกว่า COTTO โดยสรุปการเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงใน SCG Decor น่าจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้ประโยชน์มากกว่า
- การตอบรับคำเสนอซื้อในครั้งนี้ ถือเป็นทางเลือกที่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ COTTO สามารถเข้าถือหุ้น SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่ดีกว่า รวมทั้งลดความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจ และการควบคุมกิจการ เนื่องจาก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ส่งผลให้ SCG

Decor สามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นใน
ทุกเรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมาก หรือการลงมติอนุมัติในเรื่อง
ที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่ง
มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมถึงการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ด้วย (หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมดของบริษัทฯ) ดังนั้น หากการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น COTTO จะพ้นสภาพจากการ
เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้น COTTO และมีได้มีการแลกหุ้น SCG
Decor จะได้รับผลกระทบจากการไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น ไม่มีราคาตลาดอ้างอิง และไม่สามารถซื้อขายได้
สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจาก
กำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่สามารถรับยกเว้นภาษีที่เกิดจาก
กำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นในการพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์ฯ ตามข้อเสนอของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ที่จะเกิดขึ้นในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 นี้ ที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็น
หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสมัครใจ และตอบรับข้อเสนอที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการลงคะแนนเสียงอนุมัติให้
บริษัทฯ เพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อย
กว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอน
หลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและ
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว
ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ โดยผู้ถือหุ้นควรทำการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารต่างๆ ทั้งหมดที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อใช้ในการ
ประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสมและรอบคอบ

3. รายละเอียดการเข้าทำรายการ (การเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน)

3.1. ลักษณะ และรายละเอียดของการเข้าทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่พิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่าเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SCG Decor (ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) เพื่อทำการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการนำหุ้นสามัญของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทน (รวมเรียกว่า “หนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจ”) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่พิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 จึงได้พิจารณาให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นไปตามหนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจผลิตภัณฑ์เบี่ยงปูนพื้นบุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และดำเนินการให้ SCG Decor เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียวในธุรกิจผลิตภัณฑ์เบี่ยงปูนพื้นบุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งนี้ SCG Decor มีแผนการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (การทำ IPO) พร้อมกับการทำข้อเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของ COTTO ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น (คำเสนอซื้อหลักทรัพย์) โดยในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ) และ SCG Decor จะชำระค่าตอบแทนในการทำข้อเสนอซื้อด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน) โดยจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นผู้ถือหุ้นดังกล่าว จะได้รับจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO สุดท้าย) อนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้น IPO สุดท้ายจะถูกประกาศเมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งจะแล้วเสร็จหลังจากที่ระยะเวลาการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ดังนั้น ในช่วงแรกของการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบราคาหุ้นที่เป็นตัวเงินของบริษัทฯ ที่แน่นอน และอัตราแลกเปลี่ยนเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) และจะทราบราคาหุ้น IPO สุดท้าย (Final IPO Price) และอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้าย (Final Swap Ratio) เมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) และเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ (รวมเรียกว่า “แผนการปรับโครงสร้างฯ”) ดังนั้น ผู้ถือหุ้น COTTO ที่ตอบรับการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะยังคงเป็นเจ้าของ COTTO โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน SCG Decor

ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ข้างต้น SCG Decor จะไม่ส่งหรือแจกจ่ายเอกสารในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เข้าไปในประเทศซึ่งการส่งหรือแจกจ่ายเอกสารดังกล่าวอาจทำให้ SCG Decor ฝ่าฝืนกฎหมายของประเทศดังกล่าวหรือก่อให้เกิดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ SCG Decor ในการที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย ทั้งนี้ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีการระบุข้อสงวนสิทธิที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะถูกเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับคำเสนอซื้อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

หลักทรัพย์ได้ อนึ่ง SCG Decor จะรับซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ประสงค์จะเสนอขายหุ้นในประเทศไทยภายใต้กระบวนการทำ
คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ภายใต้ข้อจำกัดดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นและวิธีการตามที่ SCG Decor จะกำหนดต่อไป

3.2. **สรุปข้อมูลของบริษัทฯ**

รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

3.3. **สรุปข้อมูลของ SCG Decor**

รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2

4. สรุปแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor (แผนการปรับโครงสร้างฯ)

4.1. ที่มาของการปรับโครงสร้างธุรกิจ

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเพิ่มกลุ่มสินค้าสุขภัณฑ์ รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (Bathroom) เช่น โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ก๊อกน้ำ ฝักบัว รวมถึงอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วนตามความต้องการของลูกค้า รวมถึงกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ซึ่งรวมถึงธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิกที่ใช้สำหรับพื้นและผนัง (กระเบื้องปูพื้น นูผนัง) ให้ครอบคลุมทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคอาเซียน โดยบริษัทฯ เห็นว่า SCC ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมในบริษัทฯ ผ่าน SCG Decor (เดิมชื่อ บริษัทเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น นูผนัง ในประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคอาเซียน รวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ในประเทศไทย บริษัทฯ และ SCC จึงได้พิจารณาร่วมกันว่ากรรวมธุรกิจเป็นกลุ่มเดียวกันและให้อยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว น่าจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของทั้ง COTTO และ SCC

ดังนั้น เพื่อดำเนินการตามกลยุทธ์ดังกล่าว COTTO และ SCC จึงร่วมกันพิจารณาแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ต้นทุนในการปรับโครงสร้าง ระยะเวลาที่ใช้ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO และ SCC เป็นต้น และได้ข้อสรุปให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น นูผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในการจำหน่ายสินค้ากระเบื้องปูพื้น นูผนัง และสุขภัณฑ์นั้น SCG Decor จำหน่ายผ่านช่องทางกระจายจำหน่ายหลากหลายประเภท รวมทั้งช่องทางจำหน่ายของ SCG Decor เอง เช่น แมงมูแพคเจอร์ริงเอทส์เล็ท และโชว์รูมเอทส์เล็ทต่าง ๆ เป็นต้น โดย SCG Decor จะรวมธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น นูผนัง และสุขภัณฑ์ ของ SCC ที่มีอยู่ปัจจุบันในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ให้เข้ามาอยู่ภายใต้ SCG Decor และให้ SCG Decor เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้น SCG Decor มีแผนที่จะทำข้อเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของ COTTO ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น (ข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์) โดยแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน) และจะไม่มีชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) และเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งจะเกิดขึ้นพร้อมไปกับการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (การทำ IPO) ทั้งนี้ เพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว โดยที่ COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ (รวมเรียกว่า “แผนการปรับโครงสร้างฯ”) ดังนั้น ผู้ถือหุ้น COTTO ที่ตอบรับการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะยังคงเป็นเจ้าของ COTTO โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน SCG Decor

ในการนี้ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 COTTO ได้รับหนังสือแจ้งจาก SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทที่ SCC ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด โดยแจ้งว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor ได้มีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างฯ ตามรายละเอียดข้างต้น ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 จึงได้พิจารณารายละเอียดของแผนการปรับโครงสร้างฯ ดังกล่าว และมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ COTTO เพื่อพิจารณารายละเอียดการปรับโครงสร้างฯ และอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ ต่อไป

4.2. วัตถุประสงค์ และเหตุผลของแผนการปรับโครงสร้างฯ

วัตถุประสงค์และเหตุผลของแผนการปรับโครงสร้างฯ มีดังนี้

(1) เพื่อรวมธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ในภูมิภาคอาเซียน ได้แก่ ประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ให้เข้ามาอยู่ภายใต้ SCG Decor ซึ่งจะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว โดยบริษัทแกนนำใหม่ (SCG Decor) จะเป็นบริษัทที่มีความแข็งแกร่งที่มีความพร้อมในการขยายธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบวงจร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น และสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมได้ดียิ่งขึ้นในอนาคต เพื่อก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ที่ครบวงจรที่สำคัญของภูมิภาค

(2) เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดจากขีดความสามารถของกลุ่ม SCC ในการผสมผสานประโยชน์ร่วมกัน (Business Synergy) ระหว่างบริษัทในกลุ่ม เพื่อส่งต่อความรู้ด้านการผลิตและเทคโนโลยีต่างๆ และการใช้ทรัพยากรภายในกลุ่มให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต่อธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ในภูมิภาคอาเซียน ได้แก่ ประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้ SCG Decor

(3) เพื่อให้ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยให้การขยายธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) เกิดขึ้นภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ซึ่งจะก่อให้เกิดความชัดเจน ลดความซ้ำซ้อนในการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดในการขยายธุรกิจ

(4) เพื่อสร้างบริษัทที่เป็นแกนนำในการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ ของกลุ่ม SCC ที่เป็นผู้ประกอบการชั้นนำระดับภูมิภาค มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีขนาดของธุรกิจที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะสามารถดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ให้มีความสนใจในบริษัท และเป็นช่องทางให้ธุรกิจดังกล่าว ของกลุ่ม SCC สามารถระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจและเติบโตได้อย่างยั่งยืนยิ่งขึ้น

4.3. แผนการปรับโครงสร้าง

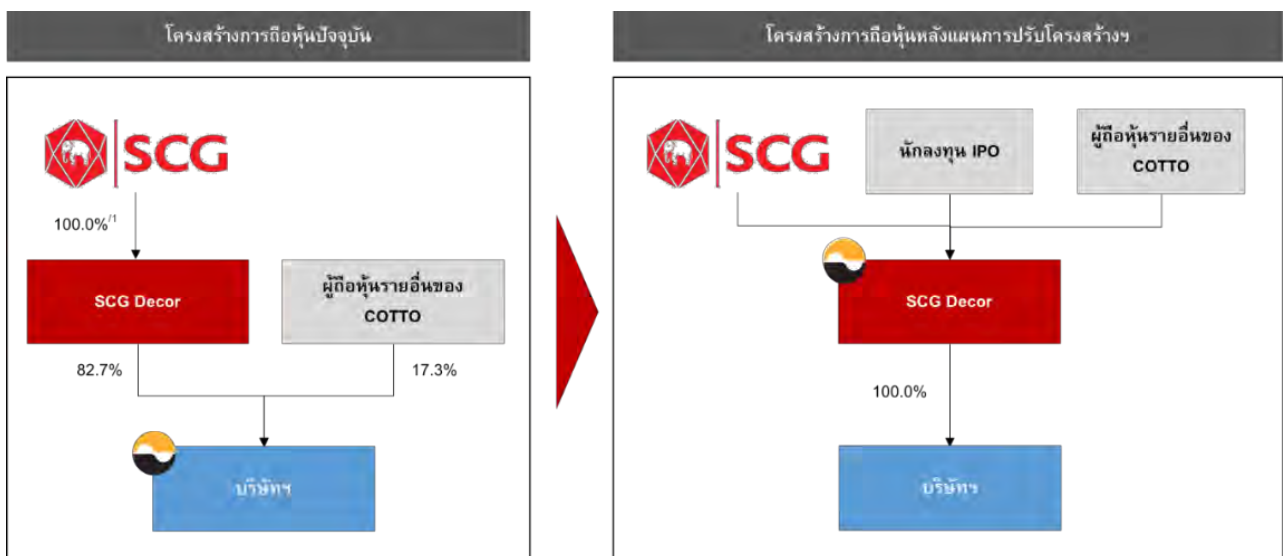
SCG Decor มีแผนที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นที่เหลืออยู่ทั้งหมดของ COTTO และชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor (“Share Swap”) โดยไม่มีการชำระค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน และจะเพิกถอนหุ้น COTTO ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีนี้ ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะสามารถซื้อขายหุ้น SCG Decor ที่ได้รับการจัดสรรเป็นค่าตอบแทนจากการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หลังจากที่การทำ IPO เสร็จสมบูรณ์

ในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ SCG Decor ได้ยื่นขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ บางประการตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (ประกาศที่ ทจ. 12/2554) ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (Takeover Panel) และได้รับอนุมัติจาก Takeover Panel แล้ว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 (หากภายหลังวันที่ได้รับอนุมัติจาก Takeover Panel จนถึงการปรับโครงสร้างของ SCG Decor แล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปจากคำขอผ่อนผันที่ยื่นในครั้งนี้อย่างมีสาระสำคัญ SCG Decor ต้องแจ้งข้อเท็จจริงดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทันที ซึ่ง Takeover Panel อาจเปลี่ยนแปลงผลการพิจารณาผ่อนผันได้) โดยสรุปได้ ดังนี้

1. ได้รับผ่อนผันการไม่ใช้เกณฑ์ราคาเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์
2. ได้รับผ่อนผันให้ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีทางเลือกหนึ่งเป็นตัวเงินสด
3. ได้รับผ่อนผันไม่ต้องมีการประเมินราคาเสนอซื้อที่กำหนดค่าตอบแทนเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor

4. ได้รับผ่อนผันการไม่ส่งคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และแบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เข้าไปในบางประเทศที่จะทำให้เข้าข่ายว่า SCG Decor ฝ่าฝืนกฎหมายของต่างประเทศหรือมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ
5. ได้รับผ่อนผันให้ลดระยะเวลารับซื้อหลังประกาศระยะเวลารับซื้อสุดท้าย (Final day) จากไม่น้อยกว่า 15 วันทำการ เป็นไม่น้อยกว่า 10 วันทำการแทน
6. ได้รับผ่อนผันให้เพิ่มเหตุในการยกเลิกการทำคำเสนอซื้อ โดยมีเงื่อนไขให้กำหนดเงื่อนไขสำหรับเหตุในการยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์กรณี (1) ความไม่สำเร็จของการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไป และ (2) การที่ SCG Decor มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนในการได้รับอนุมัติเป็นบริษัทจดทะเบียนเบื้องต้นตามเงื่อนไขที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด โดยต้องเกิดจากปัจจัยภายนอกที่ไม่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของ SCG Decor
7. ได้รับผ่อนผันให้ยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์หลังสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อได้ หากการเสนอขายหุ้น IPO ไม่สำเร็จ โดยมีเงื่อนไขให้ SCG Decor ต้องดำเนินการให้บริษัทฯ กำหนดให้ความสำเร็จของการทำ IPO ของ SCG Decor เป็นเงื่อนไขในการเพิกถอนหลักทรัพย์ และเปิดเผยเงื่อนไขและเหตุแห่งการยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ภาพโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสมบูรณ์ (บนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด) เป็นดังนี้



หมายเหตุ : 1/ สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม โดย SCC ถือหุ้น SCG Decor ทางอ้อมผ่านบริษัทกระเบื้องกระดาษไทย จำกัด (SFCC)

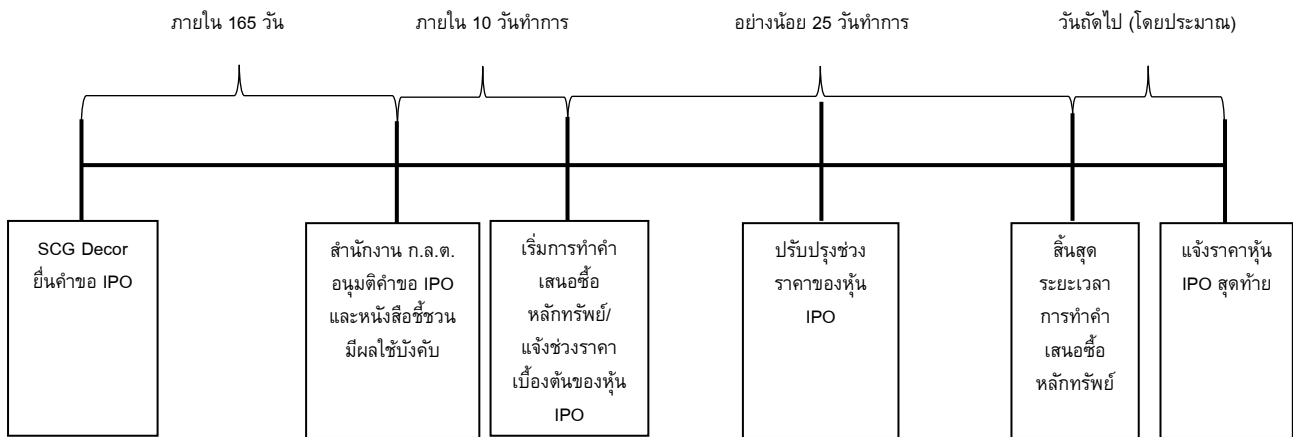
4.4. ขั้นตอนตามแผนการปรับโครงสร้างฯ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างฯ และจะต้องอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะทำคำเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เหลืออยู่ทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (ราคาหุ้นของบริษัทฯ) (ซึ่งราคาหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวมาจากการพิจารณาของ SCG Decor ด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น ราคาตลาด การเทียบเคียงราคาซื้อขายของบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกัน (Trading multiple) ราคาพื้นฐานซึ่งรวมถึงวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณา ในการนี้ SCG Decor

จะออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตอบรับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์เพียงรูปแบบเดียว โดยจะไม่มีทางเลือกค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตอบรับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor ที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO) อนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีทางเลือกค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง

สืบเนื่องจากแผนการปรับโครงสร้างฯ และการทำ IPO SCG Decor จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SCG Decor อนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor และเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ IPO โดยหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ SCG Decor มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวข้างต้น SCG Decor จะดำเนินการยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (แบบคำขอ IPO) พร้อมยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1 One Report) และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเมื่อแบบคำขอ IPO ได้รับการอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. SCG Decor จะเริ่มกระบวนการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ (โดย SCG Decor จะต้องดำเนินการขอผ่อนผันระยะเวลาไว้ซึ่งดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป) โดยจะเกิดขึ้นพร้อมกับและอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการทำ IPO นอกจากนี้ SCG Decor จะยื่นแบบคำขอให้รับหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และบริษัทฯ จะยื่นคำขอเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเมื่อการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์และการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของ SCG Decor แล้วเสร็จ SCG Decor จะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหุ้นของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในเบื้องต้นและสั่งเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

การกำหนดช่วงราคาเบื้องต้นของหุ้น IPO จะเกิดขึ้นเมื่อนักเขียนหนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับ และจะมีการปรับปรุงให้มีช่วงราคาที่แคบลงหลังจากที่ระยะเวลาการทำการตลาดเพื่อเสนอขายหุ้น IPO สิ้นสุด ซึ่งจะเกิดขึ้นระหว่างช่วงการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ราคาหุ้น IPO สุดท้ายจะถูกประกาศเมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งจะแล้วเสร็จหลังจากที่ระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ดังนั้น ในช่วงแรกของการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบราคาหุ้นที่เป็นตัวเงินของบริษัทฯ ที่แน่นอน และอัตราแลกเปลี่ยนเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) และจะทราบราคาหุ้น IPO สุดท้ายและอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายเมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ทั้งนี้ การทำค่าเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ จะเริ่มภายใน 10 วันทำการภายหลังจากหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ และการปรับปรุงช่วงราคาหุ้น IPO จะเกิดภายหลังจากการเริ่มทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์และระยะเวลาการทำการตลาดเพื่อเสนอขายหุ้น IPO ตามสรุปขั้นตอนที่สำคัญด้านล่าง



ทั้งนี้ การทำ IPO ของ SCG Decor จะเสร็จสิ้นภายหลังจากระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง โดยหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และระยะเวลาการจองซื้อหุ้น IPO สิ้นสุดลง SCG Decor จะดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว สำหรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรไว้สำหรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และการทำ IPO กับกระทรวงพาณิชย์ในเวลาเดียวกัน เมื่อการจดทะเบียนดังกล่าวเสร็จสิ้นและตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหุ้นของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และสั่งเปิดเผยหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ได้ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และผู้ที่จะจองซื้อหุ้น IPO จะสามารถซื้อขายหุ้นของ SCG Decor ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ในเวลาเดียวกัน ซึ่งระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ ปรากฏตามข้อ 4.7 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

4.5. ประเภท ลักษณะหลักทรัพย์ และระยะเวลาที่เสนอซื้อ

- ประเภทและลักษณะหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ
หุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น
- ราคาหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ
2.40 บาท ซึ่งมาจากการพิจารณาของ SCG Decor ด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น ราคาตลาด การเทียบเคียงราคาซื้อขายของบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกัน (Trading multiple) ราคาพื้นฐานซึ่งรวมถึงวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณา
- ค่าตอบแทน
หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor โดยจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน (No Cash Alternative)
- อัตราส่วนและราคาแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์
อัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนของ SCG Decor จะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หาดด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้าย อนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีทางเลือกชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง
- ช่วงระยะเวลารับซื้อ
ไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ และไม่เกินกว่า 45 วันทำการ ซึ่ง SCG Decor จะต้องดำเนินการขอผ่อนผันระยะเวลารับซื้อดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4.6. เหตุในการยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

SCG Decor อาจยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของ SCG Decor หรือเป็นการกระทำที่ SCG Decor ต้องรับผิดชอบ
- มีเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ระงับไป
- ความไม่สำเร็จของการทำ IPO ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ซึ่งอาจเป็นผลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ใช้สิทธิยกเลิกการทำ IPO ภายใต้อำนาจดังกล่าว
- การที่ SCG Decor มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วน หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการได้รับอนุมัติเป็นบริษัทจดทะเบียนเบื้องต้นตามเงื่อนไขที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อันเป็นผลมาจากการกระทำหรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ SCG Decor

4.7. ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินการภายใต้แผนการปรับโครงสร้างฯ

ประมาณการระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ COTTO การเสนอขายหุ้น IPO และนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดการดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการ	
	COTTO	SCG Decor
การประชุมคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor เพื่ออนุมัติแผนการปรับโครงสร้างฯ	-	29 มีนาคม 2566
การประชุมคณะกรรมการบริษัทของ COTTO เพื่ออนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์	30 มีนาคม 2566	-
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ COTTO เพื่ออนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์	23 พฤษภาคม 2566	-
การประชุมคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor เพื่ออนุมัติการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน รวมทั้งเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ IPO	-	11 พฤษภาคม 2566
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ SCG Decor เพื่ออนุมัติการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน รวมทั้งเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ IPO	-	ภายในเดือนมิถุนายน 2566
SCG Decor ยื่นคำขอ IPO เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นคำตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และเพื่อการทำ IPO ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และส่งแบบคำขอให้รับหุ้นเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ	-	โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และคาดว่าจะภายในเดือนมิถุนายน 2566
การยื่นคำขอเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (แบบ F10-7)	ก่อนสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดการดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการ	
	COTTO	SCG Decor
สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO และประกาศให้หนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับ	-	ภายใน 165 วันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ IPO (หากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติม)
SCG Decor เริ่มทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์ ประมาณ 25 วันทำการ)	ภายใน 10 วันทำการหลังจากวันที่หนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับ	
การเพิกถอนหลักทรัพย์ และการรับหุ้นของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เสร็จสมบูรณ์	โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้แต่ไม่เกิน 2 สัปดาห์นับแต่สิ้นสุดระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์	

หมายเหตุ : ระยะเวลาในการดำเนินการข้างต้นอาจเปลี่ยนแปลงได้

4.8. เงื่อนไขในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ

การดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ หลายประการทั้งที่อยู่ภายใต้และนอกเหนือการควบคุมของ SCG Decor เช่น

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SCG Decor มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - แผนการปรับโครงสร้างฯ
 - การแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
 - การเพิ่มทุนจดทะเบียน การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และเพื่อการทำ IPO
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO สำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และการทำ IPO
- SCG Decor สามารถทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และเสนอขายหุ้น IPO ได้สำเร็จ
- ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน และหุ้นเดิมของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นไม่บรรลุผล หรือเงื่อนไขอื่นใดที่ทำให้การทำ IPO ไม่สำเร็จ (โดยบางเงื่อนไขอาจเกิดขึ้นหลังจากระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง) หรือ SCG Decor ยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ หรือ SCG Decor ไม่ออกหุ้นเพิ่มทุนที่ชำระเป็นค่าตอบแทน อันเป็นผลให้การเพิกถอนหลักทรัพย์ไม่สำเร็จ หุ้นของบริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4.9. ผลกระทบของแผนการปรับโครงสร้างฯ ต่อบริษัทฯ

ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างฯ COTTO จะยื่นแบบคำขอเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผลกระทบของแผนการปรับโครงสร้างฯ ต่อ COTTO สามารถสรุปได้ ดังนี้

(ก) ผลกระทบต่อสถานะภาพของ COTTO

ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างฯ เมื่อการทำ IPO ของ SCG Decor และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงเมื่อตลาดหลักทรัพย์ฯ มีคำสั่งให้เพิกถอนหุ้น COTTO ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว COTTO จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะทำให้ไม่มีตลาดรองสำหรับซื้อขายหุ้น COTTO แต่จะยังคงสถานะภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และดำเนินธุรกิจต่อไปตามปกติ

(ข) ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ COTTO

COTTO จะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ ต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างฯ จะประสบความสำเร็จหรือไม่ก็ตาม เนื่องจาก SCG Decor ไม่มีแผนที่จะขายหรือโอนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ แต่อย่างใด โดย SCG Decor จะมีอำนาจในการควบคุมแผนธุรกิจและทิศทางของบริษัทฯ ต่อไป และอาจมีส่วนการถือหุ้นใน COTTO ที่เพิ่มขึ้นจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในอนาคต SCG Decor อาจปรับเปลี่ยนโครงสร้างการบริหารจัดการใน COTTO เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยการดำเนินการดังกล่าวจะดำเนินการด้วยความโปร่งใสตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ค) ผลกระทบทางบัญชีและภาษีจากแผนการปรับโครงสร้างฯ

COTTO จะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ ทางบัญชีและภาษี ไม่ว่าจะการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างฯ จะประสบความสำเร็จหรือไม่ก็ตาม

4.10. ผลกระทบของแผนการปรับโครงสร้างฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO มีดังนี้

(ก) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะได้รับการจัดสรรหุ้น SCG Decor เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนด้วยราคาหุ้น SCG Decor ที่เป็นธรรม เนื่องจากราคา IPO ของหุ้น SCG Decor จะถูกกำหนดโดยวิธีการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Book-building) ซึ่งเป็นกระบวนการกำหนดราคา IPO ของหุ้นที่เป็นที่ยอมรับและใช้ทั่วไป โดยมีความโปร่งใสและไม่ถูกบิดเบือน และผู้ถือหุ้นของ COTTO ดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีการประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ โดยการปรับโครงสร้างธุรกิจในครั้งนี้คาดว่าจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนเป็นผู้ถือหุ้น SCG Decor ดังนี้

(1) การยกระดับของธุรกิจจากการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในประเทศไทย สู่การเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคที่มีศักยภาพและความสามารถทัดเทียมที่จะแข่งขันกับผู้ประกอบการในระดับภูมิภาค พร้อมสร้างโอกาสและมูลค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละประเทศในทุกภาคส่วน

(2) การเสริมสร้างความแข็งแกร่งและผสานประโยชน์ร่วมกัน (Business Synergy) ระหว่างบริษัทในกลุ่มธุรกิจตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ โดยการนำจุดแข็งของแต่ละธุรกิจของ SCG Decor มาต่อยอดเพื่อการเติบโตของธุรกิจในอนาคตอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น การออกแบบ การวิจัยและพัฒนา การส่งต่อความรู้ด้านการผลิตและเทคโนโลยีต่างๆ การลด

ต้นทุนในการประกอบธุรกิจ การใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายร่วมกัน การวางแผนการจัดหาสินค้าและจำหน่ายสินค้าร่วมกัน และ การวางแผนในการขยายธุรกิจร่วมกัน เป็นต้น

(3) ธุรกิจของ SCG Decor จะมีความครอบคลุมมากกว่า และมีความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบวงจร และช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ COTTO และ SCG Decor ได้มากขึ้น และสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมได้ดียิ่งขึ้นในอนาคต ในขณะที่การดำเนินธุรกิจของ COTTO ในปัจจุบันมีความหลากหลายน้อยกว่า และเน้นธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลัก

(4) การใช้ทรัพยากรภายในกลุ่ม SCC ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยการดำเนินการกลุ่มธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ภายใต้บริษัทจดทะเบียนเพียงบริษัทเดียว

(5) ด้วยธุรกิจที่จะมีขนาดใหญ่ขึ้น และมีสภาพคล่องในการซื้อขายมากขึ้นจากสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย (free float) ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นหลังการเข้าจดทะเบียนของ SCG Decor เมื่อเทียบกับ COTTO ในปัจจุบัน SCG Decor จะสามารถดึงดูดความสนใจนักลงทุนได้มากขึ้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนเป็นหุ้น IPO และผู้ที่จองซื้อหุ้นที่ได้รับการจัดสรรหุ้น IPO ของ SCG Decor จะสามารถซื้อขายหุ้นของ SCG Decor ได้พร้อมกันและมีสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของ SCG Decor ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป

(ข) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจไม่ขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ COTTO มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติคำขอเพิกถอนหลักทรัพย์ COTTO จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจไม่ขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของ COTTO ต่อไป และจะยังคงมีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของ COTTO รวมถึงมีสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ตามปกติ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจไม่ขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับผลกระทบจากการที่ COTTO จะไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

(1) ขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น และหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงในการซื้อขายและทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นได้อย่างคล่องตัว และอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ

(2) ในปัจจุบัน SCG Decor มีสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และมีสิทธิออกเสียงเกินกว่าร้อยละ 75 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งทำให้การลงมติในเรื่องที่สำคัญต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถผ่านได้ด้วยคะแนนเสียงจาก SCG Decor แต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นของ SCG Decor ในบริษัทฯ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของ SCG Decor ได้

(3) ผู้ถือหุ้นจะได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียน นอกจากนี้ เมื่อการทำข้อเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ล้มเหลว หากมีผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีใจผู้ทำข้อเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำร่วมกับผู้ทำข้อเสนอซื้อ (Acting in Concert) และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันจำนวนไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ ผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้ (1) บริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำส่งงบการเงิน และรายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และ (2) บริษัทฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่อยู่ภายใต้
ข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของ
กิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารของบริษัทฯ โดยทางอ้อมผ่านการเปิดเผยข้อมูลของ
SCG Decor ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดและโดยทางตรงผ่านการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ตามพระราชบัญญัติบริษัท
มหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และรายงาน
ประจำปีของบริษัทฯ พร้อมงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน และหากผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับ
บริษัทฯ เช่น รายชื่อคณะกรรมการ รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นก็ยังสามารถตรวจสอบและคัดถ่าย
สำเนาข้อมูลดังกล่าวได้ที่กระทรวงพาณิชย์

(4) รูปแบบผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับจะเปลี่ยนไป โดยโอกาสที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับกำไร
จากการซื้อขายหุ้นจะถูกจำกัดลงเนื่องจากขาดตลาดรองในการซื้อขาย ทั้งนี้ ผลตอบแทนหลักที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับจะอยู่
ในรูปแบบของเงินปันผลจากบริษัทฯ

(5) ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่สามารถยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital
Gains Tax) เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ นอกจากนี้ การโอนหุ้นของบริษัทฯ ไม่ว่าจะ
เป็นผู้โอนหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือผู้โอนหุ้นที่เป็นนิติบุคคลจะไม่สามารถยกเว้นค่าอากรแสตมป์ซึ่งคำนวณในอัตราร้อยละ 0.1 ของ
จำนวนเงินที่คิดตามราคาหุ้นที่ชำระแล้วหรือตามราคาในตราสารการโอนหุ้นแล้วแต่อย่างไรก็ตามจะมากกว่า

(6) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็น Flagship
Company ในการประกอบธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในขณะที่การดำเนินธุรกิจของ COTTO ใน
ปัจจุบันมีความหลากหลายน้อยกว่า และเน้นการประกอบธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลัก

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ยังคงสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ จนกว่าการเพิกถอนหลักทรัพย์
จะเสร็จสมบูรณ์

(ค) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO กรณีที่แผนการปรับโครงสร้างฯ ไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่แผนการปรับโครงสร้างฯ ไม่ประสบความสำเร็จ ผู้ถือหุ้นของ COTTO จะไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด

5. ปัจจัยความเสี่ยงของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเพิ่มกลุ่มสินค้าสุขภาพภัณฑ์ รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (Bathroom) เช่น โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ก๊อกน้ำ ฝักบัว รวมถึงอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วนตามความต้องการของลูกค้า รวมถึงกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ซึ่งรวมถึงธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิกที่ใช้สำหรับพื้นและผนัง (กระเบื้องปูพื้น นูผนัง) ให้ครอบคลุมทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน โดยบริษัทฯ เห็นว่า SCC ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมในบริษัทฯ ผ่าน SCG Decor (เดิมชื่อ บริษัทเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ทั้งหมดของบริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น นูผนัง ในประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน รวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภาพภัณฑ์ในประเทศไทย บริษัทฯ และ SCC จึงได้พิจารณาว่าร่วมกันว่าการรวมธุรกิจเป็นกลุ่มเดียวกันและให้อยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว น่าจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของทั้ง COTTO และ SCC อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างของ SCG Decor อยู่บางประการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในต่างประเทศสูงขึ้น

แม้ SCG Decor จะมีธุรกิจหลักที่คล้ายคลึงกับธุรกิจของบริษัทฯ แต่เนื่องจากการมีโครงสร้างธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้นจากการประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยซึ่งมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศเวียดนาม ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศฟิลิปปินส์ เป็นต้น ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับเพิ่มเติมคือความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในตลาดต่างประเทศที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงจากการดูแลสายการผลิตสินค้าในต่างประเทศ สภาพการเมืองและกฎระเบียบที่อาจเปลี่ยนแปลงไป รวมถึงคู่แข่งจำนวนมากทั้งในและต่างประเทศ จากแต่เดิมที่มีแต่โรงงานในประเทศไทย และมีสัดส่วนรายได้ส่วนใหญ่มาจากภายในประเทศ อย่างไรก็ดี SCG Decor เชื่อว่า ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างฯ SCG Decor จะกลายเป็นบริษัทแกนนำใหม่ที่มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการขยายธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบวงจร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น และสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมได้ดียิ่งขึ้นในอนาคต เพื่อก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ที่ครบวงจรที่สำคัญของภูมิภาค

5.2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ SCG Decor

การที่บริษัทฯ มีแต่โรงงานในประเทศไทย และมีสัดส่วนรายได้ส่วนใหญ่มาจากภายในประเทศ ทำให้อาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนน้อยกว่า SCG Decor ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้นจากการประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยซึ่งมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศเวียดนาม ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศฟิลิปปินส์ เป็นต้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจพบกับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากเปลี่ยนมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor

5.3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ SCG Decor

ตามงบการเงินรวมตรวจสอบล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด 14,424.6 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมเสมือน โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ SCG Decor โดยส่วนใหญ่ได้แก่ เงินกู้ยืมจาก SFCC (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCG Decor และเป็นบริษัทย่อยที่ SCC ถือหุ้นร้อยละ 100.0) ภายใต้หลักการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์ของ SCC (SCC

Cash Pooling) ภายใต้นโยบายการเงินของ SCC โดยมีการคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากรัตราดอกเบี้ยที่ออกโดย SCC ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามอัตราดอกเบี้ยในตลาด อย่างไรก็ตาม ในอนาคต SCG Decor อาจต้องมีการกู้ยืมเงินที่มีนัยสำคัญเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการบริหารเงินทุน และการขยายกิจการของ SCG Decor ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของ SCG Decor อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม SCG Decor มีการวางแผนการหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งต่างๆ และติดตามการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ SCG Decor คาดว่าภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ SCG Decor จะสามารถเข้าถึงช่องทางระดมทุนที่หลากหลายเพื่อบริหารต้นทุนทางการเงินให้เหมาะสม

5.4. ความเสี่ยงจากการที่ SCG Decor ประกอบธุรกิจด้วยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

เนื่องจาก SCG Decor ประกอบธุรกิจด้วยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และไม่มีการประกอบกิจการโดยตรงที่เป็นของ SCG Decor เอง ดังนั้น ผลการดำเนินงานและความสามารถของ SCG Decor ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งรวมถึงการชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ยของหนี้สินของ SCG Decor และ/หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของ SCG Decor นั้น จึงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ SCG Decor ให้แก่ SCG Decor เป็นสำคัญ ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงเนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ SCG Decor ตลอดจนความสามารถหรือนโยบายในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ SCG Decor

5.5. ความเสี่ยงจากผลกระทบของประเด็นการเรียกร้องให้ SCG Decor รับผิดชอบเป็นหนี้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศ ราย PT Keramika Indonesia Assosiasi (KIA)

ปัจจุบัน SCG Decor มีการประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิกในประเทศอินโดนีเซีย ผ่าน PT Kia Keramik Mas (KKM) ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทที่คล้ายกันกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม SCC โดย SCG Decor มีแผนจะโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ออกจากกลุ่ม SCG Decor เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและขอบเขตในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม เมื่อช่วงปลายปี 2565 KIA ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทยประเทศอินโดนีเซีย ในปี 2565 KIA มียอดขายประมาณ 1,500 ล้านบาท คิดเป็น EBITDA 98 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 15 ล้านบาท และ เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงของ KKM ได้รับแจ้งจากหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียว่า KIA และบริษัทย่อยของ KIA ที่ชื่อว่า PT KIA SERPIH MAS (KSM) มีภาระความรับผิดชอบต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียจำนวนหนึ่ง รวมกันประมาณ 3,000 ล้านบาท จากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปี 2541 โดยอ้างถึงหนี้และภาระผูกพันของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นผู้ก่อตั้งของ KIA (“ผู้ก่อตั้ง KIA”) ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับใดๆ กับ SCC โดยผู้ก่อตั้ง KIA ดังกล่าวเคยได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลอินโดนีเซียเพื่อแก้ไขปัญหาสภาพคล่องของธนาคารที่ตนเป็นเจ้าของในปี 2541 ก่อนที่ SCG Decor จะซื้อธุรกิจ KIA โดยทำรายการผ่านตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทยประเทศอินโดนีเซีย ในปี 2554 ซึ่งหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียแจ้งว่าผู้ก่อตั้ง KIA นำทรัพย์สินและหุ้นหลายรายการวางเป็นหลักประกันการชำระหนี้แก่รัฐบาลอินโดนีเซีย รวมถึงจำนำหุ้นของ KIA และ KSM ดังนั้น ในกรณีที่หน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียมีเอกสารหลักฐานที่ยืนยันได้ว่า KIA และ KSM มีความรับผิดชอบจริง และได้ผ่านกระบวนการตามกฎหมายเพื่อพิสูจน์และหาข้อยุติในประเด็นข้อเรียกร้องดังกล่าว KIA และ KSM อาจมีความเสี่ยงที่ต้องชำระหนี้จำนวนประมาณ 3,000 ล้านบาท ต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซีย ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ SCG Decor

อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบันยังมีความไม่แน่นอนว่า KIA และ KSM จะต้องรับผิดชอบในภาระหนี้ที่เกิดขึ้นต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียหรือไม่ และจะมีผลกระทบเป็นจำนวนเท่าใด เนื่องจากไม่มีการแสดงเอกสารประกอบคำกล่าวอ้างในข้อเรียกร้องใดๆ

จากหน่วยงานรัฐ และจากเอกสารหลักฐานที่มียังไม่สามารถบ่งชี้ได้ว่า KIA และ KSM มีความรับผิดชอบเป็นหนี้ต่อหน่วยงานของรัฐของอินโดนีเซีย

นอกจากนี้ ในประเด็นข้อเรียกร้องดังกล่าว รวมทั้งข้อกล่าวอ้างเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นของผู้ก่อตั้ง KIA ที่ปรึกษากฎหมายในประเทศอินโดนีเซียของ SCG Decor เห็นว่าจากเอกสารและหลักฐานที่มีไม่สามารถบ่งชี้ได้ว่า KIA และ KSM มีความรับผิดชอบเป็นหนี้ต่อรัฐบาลอินโดนีเซีย และหุ้น KIA ซึ่ง SCG Decor รับโอนมาตามสัญญาซื้อขายเป็นหุ้นออกใหม่ ประเภท Series B (ซึ่งผู้โอนได้มาจากการแปลงหุ้นเป็นทุน) ไม่ใช่หุ้นเดิม (ประเภท Series A) ซึ่งผู้ก่อตั้ง KIA ถืออยู่ และไม่ได้เป็นหุ้นซึ่งติดจำนองอยู่กับรัฐบาลประเทศอินโดนีเซียแต่อย่างใด นอกจากนี้ ไม่พบข้อมูลและหลักฐานที่บ่งชี้ถึงข้อกล่าวอ้างที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อรัฐบาลอินโดนีเซียเป็นจำนวนกว่า 3,000 ล้านบาท เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายในประเทศอินโดนีเซียเห็นว่า หากในอนาคตมีการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อหาข้อยุติในประเด็นข้อเรียกร้อง และหน่วยงานรัฐของประเทศอินโดนีเซียสามารถพิสูจน์ตามข้อกล่าวอ้างได้ KIA อาจต้องรับผิดชอบในหนี้ของผู้ก่อตั้ง KIA ด้วย ซึ่ง SCG Decor ในฐานะผู้ถือหุ้น KIA ไม่มีภาระจะต้องจ่ายค่าเสียหายใดๆ เพิ่มเติมให้แก่รัฐบาลอินโดนีเซีย โดยความเสียหายที่ SCG Decor อาจได้รับผลกระทบ จะจำกัดจำนวนเท่ากับส่วนที่ SCG Decor ถือหุ้นใน KIA เท่านั้น

จากข้อเท็จจริงและความเห็นทางกฎหมายดังกล่าว รวมถึงขนาดธุรกิจของ KIA ซึ่งไม่ได้มีนัยสำคัญต่อ SCG Decor ผู้บริหารของ SCG Decor จึงเห็นว่าข้อกล่าวอ้างของหน่วยงานรัฐของประเทศอินโดนีเซียดังกล่าวข้างต้น ไม่น่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลประกอบการของ SCG Decor แต่อย่างใด โดย KIA ได้ให้ความร่วมมือให้ข้อมูลและเอกสารเพิ่มเติมตามที่หน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียร้องขอ และเอกสารอื่นๆ ที่แสดงว่า SCG Decor ได้ดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการตามกฎหมายในการเข้าซื้อกิจการของ KIA ผ่านตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซียอย่างถูกต้องครบถ้วน และได้ดำเนินธุรกิจโดยเป็นไปตามกฎหมายและตามสัญญาต่างๆ ด้วยความสุจริตตลอดมา ซึ่ง SCG Decor และ KIA มีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายที่จะพิสูจน์ข้อเท็จจริงและความสุจริตของตนต่อไปในการดำเนินการใดๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องของประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งจะต้องเป็นไปตามกระบวนการทางกฎหมายและหลักการยุติธรรม ทั้งนี้ ในปัจจุบันรัฐบาลอินโดนีเซียยังไม่ได้ฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องให้ชำระหนี้ตามที่กล่าวอ้าง

จากประเด็นข้อเรียกร้องดังกล่าว ทำให้หน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียได้ระงับการเข้าระบบจดทะเบียนของ KIA และ KKM กับ Ministry of Law and Human Rights (MOLHR) ไว้ชั่วคราว ซึ่งเป็นระบบทะเบียนเพื่อใช้ในการยื่นเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมทางทะเบียน ข้อบังคับ และข้อมูลของ KIA และ KKM เช่น รายชื่อคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น ทำให้ KIA และ KKM ไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ KIA และ KKM สำหรับปี 2565 ได้ ซึ่งอาจทำให้การประกอบธุรกิจของ KIA และ KKM มีความยุ่งยากมากขึ้น ไม่คล่องตัว และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการแข่งขันของ KIA และ KKM อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม จากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของ KIA และ KKM การที่ KIA และ KKM ไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการทางทะเบียน ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งแต่อย่างใด และ ในกรณีบุคคลภายนอกต้องการเอกสารทางทะเบียนที่แสดงชื่อกรรมการชุดปัจจุบันที่ออกโดย MOLHR KIA และ KKM ต้องชี้แจงต่อบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการทางทะเบียนกับ MOLHR ได้ (ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการชุดปัจจุบันได้แสดงในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ประเทศอินโดนีเซียซึ่งบุคคลภายนอกสามารถตรวจสอบได้) และทำให้การดำเนินการใดๆ รวมถึงการโอนขายทรัพย์สินใดๆ ของ KIA เป็นเรื่องที่มีความละเอียดอ่อน เพราะอาจทำให้รัฐบาลอินโดนีเซียเกิดความเข้าใจผิดในวัตถุประสงค์ของการโอนขายทรัพย์สิน (ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์) และอาจออกคำสั่งใดๆ ที่อาจทำให้ข้อเรียกร้องที่มีอยู่แย้งลง หรือมีผลกระทบกับการดำเนินงานตามปกติของ KIA ซึ่งเป็นสิ่งที่ SCG Decor ไม่พึงประสงค์

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น SCG Decor จึงจะดำเนินการโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ให้แก่บริษัทภายนอกหรือบริษัทในกลุ่ม SCC ภายหลังจากประเด็นข้อเรียกร้องของหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซีย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ KIA ข้างต้นเป็นอันยุติแล้ว โดย SCG Decor จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อให้การโอน KKM เกิดขึ้นโดยเร็วที่สุด หาก SCG Decor ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขการซื้อขายได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ประเด็นข้อเรียกร้องของรัฐบาลอินโดนีเซียข้างต้นเป็นอันยุติ SCG Decor จะตกลงให้กลุ่ม SCC เข้าสินทรัพย์และมีสิทธิในการประกอบธุรกิจกระเบื้องหลังคาเซรามิกของ KKM หรือเลิกกิจการของ KKM แล้วแต่กรณี โดย SCG Decor และกลุ่ม SCC จะตกลงเข้าทำสัญญาให้เข้าสินทรัพย์โดยมีราคาและเงื่อนไขปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) หรือข้อตกลงเลิกกิจการของ KKM (หากการให้เข้าสินทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ) ซึ่งแนวทางการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบในเบื้องต้นจากคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor แล้ว นอกจากนี้ ในระหว่างที่ SCG Decor ยังไม่สามารถโอน KKM ออกได้เนื่องจากยังมีประเด็นข้อเรียกร้องดังกล่าวอยู่ SCG Decor จะลงทุนขยายธุรกิจผลิตสินค้ากระเบื้องหลังคา หรือดำเนินการใดๆ เฉพาะเท่าที่จำเป็น เพื่อให้ KKM สามารถดำรงความสามารถในการแข่งขันในตลาดประเทศอินโดนีเซีย

ดังนั้น ประเด็นการเรียกร้องดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ SCG Decor ในประเทศอินโดนีเซีย ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น ทั้งในแง่ของการดำเนินธุรกิจ ผลประกอบการ และสถานะทางการเงิน ประกอบกับที่หนังสือตอบรับการขอผ่อนผันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จาก Takeover Panel ได้มีการระบุให้ การกำหนดอัตราแลกเปลี่ยน (Swap Ratio) ต้องพิจารณาราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่เป็นมูลค่ายุติธรรม และราคาหุ้นของผู้ทำข้อเสนอซื้อต้องสะท้อนผลกระทบจากกรณีการเรียกร้องให้รับผิดชอบหนี้ของบริษัทฯ อยู่ในต่างประเทศราย PT Keramika Indonesia Assosiasi (KIA) และต้องเปิดเผยข้อมูลและความคืบหน้าของข้อเรียกร้องดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินและในแบบคำขอ IPO ให้ชัดเจนเพียงพอ ซึ่งหากภายหลังจากวันที่หนังสือฉบับนี้ (28 มีนาคม 2566) จนถึงการปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างมีสาระสำคัญ และส่งผลกระทบต่อผลการพิจารณาผ่อนผัน การพิจารณาผ่อนผันดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมได้

5.6. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของธุรกิจ在不同ประเทศ

ปัจจุบัน SCC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCG Decor ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ SCG Decor ทั้งนี้ จากนโยบายของ SCC ที่ให้ SCG Decor เป็นแกนนำ (Flagship company) ในการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน SCG Decor มีการประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิกในประเทศอินโดนีเซีย ผ่าน PT Kia Keramik Mas (KKM) ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทที่คล้ายกันกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม SCC โดย SCG Decor มีแผนจะโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ออกไปจากกลุ่ม SCG Decor เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและขอบเขตในการดำเนินธุรกิจ แต่จากประเด็นการเรียกร้องตามข้อ 5.5 ดังกล่าว SCG Decor จะดำเนินการโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ให้แก่บริษัทภายนอกหรือบริษัทในกลุ่ม SCC ภายหลังจากประเด็นข้อเรียกร้องของหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซีย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ KIA ข้างต้นเป็นอันยุติแล้ว โดย SCG Decor จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อให้การโอน KKM เกิดขึ้นโดยเร็วที่สุด ประกอบกับการที่ ปัจจุบัน PT Kokoh Inti Arebama, TBK ("Kokoh") (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซียเช่นเดียวกัน และเป็นบริษัทที่กลุ่ม SCC ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 90.62) ซึ่งในปัจจุบัน Kokoh เป็นเจ้าของร้านค้าสินค้ากระเบื้องปูพื้น และบุนนัง ภายใต้ "BELANJA" (ซึ่งจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง และสุขภัณฑ์ในประเทศอินโดนีเซีย ในรูปแบบของแมนูแฟคเจอร์ริงเอ้าท์เล็ต) โดย SCG Decor จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น PT Karya Makmur Kreasi Prima (KMKP) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ Kokoh ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA แบบมีเงื่อนไข กับ Kokoh ในการซื้อขายหุ้น KMKP และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ

ร้านค้า BELANJA ในราคามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA ซึ่งรวมถึง เมื่อประเด็นข้อเรียกร้องของรัฐบาลอินโดนีเซีย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ KIA ข้างต้น เป็นอันยุติแล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องได้มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวเป็นต้น ซึ่งส่งผลให้ภายหลังการเข้าทำรายการฯ SCG Decor ยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์อยู่ อย่างไรก็ดี หาก SCG Decor ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขการซื้อขายได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ประเด็นข้อเรียกร้องของรัฐบาลอินโดนีเซียข้างต้นเป็นอันยุติ SCG Decor จะตกลงให้กลุ่ม SCC เข้าสินทรัพย์และมีสิทธิในการประกอบธุรกิจกระเบื้องหลังคาเซรามิกของ KKM หรือเลิกกิจการของ KKM แล้วแต่กรณี โดย SCG Decor และกลุ่ม SCC จะตกลงเข้าทำสัญญาให้เข้าสินทรัพย์โดยมีราคาและเงื่อนไขปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) หรือข้อตกลงเลิกกิจการของ KKM (หากการให้เข้าสินทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ) ซึ่งแนวทางการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบในเบื้องต้นจากคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor แล้ว นอกจากนี้ ในระหว่างที่ SCG Decor ยังไม่สามารถ โอน KKM ออกได้ SCG Decor ตกลงที่จะไม่ลงทุนหรือขยายธุรกิจผลิตสินค้ากระเบื้องหลังคาเพิ่มเติม เว้นแต่จะเป็นการลงทุน ขยายธุรกิจผลิตสินค้ากระเบื้องหลังคา หรือดำเนินการใดๆ ในทางการค้าปกติ หรือตามแผนธุรกิจของ KKM เพื่อให้ KKM สามารถดำรงความสามารถในการแข่งขันในตลาดประเทศอินโดนีเซีย และ บริษัทเอสซีจี ดิสทริบิวชัน จำกัด (ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของ Kokoh ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SCC) ตกลงว่าในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการโอนหุ้น KMKP และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA มาอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทของ SCG Decor นั้น Kokoh จะไม่ลงทุนเพิ่มเติมหรือขยายธุรกิจในรูปแบบของร้านค้า BELANJA ในประเทศอินโดนีเซีย เว้นแต่เป็นการลงทุนขยายธุรกิจ/สาขาร้านค้า BELANJA หรือดำเนินการใดๆ ในทางการค้าปกติ หรือตามแผนธุรกิจของ KMKP และ BELANJA เพื่อให้ KMKP และ BELANJA สามารถดำรงความสามารถในการแข่งขันในตลาดประเทศอินโดนีเซียเท่านั้น

5.7. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานทางการเงินของ SCG Decor ที่อาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมเสมือนของ SCG Decor ที่นำเสนอตามเอกสารเผยแพร่ของบริษัทฯ และอาจไม่บังชี้ถึงผลลัพธ์ในอนาคตของ SCG Decor

ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่ได้มีการนำเสนอในเอกสารเผยแพร่ของบริษัทฯ ได้จัดทำบนสมมติฐานที่กลุ่ม SCG Decor มีการปรับโครงสร้างภายใน ซึ่งแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานเสมือนหนึ่งการปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทและการรวมธุรกิจนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนดังกล่าวอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินงานทางการเงินและฐานะทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงของ SCG Decor ภายหลังจากการปรับโครงสร้างและการซื้อธุรกิจ อาจไม่สอดคล้องหรือไม่ตรงกับข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่นำเสนอ นอกจากนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนอาจไม่เกิดขึ้นจริง และอาจมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ SCG Decor ได้เช่นเดียวกัน ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่นำเสนอ อาจไม่แสดงถึงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SCG Decor หรือบริษัทย่อยได้อย่างแม่นยำ และอาจไม่สามารถนำไปใช้คาดการณ์ผลการดำเนินงานของ SCG Decor หรือบริษัทย่อยสำหรับรอบระยะเวลาในอนาคตได้

5.8. ความเสี่ยงจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

ผลประกอบการของ SCG Decor ในอนาคต ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจ อุปสงค์ของสินค้าที่เปลี่ยนแปลงไปตามการเติบโตของความต้องการใช้ในแต่ละภูมิภาค อุปทานของสินค้าที่ถูกกำหนดจากกำลังการผลิตโดยรวมทั่วโลก และการแข่งขันในระดับโลก ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการของ SCG Decor และผลตอบแทนการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

5.9. ความเสี่ยงจากผลกระทบจากเศษหุ้นที่เกิดจากการคำนวณการแลกหุ้น

เนื่องจากจะไม่มีมีการชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปิดทิ้ง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบในกรณีที่มีเศษหุ้นที่ถูกปิดทิ้งและไม่มีมีการจ่ายเงินชดเชยเพื่อชำระค่าเศษหุ้นที่ปิดทิ้งทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับจำนวนหุ้นที่น้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้รับหุ้น SCG Decor ไม่เต็มหน่วยการซื้อขาย (Board Lot) ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดหนึ่งหน่วยการซื้อขายในกระดานหลักเท่ากับ 100 หุ้น อาจทำให้ไม่สามารถซื้อขายบนกระดานหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเสียประโยชน์จากการที่ต้องทำการซื้อขายในกระดานรอง ซึ่งมีสภาพคล่องต่ำกว่าและอาจต้องซื้อขายในราคาที่มีส่วนลด แต่จะสามารถซื้อขายในกระดานหน่วยย่อย (Odd lot board) ได้

5.10. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังไม่ได้รับข้อมูลของ SCG Decor ที่ล่าสุด จนกระทั่ง SCG Decor ได้ยื่นคำขอและหนังสือชี้ชวน (IPO filing) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ณ วันที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการฯ ข้อมูลของ SCG Decor จะเป็นข้อมูลที่ปรากฏตามสารสนเทศที่จัดส่งถึงผู้ถือหุ้นเท่านั้น ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่ยังไม่ล่าสุดเนื่องจาก SCG Decor ยังไม่ได้ยื่นคำขอและหนังสือชี้ชวน (IPO filing) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงต้องพิจารณาตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลนั้น อย่างไรก็ตาม SCG Decor จะมีการยื่นคำขอและหนังสือชี้ชวน (IPO filing) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงเพื่อศึกษาข้อมูลได้ก่อนที่จะเริ่มระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ โดยผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลดังกล่าวในรายละเอียดเพื่อตอบรับหรือตอบปฏิเสธคำเสนอซื้อได้

5.11. ความเสี่ยงจากการที่ SCG Decor ไม่สามารถดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ ได้สำเร็จ

ความเสี่ยงจากความล้มเหลวของการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ จะขึ้นกับความครบถ้วนของเงื่อนไขในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ และเงื่อนไขการยกเลิกการคำเสนอซื้อที่ระบุไว้ในแผนการปรับโครงสร้างฯ ของ SCG Decor ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการได้รับอนุมัติจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่:

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SCG Decor มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างฯ ซึ่งรวมถึงการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียน การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และเพื่อการทำ IPO
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO สำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และการทำ IPO
- SCG Decor สามารถทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และเสนอขายหุ้น IPO ได้สำเร็จ
- ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน และหุ้นเดิมของ SCG Decor เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

โดย SCG Decor อาจยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลาห้าปี อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดผลกระทบต่อฐานะหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของ SCG Decor หรือเป็นการกระทำที่ SCG Decor ต้องรับผิดชอบ
- มีเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ระงับไป
- ความไม่สำเร็จของการทำ IPO ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ซึ่งอาจเป็นผลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ใช้สิทธิยกเลิกการทำ IPO ภายใต้สัญญาดังกล่าว
- การที่ SCG Decor มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วน หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการได้รับอนุมัติเป็นบริษัทจดทะเบียนเบื้องต้นตามเงื่อนไขที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อันเป็นผลมาจากการกระทำหรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ SCG Decor

ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นไม่บรรลุผล หรือเงื่อนไขอื่นใดที่ทำให้การทำ IPO ไม่สำเร็จ (โดยบางเงื่อนไขอาจเกิดขึ้นหลังจากระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง) หรือ SCG Decor ยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ หรือ SCG Decor ไม่ออกหุ้นเพิ่มทุนที่ชำระเป็นค่าตอบแทน อันเป็นผลให้การเพิกถอนหลักทรัพย์ไม่สำเร็จ หุ้นของบริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

โดยสรุป ปัจจัยความเสี่ยงของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ข้างต้น ส่วนใหญ่เป็นปัจจัยสืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก (COTTO) เป็นบริษัทแม่ (SCG Decor) ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำรายการฯ และแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนหุ้น SCG Decor เป็นเงินสดได้ทันที ตั้งแต่วันที่ SCG Decor เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรพิจารณาและศึกษา ข้อมูล ผลกระทบ และปัจจัยความเสี่ยงเพิ่มเติม จากหนังสือชี้ชวนของ SCG Decor ภายหลังจากสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO และประกาศให้หนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับแล้ว อย่างละเอียดอีกครั้ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นก่อนการตัดสินใจตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างฯ

6.1. **เหตุผลและความเหมาะสมของการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ**
การขอเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสมัครใจเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยแผนการปรับโครงสร้างฯ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความสัมพันธ์อันเป็นเงื่อนไขต่อเนื่อง และมีความสมเหตุสมผลรวมทั้งราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์มีความเหมาะสม ทั้งนี้ จากการที่การปรับโครงสร้างของ SCG Decor ดังกล่าวช่วยให้ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งหมดมีความสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเพิกถอนหลักทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor มีความสมเหตุสมผลดังนี้

6.1.1. กระบวนการเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะนำมาใช้กำหนดอัตราส่วนการแลกหุ้นมีความเหมาะสม และเป็นธรรม

หลังจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ SCG Decor จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นที่เหลืออยู่ทั้งหมดในบริษัทฯ ด้วยวิธีการแลกหุ้นของบริษัทฯ (Share Swap) กับหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor ซึ่งจะเป็นค่าตอบแทน โดยจะไม่มีชำระค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน และบริษัทฯ จะเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor (ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO) และจะสามารถซื้อขายหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนดังกล่าวในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หลังจากที่การทำ IPO เสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนจาก SCG Decor ตามอัตราส่วนการแลกเปลี่ยนหุ้นของ COTTO กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของ COTTO ที่ราคา 2.40 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาเหมาะสมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หากรด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor จากกระบวนการ Book Building ซึ่งถือเป็นวิธีการประเมินราคาหุ้นตามราคาตลาดที่ได้รับการยอมรับในการกำหนดราคาหุ้น IPO ทั่วโลก

6.1.2. การปรับโครงสร้างของ SCG Decor น่าจะให้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น COTTO เนื่องจากเป็นการส่งเสริมศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โดย SCG Decor จะรวมธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น บุผนังรวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ต่างๆ เข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ที่มีขนาดใหญ่กว่า (จากงบการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมเท่ากับ 40,575.9 ล้านบาท 16,503.3 ล้านบาท และ 30,885.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 358.76 ร้อยละ 187.33 และ ร้อยละ 233.56 เมื่อเปรียบเทียบกับ COTTO) มีแบรนด์สินค้าและพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจครอบคลุมหลากหลายมากกว่า (จากการประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยซึ่งมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศเวียดนาม ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศฟิลิปปินส์ เป็นต้น) และมีการเข้าถึงในตลาดที่มีโอกาสในการเติบโตมากกว่า (ตามรายงานภาพรวมอุตสาหกรรมที่จัดทำขึ้นโดย Euromonitor สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ อัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) ของขนาดตลาดกระเบื้องเซรามิก และตลาดสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย อยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ ร้อยละ 2.1 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าของประเทศเวียดนาม ที่ร้อยละ 14.3 และ ร้อยละ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

13.9 ของประเทศฟิลิปปินส์ ที่ร้อยละ 4.4 และ ร้อยละ 6.9 และของประเทศอินโดนีเซียที่ร้อยละ 6.9 และ ร้อยละ 8.5 ตามลำดับ) ซึ่งน่าจะส่งเสริมศักยภาพในการประกอบธุรกิจ เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขาย และลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์



ที่มา : บริษัทฯ

	COTTO ¹ SCG CERAMICS PUBLIC CO., LTD.	SCGdecor ² SCG DECOR CO., LTD.
Product	Decor Surfaces products	Decor Surfaces and Bathroom product
Country Presence	ประเทศไทย 71.7 (people mvt)	Thailand, Vietnam, Philippines, Indonesia 560+ (people mvt)
Total Revenue FY22 (THB mm)	Y2020: 10,194 Y2021: 11,345 Y2022: 13,224 (+11.2% y-o-y) (+16.6% y-o-y)	Y2020: 24,378 Y2021: 25,937 Y2022: 30,886 (+6.4% y-o-y) (+19% y-o-y)
EBITDA FY22 (THB mm) / Margin (%)	1,183 / 8.9%	3,731 / 12.1%
Net Profit FY22 (THB mm) / Margin (%)	449 ³ / 3.4%	1,163 ³ / 3.8%
Total Asset 31st Dec 22 (THB mm)	11,370	40,576
Production Capacity	Decor surfaces Thailand: 80.0 mm sq.m. / year	Decor surfaces Thailand: 80.0 mm sq.m. / year Overseas: 107.2 mm sq.m. / year Bathroom Thailand: 4.4 mm units / year
Channel Coverage	1,200 sub distributors	10,000+ sub distributors
No. of Owned Stores	103 stores ³	142 stores ³

ที่มา : บริษัทฯ

6.1.3. ก่อให้เกิดความคล่องตัวและเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการ

โดยภายหลังจากการปรับโครงสร้างฯ SCG Decor จะถือหุ้น COTTO ทั้งจำนวนประมาณร้อยละ 100 (ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ COTTO ตอบรรจุคำเสนอซื้อทั้งจำนวน) และมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงแห่งเดียว ซึ่งจะทำให้การบริหารงานภายในและการดำเนินธุรกิจภายในกลุ่ม SCG Decor มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ทำให้การบริหารจัดการทรัพยากรในการดำเนินธุรกิจต่างๆ ภายในกลุ่มเกิดประโยชน์สูงสุด โดย SCG Decor จะสามารถปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การเงินและแผนการลงทุน เพื่อให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ได้อย่างรวดเร็วและลดภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล อันเนื่องมาจากการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทจดทะเบียนที่มีความเกี่ยวข้องกัน

6.1.4. ผู้ถือหุ้นของ COTTO ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ SCG Decor จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งยังคงได้รับสิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจดทะเบียนไม่ด้อยไปกว่าเดิม กล่าวคือสิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น 1) มีตลาดรองในการซื้อขายหลักทรัพย์ และยังคงถือหุ้นที่มีสภาพคล่องที่สามารถซื้อขายในตลาดรองได้ 2) ได้รับผลตอบแทนจากการซื้อขายหลักทรัพย์ในรูปแบบส่วนต่างของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital Gain) 3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีจากการการลงทุนในบริษัทจดทะเบียน ในกรณีที่นักลงทุนเป็นบุคคลธรรมดาหากมีการซื้อขายหุ้นของบริษัทจดทะเบียน จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital Gain Tax) และหากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะกระทำการโอนหลักทรัพย์ จะได้รับการยกเว้นค่าอากรและแสตมป์ในการโอนหลักทรัพย์ และ 4) ได้รับข้อมูลข่าวสารของ SCG Decor ภายใต้ข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้รับข้อมูลข่าวสารของ COTTO ทางอ้อมในฐานะเป็นบริษัทย่อยของ SCG Decor อย่างไรก็ดี สิทธิประโยชน์จากเงินปันผลที่เคยได้รับอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ SCG Decor ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของ COTTO ยังได้รับโอกาสในการเปลี่ยนหุ้น SCG Decor เป็นเงินสดทันที ตั้งแต่วันแรกที่ SCG Decor เริ่มซื้อขายในหลักทรัพย์ฯ

6.1.5. ผู้ถือหุ้นของ COTTO จะไม่ได้รับผลกระทบหากแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ไม่สำเร็จ

จากแนวทางการปรับโครงสร้างของ SCG Decor หากแผนการปรับโครงสร้างฯ ไม่ประสบความสำเร็จ หรือ การทำ IPO ของ SCG Decor ไม่สำเร็จ หรือ SCG Decor ยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ หรือ SCG Decor ไม่ออกหุ้นเพิ่มทุนที่ชำระเป็นค่าตอบแทน อันเป็นผลให้การเพิกถอนหลักทรัพย์ไม่สำเร็จ หุ้นของบริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ยังสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป นอกจากนี้ หากผู้ถือหุ้นรายใดไม่ต้องการที่จะตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ SCG Decor ผู้ถือหุ้นยังคงสามารถขายหุ้น COTTO ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ปัจจุบันจนถึงวันสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อ

6.1.6. ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้รับทางเลือกที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเข้าถือหุ้น SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่ดีกว่า รวมทั้งลดความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจ และการควบคุมกิจการ

เนื่องจาก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ส่งผลให้ SCG Decor สามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในทุกเรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมาก อาทิ การรับรองงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี หรือการลงมติอนุมัติในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมถึงการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ด้วย (หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) ดังนั้น หากการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น COTTO จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้น COTTO โดยมิได้มีการแลกหุ้น SCG Decor จะได้รับผลกระทบจากการไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงและไม่สามารถซื้อขายได้สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่สามารถยกเว้นภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

6.2. ผลกระทบต่อบริษัทฯ และนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตหลังการปรับโครงสร้างของ SCG Decor

ภายหลังจากการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจต่อไป โดยเป็นบริษัทย่อยของ SCG Decor ซึ่งในปัจจุบัน SCG Decor ถือเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่สามารถกำหนดทิศทางของบริษัทฯ ได้อยู่แล้ว (ปัจจุบัน SCG Decor ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด) ดังนั้น คาดว่าหลังจากการปรับโครงสร้างของ SCG Decor บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบต่อนโยบาย และการดำเนินงานในอนาคต ทั้งนี้ การเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียน เช่น

6.2.1. รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากปัจจุบันการเข้าทำรายการระหว่าง COTTO กับ SCG Decor หรือบริษัทย่อยอื่นใดของ SCG Decor ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายสินค้าหรือบริการ รวมถึงรายการสนับสนุนธุรกิจต่างๆ ถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอำนาจควบคุมในบริษัทจดทะเบียน (ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น) ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ COTTO ตามนิยามของหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 89/12 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น COTTO จึงต้องดำเนินการคำนวณขนาดรายการและดำเนินการในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันใดๆ กับ SCG Decor ตามที่หลักเกณฑ์ดังกล่าวได้กำหนดไว้ เช่นเปิดเผยข้อมูล ขอร้องอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือขอร้องอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับ SCG Decor จะถือเป็นรายการภายในที่ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน (หากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด) เนื่องจาก COTTO จะไม่ถือเป็นบริษัทจดทะเบียนและถือเป็นบริษัทย่อยของ SCG Decor

6.2.2. ผลประโยชน์ทางภาษี

บริษัทฯ อาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีเงินปันผลรับในฐานะบริษัทจดทะเบียนโดยในกรณีของบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินปันผลสำหรับเงินปันผลรับจากการถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือกองทุนรวม ไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนและ 3 เดือนหลังวันที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีเงินปันผลรับ ในกรณีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในผู้จ่ายเงินปันผลอย่างน้อยร้อยละ 25 ของหุ้นทั้งหมด เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนและ 3 เดือนหลังวันที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว

6.2.3. ผลกระทบจากการหาแหล่งเงินทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังจากการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะมีแหล่งระดมเงินทุนที่ถูกจำกัดลง ไม่สามารถระดมทุนทางตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเป็นบริษัทย่อยของ SCG Decor ซึ่งสามารถพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจาก SCG Decor ที่สามารถระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ รวมถึงสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เป็นต้น

6.3. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นที่ยังคงถือหุ้นบริษัทฯ ภายหลังจากที่บริษัทฯ พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

6.3.1. สภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์

หลังจากพ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หุ้นของบริษัทฯ จะไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยกว้างขวางอีกต่อไป ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงในการซื้อขายหลักทรัพย์ และไม่สามารถซื้อขายได้ คล่องตัวเหมือนกับการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

6.3.2. ผลตอบแทนการลงทุนถูกจำกัดลง

ผลกระทบจากการไม่มีตลาดรองและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทำให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital Gain) ถูกจำกัดลง โดยทั่วไปผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี แต่หลังจากบริษัทฯ พ้นสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียน หาก SCG Decor ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอำนาจควบคุมเบ็ดเสร็จ (ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล และให้เก็บกำไรที่สามารถจ่ายออกให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ไว้กับบริษัทฯ จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถได้รับผลตอบแทนในการลงทุนจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล

6.3.3. ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี

ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital Gains Tax) อีกต่อไป นอกจากนี้ ในการโอนหุ้นของบริษัทฯ ผู้โอนหุ้นทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะไม่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ซึ่งคำนวณในอัตราร้อยละ 0.1 ของจำนวนเงินที่คิดตามราคาหลักทรัพย์ที่ชำระแล้วหรือตามราคาในตราสาร แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

6.3.4. ได้รับข่าวสารหรือข้อมูลบริษัทฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

แม้ว่าบริษัทฯ จะคงสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด แต่ผู้ถือหุ้นจะได้รับข่าวสารหรือข้อมูลของบริษัทฯ ลดลง ภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทฯ ไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว เนื่องจากภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศในฐานะบริษัทจดทะเบียนตามที่กำหนดโดยกฎเกณฑ์ ประกาศ ข้อบังคับ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ ของบริษัทจดทะเบียนย่อมสิ้นสุดลง

นอกจากนี้ หากภายหลังจากการทำความเสนอซื้อเพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายอื่นซึ่งมิใช่ผู้ทำความเสนอซื้อบุคคลที่กระทำร่วมกับผู้ทำความเสนอซื้อ (acting in concert) และรวมกับบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้ (1) บริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ (2) บริษัทฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสีย

ของกรรมการ และผู้บริหาร เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องพึ่งพาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยทางอ้อมผ่านการเปิดเผยข้อมูลของ SCG Decor ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดและโดยทางตรงผ่านการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ พร้อมงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นรายย่อยยังสามารถตรวจสอบและคัดค้านข้อมูลของบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรองบริษัทฯ รายละเอียดคณะกรรมการ รายละเอียดผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ จากกระทรวงพาณิชย์ได้

6.3.5. ไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของผู้ถือหุ้นใหญ่

เนื่องจาก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ส่งผลให้ SCG Decor สามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในทุกเรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมาก อาทิ การรับรองงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี หรือการลงมติในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมถึงการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ด้วย (หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) และในการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ครั้งนี้ SCG Decor จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นการทั่วไปซึ่งภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวหาก SCG Decor ได้หุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น หรือถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 95.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานก.ล.ด. ต่อผู้ถือหุ้นรายอื่นอีกต่อไป

6.4. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นที่ขายหุ้นของบริษัทฯ ในการทำคำเสนอซื้อ ภายหลังจากที่บริษัทฯ พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

6.4.1. การได้รับประโยชน์จากการถือหุ้น SCG Decor

ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะได้รับการจัดสรรหุ้น SCG Decor เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนด้วยราคาหุ้น SCG Decor ที่เป็นธรรม เนื่องจากราคา IPO ของหุ้น SCG Decor จะถูกกำหนดโดยวิธีการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Book-building) ซึ่งเป็นกระบวนการกำหนดราคา IPO ของหุ้นที่เป็นที่ยอมรับและใช้ทั่วไป โดยมีความโปร่งใสและไม่ถูกบิดเบือน และผู้ถือหุ้นของ COTTO ดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูกเป็นบริษัทแม่ (SCG Decor) ซึ่งเป็นจะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจผลิตภัณฑ์เบี่ยงปูพื้น ผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่า มีความครอบคลุมหลากหลายมากกว่า และมีโอกาสในการเติบโตมากกว่า ซึ่งน่าจะให้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO ตามที่บริษัทฯ เปิดเผย ดังนี้

(1) การยกระดับของธุรกิจจากการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในประเทศไทย ผู้การเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคที่มีศักยภาพและความสามารถทัดเทียมที่จะแข่งขันกับผู้ประกอบการในระดับภูมิภาค พร้อมสร้างโอกาสและมูลค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละประเทศในทุกภาคส่วน

(2) การเสริมสร้างความแข็งแกร่งและประสานประโยชน์ร่วมกัน (Business Synergy) ระหว่างบริษัทในกลุ่มธุรกิจตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ โดยการนำจุดแข็งของแต่ละธุรกิจของ SCG Decor มาต่อยอดเพื่อการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มภาคอย่าง

รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น การออกแบบ การวิจัยและพัฒนา การส่งต่อความรู้ด้านการผลิตและเทคโนโลยีต่างๆ การลดต้นทุนในการประกอบธุรกิจ การใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายร่วมกัน การวางแผนการจัดหาสินค้าและจำหน่ายสินค้าร่วมกัน และ การวางแผนในการขยายธุรกิจร่วมกัน เป็นต้น

(3) ธุรกิจของ SCG Decor จะมีความครอบคลุมมากกว่า และมีความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบวงจร และช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ COTTO และ SCG Decor ได้มากขึ้น และสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมได้ดียิ่งขึ้นในอนาคต ในขณะที่การดำเนินธุรกิจของ COTTO ในปัจจุบันมีความหลากหลายน้อยกว่า และเน้นธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลัก

(4) การใช้ทรัพยากรภายในกลุ่ม SCC ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยการดำเนินการกลุ่มธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ภายใต้บริษัทจดทะเบียนเพียงบริษัทเดียว

(5) ด้วยธุรกิจที่จะมีขนาดใหญ่ขึ้น และมีสภาพคล่องในการซื้อขายมากขึ้นจากสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย (free float) ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นหลังการเข้าจดทะเบียนของ SCG Decor เมื่อเทียบกับ COTTO ในปัจจุบัน SCG Decor จะสามารถดึงดูดความสนใจนักลงทุนได้มากขึ้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนเป็นหุ้น IPO และผู้ถือครองหุ้นที่ได้รับการจัดสรรหุ้น IPO ของ SCG Decor จะสามารถซื้อขายหุ้นของ SCG Decor ได้พร้อมกันและมีสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของ SCG Decor ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป

6.4.2. มีโอกาสในการเปลี่ยนหุ้น SCG Decor เป็นเงินสด ตั้งแต่วันแรกที่ SCG Decor เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนจาก SCG Decor และจะเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งราคาที่รับจัดสรรนั้นจะเป็นราคาเสนอขายหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ที่ได้จากการรวบรวมการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) เช่นเดียวกับ IPO ปกติ ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีโอกาสที่จะขายหุ้นของ SCG Decor ตั้งแต่วันแรกที่หุ้น IPO ของ SCG Decor เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที

6.4.3. ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหุ้น SCG Decor

เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนจาก SCG Decor และจะเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งราคาที่รับจัดสรรนั้นจะเป็นราคาเสนอขายหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ที่ได้จากการรวบรวมการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ดังนั้น SCG Decor มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และหุ้นของ SCG Decor สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหุ้น SCG Decor ซึ่งอาจมีปัจจัยในการเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากขนาดและรูปแบบของการทำธุรกิจมีความแตกต่างกัน

6.4.4. ได้รับผลกระทบจากการถูกลดสัดส่วน และอำนาจควบคุม

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนจาก SCG Decor และจะเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะถูกลดสัดส่วนและอำนาจควบคุมลง ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบัน SCG Decor จะยังไม่ระบุจำนวนหุ้นเพิ่มทุนในการทำ IPO แต่จากขนาดของ SCG Decor ที่ใหญ่กว่าบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ตัดสินใจขายหุ้นในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เมื่อเสร็จสิ้นการปรับโครงสร้างฯ น่าจะได้รับหุ้น SCG

Decor ในจำนวนที่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละรายลดลงส่งผลให้ผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจควบคุมลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนการถือหุ้นและอำนาจควบคุมเดิมในบริษัทฯ

6.5. เงื่อนไขของการขอเพิกถอนหลักทรัพย์

6.5.1. การได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และจะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทฯ จะต้องจัดส่งรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ความเห็นของกรรมการอิสระและหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วัน และต้องจัดการประชุมชี้แจง (Presentation) ร่วมกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อเสนอแนะความเห็นเกี่ยวกับการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2566 เวลา 9:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเต็ล กรุงเทพฯ รัชดา ห้องเลขที่ 204 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record date) ในวันที่ 17 เมษายน 2566

6.5.2. การได้รับอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะต้องยื่นคำขอเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อไป ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอและแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัทฯ ทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับเอกสารครบถ้วน

6.5.3. การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

เมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งได้ดำเนินการอื่นๆ ตามเงื่อนไขบังคับก่อนเป็นผลสำเร็จแล้ว ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดยมีระยะเวลารับซื้อหุ้นไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ และไม่เกิน 45 วันทำการ (ทั้งนี้ การทำคำเสนอซื้อหุ้นเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องทำคำเสนอซื้อ 45 วันทำการ หรือได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการลดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ซึ่ง SCG Decor จะต้องดำเนินการขอผ่อนผันระยะเวลารับซื้อดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป) โดย ในวันที่ 29 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ในการปรับโครงสร้างธุรกิจจาก SCG Decor ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยแสดงเจตจำนงที่จะทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ในราคาเสนอซื้อเท่ากับ 2.40 บาทต่อหุ้น

7. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อราคาเสนอซื้อหุ้น

ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ SCG Decor จะเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ) และ SCG Decor จะชำระค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อด้วยหุ้นสามัญ เพิ่มทุนของ SCG Decor (หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน) โดยจะไม่มีชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้น ผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะได้รับจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หารด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO สุดท้าย)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินและพิจารณามูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ COTTO และความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากข้อมูลและสมมติฐานการดำเนินธุรกิจที่ได้รับจาก COTTO งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว งบการเงินภายใน แผนธุรกิจ ข้อมูลทางการตลาด ประเมินการและสมมติฐานทางการเงิน การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ที่ COTTO เปิดเผยแก่สาธารณะ

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล และเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ประเมินการทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมของหุ้น COTTO รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

ในการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นของ COTTO ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นของ COTTO ด้วยวิธีต่างๆ 7 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
6. วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา (Precedent Transaction Comparable Approach)
7. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูล เอกสาร รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปมูลค่าหุ้นสามัญของ COTTO ได้ ดังนี้

7.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมหักหนี้สินรวม) หรือเท่ากับส่วนของผู้ถือหุ้นของ COTTO และนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น จะได้เป็นมูลค่าตามบัญชี โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ COTTO สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	5,962.62
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,133.59
3	ส่วนเกินทุนอื่น ^{1/}	211.06
4	กำไร (ขาดทุน) สะสม จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	267.06
5	กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	1,279.39
6	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(44.14)
7	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (7) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	8,809.58
8	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ^{3/}	5,962.62
9	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) (9) = (7) / (8)	1.48

หมายเหตุ : 1/ ส่วนเกินทุนอื่นเกิดจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

2/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากส่วนต่างของราคาเข้าซื้อธุรกิจและมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ได้มาจากการเข้าซื้อ

3/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะได้ราคาหุ้นของ COTTO เท่ากับ 1.48 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 8,809.58 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นอยู่ (0.92) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ ร้อยละ (38.44) ของราคาเสนอซื้อ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของ COTTO ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น โดยมีได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน รวมทั้งยังไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของ COTTO ในอนาคต แม้ว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีจะสามารถใช้เป็นส่วนหนึ่งของการอ้างอิงราคาพื้นฐานได้ แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีอาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

7.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นกรนำสินทรัพย์รวมของ COTTO หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการบวกกลับหนี้สงสัยจะสูญหรือหนี้สูญที่ได้รับชำระคืน มูลค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจ ค่าความนิยม (Goodwill) สิทธิบัตร (Patent) มูลค่าตราสินค้า (Brand Value) และ เงินปันผลจ่าย เป็นต้น หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเห็นภาพรวมมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด บริษัทฯ จึงจัดให้มีการทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อย่างละเอียด ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมล่าสุด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดของราคาประเมินใหม่ของรายการในงบการเงิน ซึ่งได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ

ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งมีความรู้ความสามารถ และได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณารายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ในเอกสารแนบ 3 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีการและมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้นั้นเหมาะสมจึงนำมาใช้อ้างอิงในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้

รายละเอียดสินทรัพย์รวมของกิจการ

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ร้อยละของสินทรัพย์ทั้งหมด
1	ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขาย	429.70	3.80
2	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	401.44	3.55
3	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,055.01	35.85
4	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	60.77	0.54
5	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,901.71	52.18
6	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	461.40	4.08
	รวมสินทรัพย์	11,310.03	100.00

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัทที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด และบริษัทไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวซ์เซอร์รี่ จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ณ วันที่ 15 มีนาคม 2566 ตามวันที่ออกรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบมูลค่าที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินด้วยส่วนเพิ่มหรือลดที่ได้จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน โดยสามารถสรุปวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้ ได้ดังนี้

1. วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Approach) วิธีการนี้เป็นวิธีที่ถือว่าดีและชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น (ที่มา: บริษัทที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด)
2. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน หรือ วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) หลักสำคัญคือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา

ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของ ที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน
นั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรร ใช้วิธีการเปรียบเทียบ
ตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่ คำนวณได้
อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้ (ที่มา: บริษัทที่ปรึกษา
เฟิร์สสตาร์ จำกัด)

3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจาก
ต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ เนื่องจากทรัพย์สิน
มีลักษณะเฉพาะตัวและถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับ
ที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง (ที่มา: บริษัทที่
ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด)
4. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีหลัก และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนเพื่อสอบทาน ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยวิธี
เปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบ
ได้ และใช้ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อตรวจสอบ และเปรียบเทียบ
กับวิธีแรก (ที่มา: บริษัทที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด)
5. วิธีต้นทุน เป็นการประเมินมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์ "เครื่องจักร" ด้วยวิธีต้นทุน เป็นการประมาณการต้นทุนของ
เครื่องจักรใหม่ ที่จะนำมาเพื่อทดแทนชิ้นใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่า
เสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก
(Economic Obsolescence) การหา ต้นทุนทดแทนใหม่มีอยู่ด้วยกัน 2 วิธี คือ ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement
Cost New) และ ต้นทุนสร้างใหม่ (Reproduction Cost New) (ที่มา: บริษัทไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ เอ็ดไวท์เซอร์รี่
จำกัด)

โดยสามารถสรุปรายละเอียดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน

เลขที่	ทรัพย์สินโครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ ประเมินราคา ทรัพย์สินอิสระเห็นว่า เหมาะสม	มูลค่าตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	มูลค่าที่ผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน อิสระเห็นว่า เหมาะสม (ล้านบาท)	ราคาประเมิน สูงกว่า/ต่ำ กว่า) มูลค่า ตามบัญชี (ล้านบาท)
1	โรงงานหินกอง	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	345.89	1,054.63	708.74
2	โรงงานนิคมหนองแค	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	485.09	705.59	220.50
3	โรงงานหนองแค1	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	215.98	677.93	461.96
4	ธุรกิจนิคม	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	112.94	167.69	54.75
5	คลังเซรามิค	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุนทดแทน	113.17	118.84	5.67
6	สำนักงานคอนเมือง	เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1.01	6.08	5.06
7	การตลาดและขาย	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	41.97	47.47	5.51
8	โรงงาน โสสุโก้ เซรามิค	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	171.96	505.94	333.99
9	โรงงาน ซูซึโน สมารท์ โชลูชั่น	เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1.38	1.55	0.17
10	ที่ดิน-โรงงานหินกอง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	149.27	670.89	521.62
11	ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2.07	4.47	2.40
12	ที่ดิน-โรงงาน Pre-Blending	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	6.11	112.94	106.83

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่	ทรัพย์สิน/โครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	มูลค่าที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า/(ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
13	ที่ดิน-โรงงาน นิคมฯหนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	566.81	1,440.51	873.70
14	ที่ดิน ต.หนองแค อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	9.65	2.81	(6.84)
15	อ่างเก็บน้ำประปาในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	59.95	ไม่ประเมินมูลค่า ^{1/}	-
16	ที่ดินเมืองดิน	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	122.68	84.88	(37.80)
17	ที่ดิน-โรงงาน ต.หนองปลิง อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	502.14	835.63	333.49
18	ที่ดินติดนิคมฯ ต.หนองไช้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	37.15	26.45	(10.70)
19	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2.90	75.74	72.84
20	ที่ดิน-โรงสูบน้ำ ต.หนองแค อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	8.77	12.47	3.70
21	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	14.51	37.31	22.80
22	ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	31.55	70.02	38.47
23	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	18.30	74.71	56.41
24	ที่ดิน ต.บ้านเอื้อม อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	1.37	11.48	10.11
25	ที่ดิน ต.บ้านสา อ.แจ้ห่ม จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.18	0.81	0.63
26	ที่ดิน ต.บ้านแลง อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.24	2.90	2.66
27	ที่ดิน ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	28.82	63.49	34.67
28	ห้องชุดปัญญาวิสุทธิ อ.ศรีราชา ชลบุรี	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.35	20.76	20.41
29	ที่ดิน ถ.รัชดา วงศ์สว่าง บางซื่อ กรุงเทพฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	69.52	230.18	160.66
30	แนวท่อน้ำ-แนวท่อก๊าซ ในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.00	ไม่ประเมินมูลค่า ^{2/}	-
31	ที่ดินแปลงขาย-ส่วนกลาง 17 ไร่	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	83.97	212.72	128.75
32	ที่ดิน 8 กลุ่ม รอบนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	301.47	528.01	226.54
33	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	54.68	80.73	26.05
34	ที่ดิน-โรงงาน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	209.16	436.61	227.45
35	ที่ดิน ต.คชสิทธิ์ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	8.66	18.06	9.40
36	คอนโด รังสิต	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.00	0.32	0.32
37	ทาวน์เฮ้าส์ นครปฐม	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	0.00	1.50	1.50
38	ที่ดิน ช.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	วิเคราะห์มูลค่าต้นทุน	416.31	697.60	281.29
39	เครื่องจักร อุปกรณ์ ช.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุน	119.09	130.86	11.77
รวม				4,315.05	9,170.58	4,915.48
หัก ภาษีเงินได้ 20% สำหรับการปรับมูลค่าที่ดินพัฒนาเพื่อขาย ^{3/}						(71.62)
ยอดรวมสุทธิ						4,843.87

หมายเหตุ : 1/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภท สวนน้ำ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า

2/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค บริษัทฯ จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า

3/ ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565 และตามราคาประเมินเท่ากับ 429.70 ล้านบาท และ 787.79 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้มีมูลค่าส่วนเพิ่มเท่ากับ 358.09 ล้านบาท ที่นำมาหักภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ของมูลค่าส่วนเพิ่ม เท่ากับ 71.62 ล้านบาท

ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ COTTO ด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดที่ได้จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินกับมูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นๆ ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ รวมจำนวน 4,843.87 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ วิธีการประเมิน และสมมติฐานต่างๆ แล้วพบว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์เป็นสาธารณะ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธีมีความเหมาะสมเป็นไปตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และไม่พบเหตุอันเป็นที่สงสัยว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ไม่ปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และไม่ตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงทำการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยมูลค่าหุ้นของ COTTO สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	8,809.58
2	บวก - รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน	4,843.87
3	ลบ - เงินปันผลจ่าย ^{1/}	(238.50)
4	ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิหลังปรับปรุง	13,414.94
5	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ^{2/}	5,962.62
6	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นภายหลังการปรับปรุง (บาท)	2.25

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 238.50 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 21 เมษายน 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566
2/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

จากการประเมินราคาด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี จะได้ราคาหุ้นของ COTTO เท่ากับ 2.25 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 13,414.94 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นอยู่ (0.15) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ ร้อยละ (6.26) ของราคาเสนอซื้อ

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted book Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ดีกว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการนำมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มาปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น แม้ว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจะไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของกิจการในอนาคต แต่สามารถใช้อ้างอิงเป็นราคาหุ้นพื้นฐานได้ **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้**

7.3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ COTTO ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ ช่วงเวลาต่างๆ ในอดีต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของ COTTO (มูลค่าการซื้อขายหุ้นของบริษัท/ปริมาณการซื้อขายหุ้นของบริษัท) ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าช่วงเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนให้เห็นแนวโน้มและการเคลื่อนไหวของมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับความเป็นจริงในการดำเนินธุรกิจของ COTTO ในการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเซตส์ดี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเซตส์ดี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor โดยราคาตลาดของ
หุ้นสามัญของ COTTO จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดสามารถคำนวณได้ ดังนี้

(หน่วย: บาทต่อหุ้น)	ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ COTTO (Weighted Average) (วัน)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
สูง	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.25	2.77
ต่ำ	2.13	1.97	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	2.18	2.12	2.08	2.09	2.08	2.11	2.11	2.38

ที่มา: www.setsmart.com

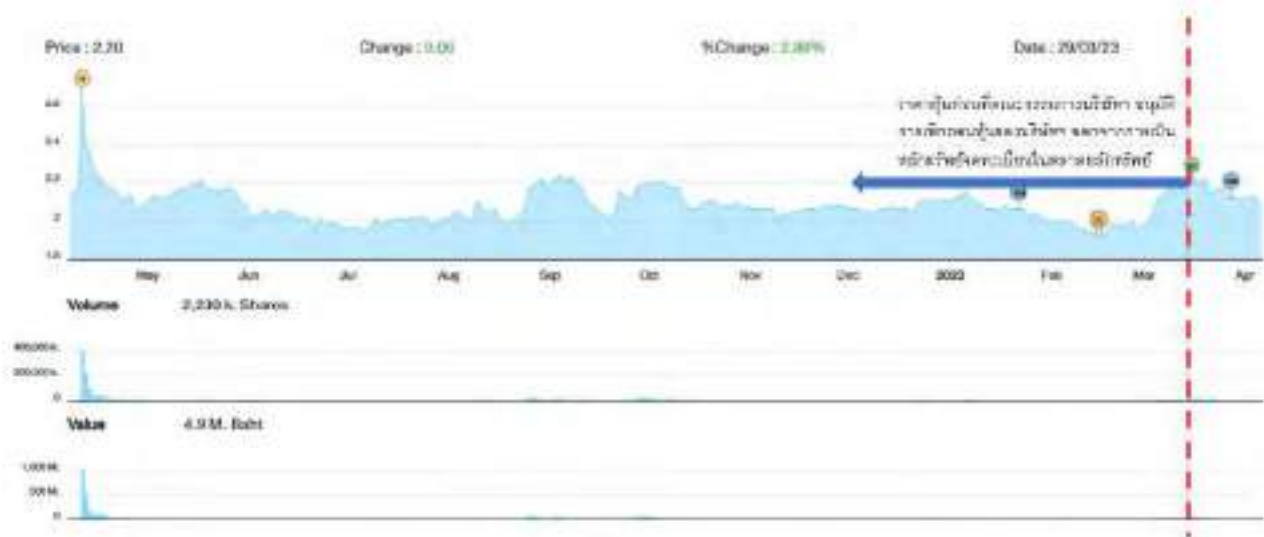
หมายเหตุ: ข้อมูลถึง ณ วันที่ 29 มีนาคม 2566

ราคาสูงสุดและต่ำสุดของหุ้นของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา

ปี	ไตรมาส	ช่วงราคาสูงสุดและต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	
		ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
2562	ม.ค. – มี.ค.	2.38	1.99
	เม.ย. – มิ.ย.	2.40	1.99
	ก.ค. – ก.ย.	2.08	1.73
	ต.ค. – ธ.ค.	1.84	1.48
2563	ม.ค. – มี.ค.	1.55	0.60
	เม.ย. – มิ.ย.	1.35	0.80
	ก.ค. – ก.ย.	1.46	1.09
	ต.ค. – ธ.ค.	2.08	1.05
2564	ม.ค. – มี.ค.	1.84	1.24
	เม.ย. – มิ.ย.	2.84	1.42
	ก.ค. – ก.ย.	3.18	2.36
	ต.ค. – ธ.ค.	2.86	2.24
2565	ม.ค. – มี.ค.	2.48	1.97
	เม.ย. – มิ.ย.	2.74	1.99
	ก.ค. – ก.ย.	2.30	1.92
	ต.ค. – ธ.ค.	2.28	2.00
2566	ม.ค. – 29 มี.ค.	2.28	1.91

ที่มา : www.setsmart.com

กราฟแสดงราคาหุ้น COTTO ก่อนและหลังวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่
ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor



Source: www.setsmart.com

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด จะได้มูลค่าของหุ้นของ COTTO อยู่ระหว่าง 2.08 – 2.38 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าบริษัทที่ 12,394.79 – 14,194.73 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นที่ (0.32) – (0.02) บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ (13.39) – (0.81)

ราคาตลาด (Market Price) เป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคตได้ดี โดยในช่วง 360 วันที่มีการซื้อขายที่ผ่านมาหุ้นของบริษัทฯ มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันคิดเป็นร้อยละ 0.14 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบสภาพคล่องของบริษัทฯ กับภาพรวมดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Index) จะเห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีสภาพคล่องที่ใกล้เคียงมากนักกับดัชนีดังกล่าว (SET Index มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันคิดเป็นร้อยละ 1.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น SCG Decor ที่มีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO จึงทำให้ราคาตลาดอาจจะไม่สามารถสะท้อนราคาหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ ได้ ทำให้ราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้**

7.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ COTTO ตามงบการเงินรวมล่าสุด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.48 บาทต่อหุ้น คูณกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ย (P/BV) 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วัน ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ดำเนินธุรกิจเหมือนหรือคล้ายคลึงกับ COTTO จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คัดเลือกบริษัทที่สามารถเทียบเคียงกับ COTTO ได้ จำนวน 2 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเป็นธุรกิจหลัก

รายชื่อบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระเบื้อง

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามราคาตลาด (ณ 29 มี.ค. 65)	สินทรัพย์ (งบการเงิน ณ 31 ธ.ค. 65)	รายได้ (12 เดือน ล่าสุด ถึง 31 ธ.ค. 65)	กำไรสุทธิ (12 เดือน ล่าสุด ถึง 31 ธ.ค. 65)
1	COTTO	ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและปูผนังเป็นธุรกิจหลัก ภายใต้เครื่องหมายการค้า COTTO, SOSUCO และ CAMPANA และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแคและธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์	13,117.77	11,310.03	13,223.94	(227.89)
2	DCC	ผู้ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกและรับซื้อสินค้าทั้งหมดที่ผลิตจาก บริษัทไทล์ทอป อินดัสตรี จำกัด (มหาชน) มาจัดจำหน่าย รวมทั้งสั่งซื้อ กาวยาแนว กาวซีเมนต์ และบัวกบกล้วย รวมทั้งรับซื้อสินค้าจาก บริษัทโรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด(มหาชน) มาจัดจำหน่ายผ่านสาขาทั่วประเทศของบริษัท และส่งไปขายยังต่างประเทศด้วย	21,353.93	9,386.06	8,406.57	1,631.36
3	UMI	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่าย- กระเบื้องโมเสก ยูเอ็มไอ- กระเบื้องเซรามิกปูพื้น ดูราเกรส- กระเบื้องเซรามิกปูผนัง ดูราเกรส ลีลา	1,187.84	2,717.66	3,048.22	119.12

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ : ข้อมูล ถึง ณ วันที่ 29 มีนาคม 2566

โดยรายละเอียดการคำนวณสามารถสรุปได้ดังนี้:

P/BV: (เท่า) ^{1/}	ค่าเฉลี่ยราคาปิด (Average) (วัน)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
DCC	3.53	3.49	3.53	3.97	4.08	4.11	4.17	4.36
UMI	0.92	0.91	0.94	0.96	0.97	1.02	1.02	1.10
ค่ามัธยฐาน ^{2/}	2.22	2.20	2.23	2.47	2.52	2.56	2.59	2.73
มูลค่าหุ้น COTTO (บาท/หุ้น)	3.29	3.25	3.30	3.65	3.73	3.79	3.83	4.04

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลอัตราส่วน P/BV Ratio ถึง ณ วันที่ 29 มีนาคม 2566

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ ค่ามัธยฐานในการคำนวณ (ค่ากลางของชุดข้อมูล) แทนที่ค่าเฉลี่ยเพื่อลดผลกระทบจากข้อมูลที่มีผลการเบี่ยงเบนสูง (Outlier)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าของหุ้นของ COTTO อยู่ระหว่าง 3.25 – 4.04 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 19,354.65 – 24,064.84 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นที่ 0.85 – 1.64 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าราคาเสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ 35.25 – 68.16

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งของ COTTO เปรียบเทียบกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ากิจการของ COTTO โดยวิธีดังกล่าว มีสมมติฐานว่า COTTO มีศักยภาพใกล้เคียงกับบริษัทอื่นๆ ในกลุ่มที่นำมาเปรียบเทียบ โดยมีได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ COTTO ในอนาคต นอกจากนี้ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างรายได้

และผลประกอบการ โครงสร้างทางการเงิน รวมถึงขนาดสินทรัพย์ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างกับบริษัท **ดังนั้น** **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้น** **ของ COTTO ในครั้งนี้**

7.5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินงวด 12 เดือนย้อนหลังของ COTTO อ้างอิงจากงบการเงินรวมล่าสุด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (P/E) 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วันของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ดำเนินธุรกิจเหมือนหรือคล้ายคลึงกับ COTTO ตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหัวข้อ 7.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV ratio) ทั้งนี้ เนื่องจากในงวด 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 COTTO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ (227.89) ล้านบาท **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้น COTTO ด้วยวิธีนี้ได้**

7.6. วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา (Precedent Transaction Comparable Approach)

วิธีการเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมาเป็นการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO โดยการเปรียบเทียบอัตราส่วน EV/EBITDA กับราคาซื้อขายกิจการที่เกิดขึ้นในอุตสาหกรรมธุรกิจวัสดุก่อสร้างในอดีตของบริษัทที่ตั้งอยู่ในทวีปเอเชีย ตะวันออกเฉียงใต้ ย้อนหลัง 10 ปีล่าสุด โดยรายละเอียดของรายการซื้อขายในอดีตสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่	ผู้ซื้อ	บริษัทเป้าหมาย	ประเทศที่ตั้งบริษัทเป้าหมาย	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านเหรียญสหรัฐ)	EBITDA Multiple
02/10/2564	Dynasty Ceramic PCL	Royal Ceramic Industry PCL	ไทย	6.24	17.08
02/03/2563	Sun Talent Ltd	Taicera Enterprise Co	เวียดนาม	4.60	12.97
08/28/2562	Dynasty Ceramic PCL	Royal Ceramic Industry PCL	ไทย	63.54	11.28
12/30/2557	Hap Seng Investment Holdings Pte Ltd	Hafary Holdings Ltd	สิงคโปร์	20.79	14.27
05/28/2557	Ninh Quoc Cuong	Viet Nam Stone Work-Top Fabrication JSC	เวียดนาม	0.27	1.96
03/21/2556	INVESCAP Inc	Mariwasa Siam Holdings Inc	ฟิลิปปินส์	7.17	1.79
ที่มา: Reuters				สูงสุด	17.08x
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน มีนาคม 2566				ค่ามัธยฐาน	12.13x
				ต่ำสุด	1.79x

สรุปการประเมินมูลค่าจากอัตราส่วน EV/EBITDA

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับ	รายละเอียด	EV/EBITDA		
		ต่ำสุด	ค่ามัธยฐาน	สูงสุด
1	อัตราส่วน EV/EBITDA	1.79	12.13	17.08
2	EBITDA ของ COTTO (12 เดือนล่าสุด จนถึง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565)	336.71	336.71	336.71
3	มูลค่ากิจการ	603.04	4,082.92	5,751.31
4	บวก: เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้น ^{1/}	1,212.55	1,212.55	1,212.55
5	หัก: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{1/2/}	0.00	0.00	0.00

ลำดับ	รายละเอียด	EV/EBITDA		
		ต่ำสุด	ค่ามัธยฐาน	สูงสุด
6	หัก: เงินปันผลจ่าย ^{3/}	(238.50)	(238.50)	(238.50)
7	หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ^{1/}	(7.51)	(7.51)	(7.51)
8	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (8)=(3)+(4)-(5)-(6)-(7)	1,569.58	5,049.45	6,717.84
9	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO (ล้านหุ้น) ^{4/}	5,962.62	5,962.62	5,962.62
10	มูลค่าหุ้น COTTO (บาท) (10) = (8) / (9)	0.26	0.85	1.13

หมายเหตุ:

1/ ตามงบการเงิน COTTO ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2/ ไม่นับรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการบันทึกตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16)

3/ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 238.50 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 21 เมษายน 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566

4/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าของหุ้นของ COTTO อยู่ระหว่าง 0.26 – 1.13 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 1,569.58 – 6,717.84 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นที่ (2.14) – (1.27) บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ (89.03) – (53.06)

วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา (Precedent Transaction Comparable Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่ากิจการโดยเปรียบเทียบอัตราส่วน EV/EBITDA กับราคาซื้อขายกิจการที่ดำเนินธุรกิจเหมือนหรือคล้ายคลึงกับ COTTO ซึ่งได้แก่ การเป็นผู้ประกอบธุรกิจวัสดุก่อสร้างเป็นธุรกิจหลัก ที่ตั้งอยู่ในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อย่างไรก็ตาม วิธีนี้มีข้อจำกัดจากหลายปัจจัย เช่น ขนาดของกิจการ ประเทศที่ตั้งของกิจการ ช่วงเวลาที่เกิดธุรกรรม สภาพเศรษฐกิจขณะนั้น และสัดส่วนการถือหุ้น จึงอาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ากิจการมีความคลาดเคลื่อนได้ ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมาอาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

7.7. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้จะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow: FCF) ด้วยอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหาอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราส่วนลด และคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของ COTTO ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินของ COTTO ในช่วงระยะเวลา 6 ปี ข้างหน้า (ปี 2566 – ปี 2571) และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดการณ์ว่าเมื่อสิ้นสุดปีที่ 6 บริษัทฯ น่าจะมีปริมาณการผลิตและจำหน่ายสินค้าค่อนข้างคงที่ จนทำให้กระแสเงินสดในช่วงท้ายของการจัดทำประมาณการทางการเงินมีความผันผวนน้อย ซึ่งเหมาะสมต่อนำกระแสเงินสดจากการประมาณการในปีที่ 6 มาคำนวณมูลค่าสุดท้ายภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินและวิเคราะห์สมมติฐานที่ได้รับ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานจากบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงดำเนินงานต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going-Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ สถานการณ์ภายนอก และสถานการณ์ภายในของบริษัทฯ มีการ

เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่กำหนด การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน ซึ่งอาจรวมถึงผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นในอนาคตจาก COVID-19 ซึ่งอยู่ในช่วงฟื้นตัว รวมถึงสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินสามารถสรุปได้ ดังนี้

7.7.1. รายได้จากการขายและการให้บริการ

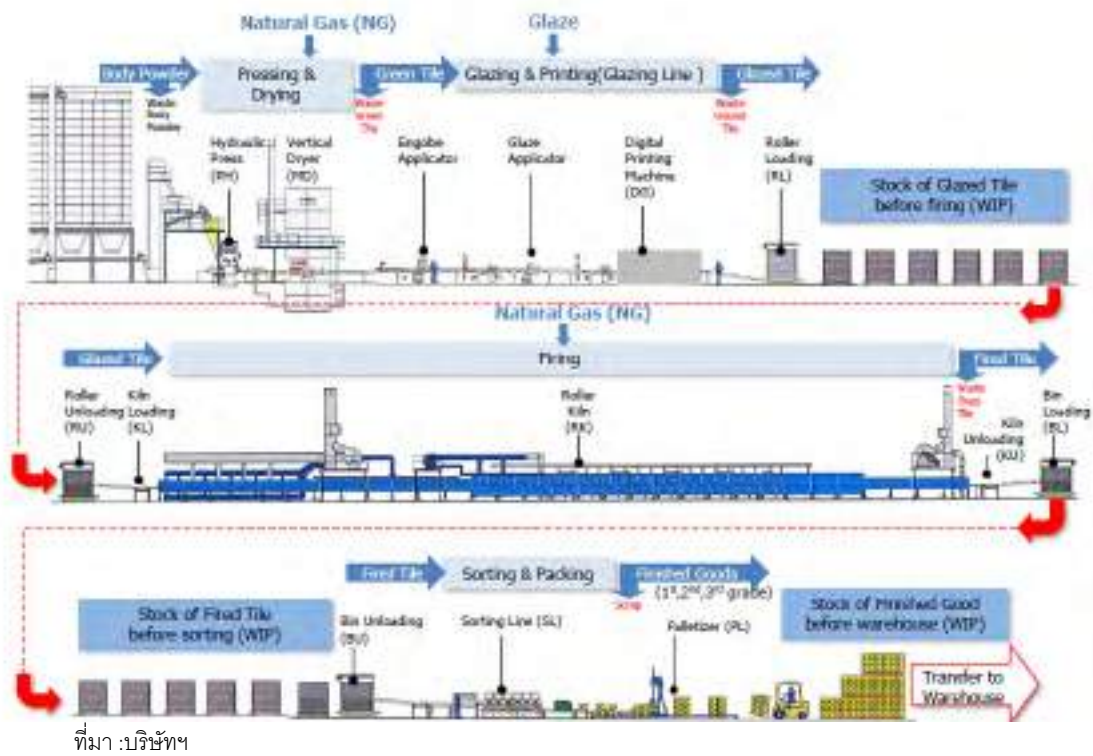
บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนังที่มีคุณภาพ โดยมีผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิกทั้งหมด 5 ชนิดหลัก ซึ่งได้แก่ กระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles) กระเบื้องบุผนัง (Wall Tiles) กระเบื้องเคลือบพอร์ซเลน (Glazed Porcelain Tiles) กระเบื้องโมเสก (Mosaic Tiles) และกระเบื้องแก้ว (Glass Tiles) และบริษัทฯ นั้นมีตราสินค้าที่หลากหลายจึงสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Customer Segment) โดยตราสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ ตัวอย่างเช่น ตราสินค้าคอตโต้ (COTTO) ตราสินค้าแคมปานา (CAMPANA) ตราสินค้าโซสุโก (SOSUCO) ตราคลังเซรามิก และตราคอตโต้ไลฟ์ เป็นต้น



7.7.1.1. ปริมาณการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิก

โรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิกของบริษัทฯ มีทั้งหมด 4 โรงงาน ตั้งอยู่ในอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ได้แก่ โรงงานหินกอง (HK) โรงงานนิคมหนองแค (NKIE) โรงงานหนองแค 1 (NK1) และ โรงงาน SSC (NK2) ซึ่งปัจจุบัน มีกำลังการผลิตสูงสุดรวมอยู่ที่ 80 ล้านตารางเมตรต่อปี

รูปแสดงกระบวนการผลิตกระเบื้องเซรามิกของบริษัท



ที่มา :บริษัท

จากข้อมูลของบริษัท หาก COTTO ไม่เพิ่มกำลังการผลิต กำลังการผลิตสูงสุดรวม จะไม่เกิน 80 ล้านตารางเมตรต่อปี (อัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 100) โดยระหว่างปี 2563 – 2565 ปริมาณการผลิตกระเบื้องเซรามิกรวมของบริษัท อยู่ระหว่าง 52.55 และ 61 ล้านตารางเมตรต่อปี ตามลำดับ (ไม่นับรวมสินค้าเกรดพิเศษ Grade-6) ซึ่งจะให้อัตราการใช้กำลังการผลิตของบริษัท (Utilization Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 64 ร้อยละ 69 และ ร้อยละ 76 ตามลำดับ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งสมมติฐานให้ปริมาณการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกของบริษัท ทดสอบปรับเพิ่มขึ้นไปจนถึงอัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) ที่ร้อยละ 86 ของปริมาณตามกำลังการผลิตสูงสุดที่สามารถผลิตได้ โดยในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการ ปริมาณการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกของบริษัท จะเท่ากับ 69 ล้านตารางเมตรต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กำหนดให้อัตราการเติบโตของปริมาณการผลิตและจำหน่ายระหว่างปี 2566 – 2571 เท่ากับร้อยละ 3.00 ร้อยละ 3.00 ร้อยละ 2.00 ร้อยละ 2.00 ร้อยละ 1.00 และ ร้อยละ 1.00 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตในภาพรวมของอุตสาหกรรมธุรกิจวัสดุก่อสร้างสำหรับกระเบื้องเซรามิก ที่คาดว่าจะระหว่างปี 2565 – 2566 ปริมาณการจำหน่ายในประเทศจะเติบโตร้อยละ 2.00 - 3.00 ต่อปี และมีมูลค่าการส่งออกคาดการณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี (ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี) ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร สมมติฐานดังกล่าวจะมีความเป็นไปได้ในสถานการณ์ที่เป็นบวกอย่างมากต่อบริษัท ซึ่งน่าจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นของ COTTO ในกรณีที่สถานการณ์เป็นไปอย่างดีที่สุด และสามารถนำมาเปรียบเทียบกับราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ได้ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
กำลังการผลิตสูงสุดรวม (ล้านตารางเมตร)	81.00	80.20	80.20	80.20	80.20	80.20	80.20	80.20	80.20
อัตราการใช้กำลังการผลิต (ร้อยละ)	63.93%	68.72%	76.24%	78.52%	80.88%	82.50%	84.15%	84.99%	85.84%
ปริมาณการผลิต (ล้านตารางเมตร)	51.79	55.12	61.14	62.98	64.86	66.16	67.49	68.16	68.84
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		6.43%	10.93%	3.00%	3.00%	2.00%	2.00%	1.00%	1.00%

7.7.1.2. ราคาขายกระเบื้องเซรามิกที่ผลิตเอง

จากข้อมูลของบริษัท การตั้งราคาขายสินค้าของบริษัท จะเป็นไปตามกลไกตลาด อย่างไรก็ตามเนื่องจากราคาขายในปัจจุบันมีความผันผวนจากราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อ ทำให้บางครั้งบริษัทฯ ไม่สามารถส่งผ่านราคาต้นทุนไปยังราคาขายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ในการตั้งราคาขาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการโดยยึดหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยใช้วิธีการตั้งราคาบวกจากต้นทุน (Cost-Plus Pricing) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการตั้งราคาบวกจากต้นทุนกระเบื้องเซรามิกของบริษัท ในปี 2566 เท่ากับปี 2565 สืบเนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันที่เกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยผลของสงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าสภาวะดังกล่าวน่าจะมีผลต่อเนื่องไปจนถึงสิ้นปี 2566 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการตั้งราคาบวกจากต้นทุนกระเบื้องเซรามิกของบริษัท ในช่วงระยะเวลาประมาณการระหว่าง 2567 – 2571 เท่ากับอัตรการตั้งราคาบวกจากต้นทุนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2566 ซึ่งน่าจะสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้ดีที่สุด

7.7.1.3. รายได้จากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์เซรามิก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปริมาณขายกระเบื้องจากการจัดจำหน่ายของบริษัท มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามการคาดการณ์ของผู้บริหาร (สูงกว่าการคาดการณ์ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจวัสดุก่อสร้างสำหรับกระเบื้องเซรามิกของศูนย์วิจัยกรุงศรี ตามที่กล่าวในข้อ 7.7.1.1 ปริมาณการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิก) และกำหนดให้ราคาขายกระเบื้องจากการจัดจำหน่ายของบริษัท มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับรายได้จากการจัดจำหน่ายสุขภัณฑ์เซรามิก บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโต ร้อยละ 20 – 30 ต่อปี ในช่วงแรกของระยะเวลาประมาณการเนื่องจากเป็นตลาดใหม่ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากการจัดจำหน่ายสุขภัณฑ์เซรามิกของบริษัท มีอัตราการเติบโตตามการคาดการณ์ของบริษัทฯ และทยอยปรับลดลงในแต่ละปี โดยระหว่างปี 2566 – 2571 รายได้จากการจัดจำหน่ายสุขภัณฑ์เซรามิกจะมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 30.00 ร้อยละ 20.00 ร้อยละ 10.00 ร้อยละ 5.00 ร้อยละ 5.00 และ ร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามลำดับ เพื่อให้สอดคล้องกับการคาดการณ์ของบริษัทฯ และภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจวัสดุก่อสร้างสำหรับสุขภัณฑ์เซรามิกของศูนย์วิจัยกรุงศรี ที่คาดว่าจะระหว่างปี 2565 – 2566 ปริมาณการจำหน่ายในประเทศจะปรับขึ้นร้อยละ 4.00 – 5.00 ต่อปี และมูลค่าการส่งออกคาดการณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 – 4.00 ต่อปี (ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

7.7.1.4. รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ มีธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 91 อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวหลังการขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่ารายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมไม่น่าจะเติบโตขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีพื้นที่จำหน่ายคงเหลือประมาณ 40 ไร่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย

7.7.1.5. รายได้จากธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทฯ มีธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีที่มาจากการทำโครงการอนุรักษ์พลังงานในโรงงานเซรามิกจนประสบความสำเร็จ รวมถึงการได้รับการยอมรับให้เข้าไปออกแบบ จัดซื้อจัดหา และติดตั้ง (Engineering, Procurement, and Construction : EPC) ในหลายโครงการทั้งรูปแบบ Solar Rooftop, Solar Farm และ Solar Floating และ Solar Carport จากกลุ่ม

ธุรกิจอื่นๆ ภายในเอสซีจี จากนั้นเริ่มมีหน่วยงานภายนอกทั้งหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน ให้ความสนใจขอคำปรึกษาและจ้างดำเนินการ จากข้อมูลของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ของบริษัท มีอัตราการเติบโต ระหว่างปี 2566 – 2571 เท่ากับร้อยละ 15.00 ร้อยละ 10.00 ร้อยละ 10.00 ร้อยละ 5.00 ร้อยละ 5.00 และ ร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามลำดับ ตามการคาดการณ์ของผู้บริหาร เนื่องจากธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัท ที่มีโอกาสเติบโตสูง เริ่มมีหน่วยงานภายนอกทั้งหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน ให้ความสนใจขอคำปรึกษาและจ้างดำเนินการ ได้แก่ บริษัทเบทาโกร จำกัด (มหาชน), บริษัทอายิโนะโมะโต๊ะ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทสยามคูโบต้า คอร์ปอเรชั่น จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาทต่อตารางเมตร)	143.26	138.66	144.17	151.75	158.51	161.34	163.87	166.91	167.09
อัตราการตั้งราคาบวกจากต้นทุน (ร้อยละ)	138.03%	137.93%	131.57%	133.64%	137.47%	137.48%	137.48%	137.48%	137.47%
ปริมาณการจำหน่าย (ล้านตารางเมตร)	53.67	55.98	62.84	62.98	64.86	66.16	67.49	68.16	68.84
รายได้จากการขายกระเบื้องเซรามิกที่ผลิตเอง	7,689.62	7,761.44	9,059.74	9,556.65	10,281.50	10,674.92	11,058.65	11,376.83	11,502.74
รายได้จากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์	2,281.05	2,657.35	3,361.65	3,612.05	3,938.18	4,227.26	4,497.00	4,784.02	5,089.24
รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม	148.79	143.51	162.78	165.27	168.00	170.77	173.59	176.46	179.37
รายได้จากธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์	74.56	501.12	572.89	658.82	724.71	797.18	837.03	878.89	922.83
รายได้จากธุรกิจอื่น ^{1/}	0.00	79.07	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	10,194.02	11,142.50	13,157.07	13,992.80	15,112.39	15,870.14	16,566.28	17,216.19	17,694.17
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		9.30%	18.08%	6.35%	8.00%	5.01%	4.39%	3.92%	2.78%

หมายเหตุ : 1/ ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากธุรกิจอื่นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากธุรกิจอื่น ตลอดระยะเวลาประมาณการ

7.7.2. ต้นทุนขายและการให้บริการ

7.7.2.1. ต้นทุนขายกระเบื้องเซรามิกผลิตเอง

ต้นทุนผันแปร

ต้นทุนผันแปรหลักในการผลิตกระเบื้องเซรามิกของบริษัท ได้แก่ วัตถุดิบผงดิน วัตถุดิบเคลือบกระเบื้อง ก่อผลบรรจุภัณฑ์ ค่าพลังงาน ค่าก๊าซธรรมชาติ และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการใช้วัตถุดิบต้นทุนผันแปรต่อตารางเมตรผลิตตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับอัตราเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสมารถสะท้อนต้นทุนโรงงานของบริษัท ในอนาคตได้ และกำหนดให้ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของวัตถุดิบต้นทุนผันแปรมีอัตราเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ต้นทุนคงที่

ต้นทุนคงที่หลักในการผลิตกระเบื้องเซรามิกของบริษัท ประกอบด้วย ค่าแรงทางตรงและทางอ้อม ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้

- ค่าแรงทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของบริษัท

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และต้นทุนคงที่อื่นๆ ของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป
จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปี
ย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของบริษัทฯ
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เป็นไปตามข้อ 7.7.7

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
รวมต้นทุนผันแปรและต้นทุนคงที่	5,570.91	5,627.03	6,885.90	7,151.16	7,478.81	7,764.98	8,044.11	8,275.55	8,367.25
ต้นทุนขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาทต่อตารางเมตร)	103.79	100.53	109.58	113.55	115.30	117.36	119.20	121.41	121.54
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		(3.14%)	9.00%	3.63%	1.54%	1.79%	1.56%	1.86%	0.11%

7.7.2.2. ต้นทุนจากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์เซรามิก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ต้นทุนจากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์เซรามิกของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์เซรามิก โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

7.7.2.3. ต้นทุนจากรูจิกนิคมอุตสาหกรรม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ต้นทุนจากรูจิกนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากรูจิกนิคมอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

7.7.2.4. ต้นทุนจากรูจิกติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ต้นทุนจากรูจิกติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากรูจิกติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ต้นทุนขายกระเบื้องเซรามิกผลิตเอง	5,570.91	5,627.03	6,885.90	7,151.16	7,478.81	7,764.98	8,044.11	8,275.55	8,367.25
อัตราส่วนต่อรายได้ขายกระเบื้องเซรามิกผลิตเอง	72.45%	72.50%	76.01%	74.83%	72.74%	72.74%	72.74%	72.74%	72.74%
ต้นทุนจากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและสุขภัณฑ์	1,610.70	1,898.51	2,523.97	2,686.27	2,926.91	3,141.15	3,341.84	3,555.39	3,782.45
อัตราส่วนต่อรายได้จากการจัดจำหน่ายกระเบื้องและ สุขภัณฑ์	70.61%	71.44%	75.08%	74.37%	74.32%	74.31%	74.31%	74.32%	74.32%
ต้นทุนจากรูจิกนิคมอุตสาหกรรม	27.14	27.77	37.98	33.58	34.13	34.70	35.27	35.85	36.44
อัตราส่วนต่อรายได้รูจิกนิคมอุตสาหกรรม	18.24%	19.35%	23.33%	20.32%	20.32%	20.32%	20.32%	20.32%	20.32%
ต้นทุนจากรูจิกติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์	54.97	482.27	537.39	579.23	637.15	700.87	735.91	772.71	811.34
อัตราส่วนต่อรายได้รูจิกติดตั้งอุปกรณ์พลังงาน แสงอาทิตย์	73.72%	96.24%	93.80%	87.92%	87.92%	87.92%	87.92%	87.92%	87.92%
ต้นทุนจากรูจิกอื่น ¹	0.00	68.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	7,263.71	8,103.97	9,985.25	10,450.23	11,077.01	11,641.70	12,157.13	12,639.49	12,997.49

หมายเหตุ : 1/ ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีต้นทุนจากธุรกิจอื่นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนจากธุรกิจอื่น ตลอดระยะเวลา
ประมาณการ

7.7.3. รายได้และต้นทุนจากการขายที่ดิน

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินในอดีตเป็นบางปี บริษัทฯ คาดว่าน่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินต่อไปเรื่อยๆ ในอนาคต
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้บริษัทฯ ทอยขายที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายทั้งหมดใน 3 ปี ตั้งแต่ปี 2566 – 2568 ในราคา
ขายตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายละเอียดในข้อ 7.2 และกำหนดให้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายที่ดิน
ตามมูลค่าตามบัญชีของที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายทั้งหมด ณ สิ้นปี 2565 และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ
5.30 ของราคาขาย

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
รายได้จากการขายที่ดิน	0.00	130.68	0.00	262.60	262.60	262.60	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนขายที่ดิน	0.00	57.45	0.00	157.15	157.15	157.15	0.00	0.00	0.00

7.7.4. รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ มีส่วนประกอบจากรายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่า รายได้จากการบริหาร กำไรจากการขาย
สินทรัพย์ และอื่นๆ เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้อื่นๆ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณ
การ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
รายได้อื่น	69.94	71.35	66.87	85.58	92.42	97.06	101.32	105.29	108.21
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	0.69%	0.64%	0.51%	0.61%	0.61%	0.61%	0.61%	0.61%	0.61%

7.7.5. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ค่าขนส่งสินค้า ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าคอมมิชชั่นและโบนัส
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าที่ปรึกษา ค่าภาษีอากร ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และอื่นๆ เป็นต้น โดยมีรายละเอียด
สมมติฐานดังต่อไปนี้

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลา
ประมาณการ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของบริษัท
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ บริษัทฯ มีค่าขนส่งสินค้า
ค่าคอมมิชชั่นและโบนัส ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ โดย
กำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวจะสามารถ
สะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่าย
ส่งเสริมการขาย เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี

2564 – 2565 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับนโยบายการส่งเสริมการขายของบริษัทฯ ในปี 2564 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าที่ปรึกษา ค่าซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภค และค่าเบี้ยประกัน ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เป็นไปตามข้อ 7.7.7

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,688.47	1,831.80	2,052.32	2,224.00	2,374.99	2,490.16	2,594.22	2,696.39	2,735.79
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	16.56%	16.44%	15.60%	15.89%	15.72%	15.69%	15.66%	15.66%	15.46%

7.7.6. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าโบนัส ค่าเทคโนโลยีสารสนเทศ ค่าซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และอื่นๆ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของบริษัท
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ บริษัทฯ มีค่าโบนัส ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นอัตราส่วนคงที่ต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยระหว่างปี 2563 – 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าสัดส่วนดังกล่าวน่าจะสามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้
- ค่าที่ปรึกษา ค่าเทคโนโลยีสารสนเทศ ค่าซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภค และค่าเบี้ยประกัน ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.65 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้กำหนดให้บริษัทฯ มีการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์และการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือเพิ่มเติมจากปี 2565 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เป็นไปตามข้อ 7.7.7

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ^{1/}	784.43	605.14	653.77	682.96	710.67	737.94	763.10	789.30	802.31
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	7.70%	5.43%	4.97%	4.88%	4.70%	4.65%	4.61%	4.58%	4.53%

หมายเหตุ : 1/ ไม่รวมค่าใช้จ่ายจากการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์และการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ

7.7.7. ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สินทรัพย์แต่ละประเภทมีการคิดค่าเสื่อมในอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง โดยค่าเสื่อมราคาของแต่ละสินทรัพย์จะถูกคำนวณแตกต่างกันออกไปตามมาตรฐานบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	ระยะเวลาคิดค่าเสื่อมราคา (ปี)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10 – 30
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 – 20
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3 – 40
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2 – 20
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	2 – 20
ยานพาหนะและอุปกรณ์	4 – 10
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	2 – 10

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2565 ของบริษัทฯ

7.7.8. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิก่อนภาษีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

7.7.9. ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ปีระหว่างปี 2566 – 2571 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure) จำนวน 500.00 ล้านบาทต่อปี โดยอ้างอิงตามค่าใช้จ่ายลงทุนในอดีต ซึ่งสอดคล้องกับงบประมาณการลงทุนของบริษัทฯ

7.7.10. เงินกู้

ตามงบการเงินรวมตรวจสอบล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ ใดๆ ก็ดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 222.52 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีการชำระคืนตามแผนการจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ

7.7.11. อัตราส่วนอื่นๆ ในงบแสดงฐานะการเงิน

กำหนดโดยใช้ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนของข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2563 – 2565 เนื่องจากข้อมูลในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงและน่าจะสะท้อนถึงการดำเนินงานระยะยาวของบริษัทฯ ในอนาคตได้ ซึ่งสอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ยังคงมีแนวทางการดำเนินธุรกิจเดิมส่งผลให้อัตราส่วนลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้ามีแนวโน้มคงเดิม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนต่างๆ ในงบการเงิน โดยพิจารณาจากหนี้การค้าแยกตามช่องทางการจำหน่ายสินค้าของบริษัทฯ และพิจารณาสินค้าคงเหลือแยกตามสถานะของสินค้า เช่น สินค้าวัตถุดิบ สินค้าผลิตรอขาย และสินค้ารอจัดจำหน่าย โดยรายละเอียดสมมติฐานตลอดระยะเวลาประมาณการ มีดังนี้

ลูกหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 38.82 – 41.30 วัน
สินค้าคงเหลือ	เฉลี่ยประมาณ 114.24 – 119.82 วัน
เจ้าหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 46.53 วัน

โดยสรุปประมาณการทางการเงินของบริษัท ระหว่างปี 2566 – 2571 เป็นดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
สินทรัพย์รวม	10,912.54	11,521.38	11,310.03	11,837.81	12,922.51	13,944.43	14,941.94	16,052.45	17,139.81
หนี้สินรวม	2,100.57	2,270.82	2,492.94	2,547.26	2,718.98	2,783.31	2,862.38	3,019.77	3,098.35
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,811.97	9,250.56	8,817.09	9,290.54	10,203.52	11,161.13	12,079.56	13,032.68	14,041.46
รายได้รวม	10,263.97	11,344.53	13,223.94	14,340.98	15,467.41	16,229.79	16,667.59	17,321.48	17,802.38
ต้นทุนรวม	7,263.71	8,161.42	9,985.25	10,607.39	11,234.16	11,798.85	12,157.13	12,639.49	12,997.49
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,688.47	1,831.80	2,052.33	2,224.00	2,374.99	2,490.16	2,594.22	2,696.39	2,735.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	784.43	617.42	1,459.88	682.96	710.67	737.94	763.10	789.30	802.31
ต้นทุนทางการเงิน	7.40	3.51	4.28	6.14	6.36	5.84	5.10	4.91	5.81
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	424.31	583.60	(227.89)	711.96	912.98	957.60	918.43	953.12	1,008.78
EBIT (1)				619.98 ^{1/}	1,147.58	1,202.84	1,153.14	1,196.31	1,266.79
ภาษี (2)				(81.41) ^{1/}	(228.24)	(239.40)	(229.61)	(238.28)	(252.19)
ค่าเสื่อมราคา (3)				479.88 ^{1/}	659.47	683.06	681.80	687.40	485.44
รายจ่ายการลงทุน (4)				(339.06) ^{1/}	(419.17)	(487.57)	(441.29)	(370.65)	(444.49)
เงินทุนหมุนเวียนลดลง (เพิ่มขึ้น) (5)				(220.62) ^{1/}	(221.14)	(164.46)	(171.23)	(141.18)	(103.91)
เงินสดจ่ายตามสัญญาเช่าและดอกเบี้ย (6)				(37.98) ^{1/}	(60.45)	(76.09)	(77.84)	(89.39)	(71.66)
Free Cash Flow to Firm (7) = (1)-(2)+(3)-(4)-(5)-(6)				420.79	878.04	918.38	914.96	1,044.22	879.97

หมายเหตุ : 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณากระแสเงินสด ตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังที่บริษัทฯ ได้รับมติ
จากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

7.7.12. อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.65 โดยอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทย

7.7.13. อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ ไม่มีการเพิ่มทุนในช่วงปีประมาณการ โดยรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด จะเป็นดังต่อไปนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่

K_e	=	ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)
K_d	=	ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัท
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
D	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.72 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2566) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการประเมินมูลค่าหุ้นที่มีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)

Beta (β) = อ้างอิงจาก Beta เฉลี่ยของ COTTO DCC และ UMI ในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับภาพรวมดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ฯ (COTTO และ SET Index มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันคิดเป็นร้อยละ 0.14 และ 1.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองนักลงทุนที่มีต่อบริษัทฯ ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Unlevered Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.74 (ที่มา: Bloomberg) ก่อนนำมาคำนวณ Levered Beta ของบริษัทฯ ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกิจการในแต่ละปีระหว่างปี 2566 – 2571 ทำให้ได้ค่า Beta เท่ากับ 0.74 ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.36 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

K_d = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 0.00 ต่อปี เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีเท่ากับ 0.00 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งเท่ากับร้อยละ 20.00 ของรายได้ก่อนภาษี

โดยจากข้อมูลข้างต้นจะสามารถคำนวณ WACC ตลอดระยะเวลาประมาณการได้ระหว่าง 8.37 ต่อปี และสรุปกระแสเงินสดสุทธิของกิจการได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
กระแสเงินสดของบริษัทฯ	420.79	878.04	918.38	914.96	1,044.22	879.97
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	396.18	762.86	736.30	676.93	712.91	554.39
กระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ						13,317.21
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)						8,389.96

(หน่วย: ล้านบาท)

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม	12,229.53
บวก: เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,212.55
หัก: เงินปันผลจ่าย ^{1/}	(238.50)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด – สุทธิ	13,203.57
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO (ล้านหุ้น) ^{2/}	5,962.62
มูลค่าหุ้นบริษัทฯ (บาทต่อหุ้น)	2.21

หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 238.50 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 21 เมษายน 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566

2/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าหุ้น โดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า WACC เป็นสิ่งที่สามารถสะท้อนความเสี่ยงในปัจจุบันด้านต่างๆ ครบถ้วนแล้วเช่น การดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน โครงสร้างทางการเงิน และอื่นๆ โดยสามารถสรุปมูลค่าหุ้นของ COTTO จากวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ได้ดังนี้

	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC (ร้อยละต่อปี)		
	+0.25%	0%	-0.25%
มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ (บาทต่อหุ้น)	2.14	2.21	2.29

ผลจากการวิเคราะห์ความไว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าหุ้นของ COTTO อยู่ระหว่าง 2.14 – 2.29 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 12,766.75 – 13,674.05 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 2.40 บาทต่อหุ้นที่ (0.26) – (0.11) บาท หรือ ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ (10.79) – (4.45)

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประเมินจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของกิจการที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยอ้างอิงจากการดำเนินงานที่ผ่านมา และสมมติฐานจากแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินงานของกิจการในอนาคต วิธีประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ วิธีนี้จึงน่าจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการได้ในขณะนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นดังกล่าวเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

7.8. สรุปความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ กับราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (ร้อยละ)
1) วิธีมูลค่าตามบัญชี	1.48	2.40	(0.92)	(38.44)
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ^{1/}	2.25	2.40	(0.15)	(6.26)
3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด ^{2/}	2.08 – 2.38	2.40	(0.32) – (0.02)	(13.39) – (0.81)

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (ร้อยละ)
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ^{2/}	3.25 – 4.04	2.40	0.85 – 1.64	35.25 – 68.16
5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E Ratio)	ไม่สามารถประเมินด้วยวิธีนี้ได้ ^{3/}			
6) วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา	0.26 – 1.13	2.40	(2.14) – (1.27)	(89.03) – (53.06)
7) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ^{14/}	2.14 – 2.29	2.40	(0.26) – (0.11)	(10.79) – (4.45)

หมายเหตุ : 1/ วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการใช้ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้

2/ ข้อมูลถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็น 1 วันก่อนที่บริษัทฯ จะจัดประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ

3/ เนื่องจากในช่วง 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 COTTO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ (227.89) ล้านบาท

4/ เป็นมูลค่าหุ้นบริษัทฯ คำนวณจาก WACC ที่ร้อยละ 8.37

การประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของราคาหุ้นจากการประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไป ดังนี้

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยมีได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน รวมทั้งยังไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรและความสามารถในการแข่งขันของ COTTO ในอนาคต แม้ว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีจะสามารถใช้เป็นส่วนหนึ่งของการอ้างอิงราคาพื้นฐานได้ แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีอาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ดีกว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการนำมามูลค่าตามบัญชีตามที่ประเมินในข้อ 1 มาปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น แม้ว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจะไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของกิจการในอนาคต แต่สามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าหุ้นพื้นฐานได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach) ราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคตได้ดี โดยในช่วง 360 วันที่มีการซื้อขายที่ผ่านมาหุ้นของบริษัทฯ มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันคิดเป็นร้อยละ 0.14 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบสภาพคล่องของบริษัทฯ กับภาพรวมดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Index) จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีสภาพคล่องที่ใกล้เคียงมากนักกับดัชนีดังกล่าว (SET Index อัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันคิดเป็นร้อยละ 1.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น SCG Decor ที่มีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO จึงทำให้ราคาตลาดอาจไม่สามารถสะท้อนราคาหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ ได้ ทำให้ราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ในอดีตจึงไม่สามารถนำมาใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เหมาะสมของหุ้นของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

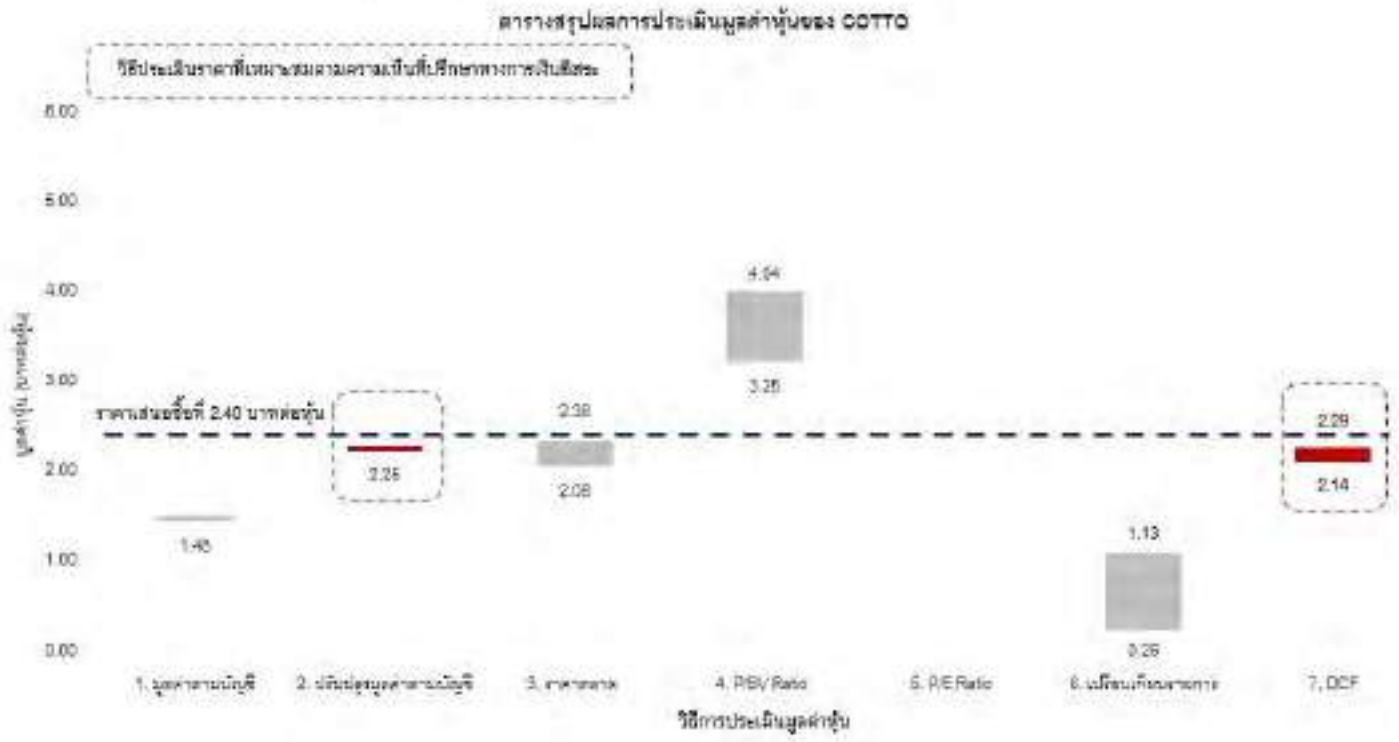
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ากิจการของ COTTO โดยวิธีดังกล่าว มีสมมติฐานว่า COTTO มีศักยภาพใกล้เคียงกับบริษัทอื่นๆ ในกลุ่มที่นำมาเปรียบเทียบ โดยมีได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ COTTO ในอนาคต นอกจากนี้ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างรายได้และผลประโยชน์การ โครงสร้างทางการเงิน รวมถึงขนาดสินทรัพย์ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างกับบริษัท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ซึ่งถือเป็นวิธีประเมินมูลค่าหุ้นที่เป็นที่นิยมกันพอสมควร ทั้งนี้ เนื่องจากในงวด 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 COTTO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ (227.89) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้น COTTO ด้วยวิธีนี้ได้

6) วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา (Precedent Transaction Comparable Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่ากิจการโดยเปรียบเทียบกับอัตราส่วน EV/EBITDA กับราคาซื้อขายกิจการที่ดำเนินธุรกิจเหมือนหรือคล้ายคลึงกับบริษัท ซึ่งได้แก่ การเป็นผู้ประกอบธุรกิจวัสดุก่อสร้างเป็นธุรกิจหลัก ที่ตั้งอยู่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อย่างไรก็ตาม วิธีนี้มีข้อจำกัดจากหลายปัจจัย เช่น ขนาดของกิจการ ประเทศที่ตั้งของกิจการ ช่วงเวลาที่เกิดธุรกรรม สภาพเศรษฐกิจขณะนั้น และสัดส่วนการเข้าถือหุ้น จึงอาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ากิจการมีความคลาดเคลื่อนได้ ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา อาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

7) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของบริษัท ที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประเมินจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของกิจการที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยอ้างอิงจากการดำเนินงานที่ผ่านมา และสมมติฐานมาจากแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินงานของกิจการในอนาคต วิธีประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท วิธีนี้จึงสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการได้ในขณะนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ COTTO ในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าบริษัท ในครั้งนี้คือวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) และ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งจะได้ราคาอยู่ระหว่าง 2.14 – 2.29 บาทต่อหุ้น



8. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจมีผลต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติ เนื่องจาก:

1. ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ 2.40 บาทต่อหุ้นเป็นราคาเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่ระหว่าง 2.14 – 2.29 บาทต่อหุ้น (ตามวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด)

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ กับราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ (ร้อยละ)
1) วิธีมูลค่าตามบัญชี	1.48	2.40	(0.92)	(38.44)
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ^{1/}	2.25	2.40	(0.15)	(6.26)
3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด ^{2/}	2.08 – 2.38	2.40	(0.32) – (0.02)	(13.39) – (0.81)
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ^{2/}	3.25 – 4.04	2.40	0.85 – 1.64	35.25 – 68.16
5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E Ratio)	ไม่สามารถประเมินด้วยวิธีนี้ได้ ^{3/}			
6) วิธีเปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา	0.26 – 1.13	2.40	(2.14) – (1.27)	(89.03) – (53.06)
7) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ^{14/}	2.14 – 2.29	2.40	(0.26) – (0.11)	(10.79) – (4.45)

หมายเหตุ : 1/ วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการใช้ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้

2/ ข้อมูลถึงวันที่ 29 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็น 1 วันก่อนที่บริษัทฯ จะจัดประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ

3/ เนื่องจากในช่วง 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 COTTO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ (227.89) ล้านบาท

4/ เป็นมูลค่าหุ้นบริษัทฯ คำนวณจาก WACC ที่ร้อยละ 8.37

2. ภายหลังการปรับโครงสร้างฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ โดยจากงบการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมเท่ากับ 40,575.9 ล้านบาท 16,503.3 ล้านบาท 30,885.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 358.76 ร้อยละ 187.33 และ ร้อยละ 233.56 เมื่อเปรียบเทียบกับ COTTO ดังนั้น เมื่อ SCG Decor เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่รวมธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุนนังรวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ต่างๆ เข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ถือเป็นการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ที่มีขนาดใหญ่กว่า (โดยราคาแลกหุ้นที่ 2.40 บาทต่อหุ้นสูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) มีแบรนด์สินค้าและพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจครอบคลุมหลากหลายมากกว่า และมีการเข้าถึงใน

ตลาดที่มีโอกาสในการเติบโตมากกว่า ซึ่งน่าจะส่งผลให้สภาพคล่องในการซื้อขาย (ภายหลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ของ SCG Decor สูงกว่า COTTO โดยสรุปการเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงใน SCG Decor น่าจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้ประโยชน์มากกว่า

3. การตอบรับข้อเสนอซื้อในครั้งนี้ ถือเป็นทางเลือกที่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ COTTO สามารถเข้าถือหุ้น SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่ดีกว่า รวมทั้งลดความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจ และการควบคุมกิจการ เนื่องจาก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ส่งผลให้ SCG Decor สามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในทุกรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมาก หรือการลงมติอนุมัติในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมถึงการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ด้วย (หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) ดังนั้น หากการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น COTTO จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้น COTTO และมิได้มีการแลกหุ้น SCG Decor จะได้รับผลกระทบจากการไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น ไม่มีราคาตลาดอ้างอิง และไม่สามารถซื้อขายได้สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจากการไถ่จากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากการไถ่จากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นในการพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อเสนอของแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ที่จะเกิดขึ้นในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสมัครใจ และตอบรับข้อเสนอซื้อที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการลงคะแนนเสียงอนุมัติให้บริษัทฯ เพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ โดยผู้ถือหุ้นควรทำการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารต่างๆ ทั้งหมดที่แนบมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสมและรอบคอบ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างของ บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด สำหรับ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทดีสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณา และให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทดีสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

กรรมการ

(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ

(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัทดีสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1

สรุปข้อมูลของบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ” หรือ “COTTO”) SCG CERAMICS PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1 ถนนพูนชนิมนตรีไทย แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม. 10800
โทรศัพท์	:	0-2586-3333
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนังเป็นธุรกิจหลัก ภายใต้เครื่องหมายการค้า COTTO, SOSUCO และ CAMPANA ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแค และธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107561000340
เว็บไซต์	:	http://www.scgceramics.com
ทุนจดทะเบียน	:	5,962,621,233.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	5,962,621,233.00 บาท
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,962,621,233 หุ้น

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1.1 ธุรกิจกระเบื้องเซรามิก

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนังที่มีคุณภาพ โดยมีผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิก ดังนี้

1. กระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles)

เป็นกระเบื้องที่มีคุณสมบัติการดูดซึมน้ำต่ำที่มีการเผาเพียงครั้งเดียว (Single Firing) ที่อุณหภูมิสูง จึงทำให้มีความแข็งแรงทนทานและรองรับน้ำหนักได้มากกว่ากระเบื้องบุผนัง นอกจากนี้ กระเบื้องปูพื้นยังมีลักษณะของลวดลายและผิวเคลือบที่หลากหลายทำให้สามารถเลือกใช้ในสถานที่ต่างๆ ได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการในการใช้งาน เช่น กระเบื้องผิวเคลือบ กระเบื้องตัดขอบและกระเบื้องขัดมัน เป็นต้น อีกทั้งมีขนาดให้เลือกหลากหลาย

2. กระเบื้องบุผนัง (Wall Tiles)

เป็นผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานภายในอาคาร มีน้ำหนักเบา สามารถยึดเกาะผนังได้เป็นอย่างดี มีลักษณะผิวเคลือบ สีสันและลวดลายที่เหมาะสมต่อการใช้งานบุผนัง สามารถทำความสะอาดได้ง่าย กระเบื้องบุผนัง มีหลายขนาด

3. กระเบื้องเคลือบสีที่ผิวหน้า (Glazed Porcelain Tiles)

กระเบื้องเคลือบสีที่ผิวหน้า เนื้อกระเบื้องเป็นแบบพอร์ซเลน (เนื้อแข็งแกร่ง มีสีขาว) เหมาะสำหรับใช้งานในทุกพื้นที่ ตัวกระเบื้องมีคุณสมบัติเนื้อแน่น น้ำซึมผ่านน้อย สามารถรองรับน้ำหนักได้มากและมีความแข็งแรงทนทานสูง

4. กระเบื้องโมเสก (Mosaic Tiles)

กระเบื้องมีขนาดไม่เกิน 4x4 นิ้ว มีเนื้อกระเบื้องที่หลากหลายและทนต่อการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิ สามารถใช้บุผนังและปูพื้นได้ทั้งภายในภายนอก ปูสระว่ายน้ำ หรือใช้ในงานตกแต่ง เนื่องจากมีขนาดเล็กจึงสามารถนำมาจัดเรียงเป็นลวดลายต่างๆ ได้ตามที่ต้องการ

5. กระเบื้องแก้ว (Glass Tiles)

ผลิตจากกระจกทำให้มีความใส ไม่ดูดซึมน้ำ ไม่สามารถรองรับแรงกดสูงและไม่ทนต่อการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิ จึงเหมาะสมกับงานบุผนังภายในอาคารเท่านั้น การใช้ตกแต่งภายนอกอาคารเป็นการนำกระจกมาพิมพ์ลวดลายต่างๆ หรืออาจใช้เทคนิคการผลิตอื่นๆ เช่น การพ่นทรายเพื่อให้กระจกมีผิวหน้าหยาบหรือทำลวดลายแบบต่างๆ เป็นต้น

2.1.2 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ มีธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 91 อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเป็นการร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 โดยบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวหลังการขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 นิคมอุตสาหกรรมมีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2,042 ไร่ 3 งาน 23.5 ตารางวา โดยแบ่งเป็นพื้นที่จำหน่าย 1,593 ไร่ 2 งาน 16.5 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภคและอ่างเก็บน้ำ 449 ไร่ 1 งาน 0.7 ตารางวา

2.1.3 ธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

ธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ มีที่มาจากการทำโครงการอนุรักษ์พลังงานในโรงงานเซรามิกจนประสบความสำเร็จ โดยเฉพาะด้านพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) ที่คว้าหลายรางวัลจากรันตีจากหน่วยงานของรัฐ รวมถึงการยอมรับให้เข้าไปออกแบบ จัดซื้อจัดหา และติดตั้ง (Engineering, Procurement, and Construction : EPC) ในหลายโครงการทั้งรูปแบบ Solar Rooftop, Solar Farm และ Solar Floating และ Solar Carport จากกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ภายในเอสซีจี จากนั้นเริ่มมีหน่วยงานภายนอกทั้งหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชนให้ความสนใจขอคำปรึกษาและจ้างดำเนินการ เรียกว่าเป็นการขยายผลสู่ตลาดภายนอก ได้แก่ บริษัทเบทาโกร จำกัด (มหาชน), บริษัทอายิโนะโมะโต๊ะ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทสยามคูโบต้า คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ตราสินค้า

บริษัทฯ มีตราสินค้าที่หลากหลายจึงสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Customer Segment) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) ตราสินค้าคอตโต้ (COTTO)



ตราสินค้า COTTO ที่ได้รับความนิยมไว้วางใจในคุณภาพและความสวยงาม เพราะการไม่หยุดยั้งที่จะพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัยให้ผลิตภัณฑ์ออกมามีคุณภาพสูงอย่างต่อเนื่อง เพื่อผู้บริโภคได้ใช้งานกระเบื้องได้อย่างคุ้มค่า ยาวนาน พร้อมการผลิตกระเบื้องให้มีความแกร่งทน ตรงตามมาตรฐานระดับสากลและมีลวดลายที่ออกแบบมาตามไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่างๆ

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ที่เน้นลวดลายสวยงามเหมือนจริงและหลากหลาย เช่น ลายหินอ่อน ลายไม้ เป็นต้น

2) ตราสินค้าคัมพานา (CAMPANA)



ตราสินค้า CAMPANA เป็นกระเบื้องที่มีลวดลายหลากหลาย เพื่อให้เข้ากับกลุ่มลูกค้าทุกกลุ่ม โดยสินค้าภายใต้ตราสินค้า CAMPANA ส่วนใหญ่จะเน้นลวดลายธรรมชาติหรือลายที่มีสีอบอุ่นที่อาจจะเหมาะกับกลุ่มครอบครัวที่อยู่อาศัยในแบบเรียบง่ายจนถึงแบบทันสมัย (Modern)

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มตลาดมวลชน (Mass Market) และกลุ่มระดับกลางและหัวเมืองหลัก โดยมีราคาสินค้าที่เหมาะสม

3) ตราสินค้าโซสุโก้ (SOSUCO)



ตราสินค้า SOSUCO จะมีความหลากหลายของลวดลาย เช่น มีทั้งลายธรรมชาติ (ลายไม้ ลายหิน) ไปจนถึงลวดลายสีสันทันที่ดูฉลาด หลากหลายสไตล์เพื่อครอบคลุมความต้องการของกลุ่มลูกค้าในหลากหลายรูปแบบ

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มตลาดมวลชน (Mass Market) โดยมีราคาสินค้าที่คุ้มค่าและเหมาะสมหลากหลาย

4) ตราคลังเซรามิก



ร้านค้าจัดจำหน่ายสินค้ากระเบื้องเซรามิกครอบคลุมราคาในระดับกลางถึงระดับล่าง โดยรับสินค้าโดยตรงจากบริษัทซึ่งเป็นสินค้าปกติมีมาตรฐานหลายตราสินค้าที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจากหลายสถาบันทั้งในและต่างประเทศ และยังมีการจัดจำหน่ายกระเบื้องนำเข้าบางส่วน ร้านคลังเซรามิกมีสาขาที่เปิดให้บริการกระจายอยู่ทั่วประเทศ โดยมีพื้นที่การขายเฉลี่ยของแต่ละสาขาดังแต่ 1,000 ตารางเมตร รวมทั้งมีพื้นที่จอดรถที่เตรียมไว้รองรับ

กลุ่มลูกค้า : จัดจำหน่ายสินค้ากระเบื้องเซรามิกครอบคลุมราคาในระดับกลางถึงระดับล่าง

5) ตราคอตโต้ไลฟ์



ร้านที่รวบรวมทุกบริบทของ สินค้ากระเบื้อง สุขภัณฑ์ และก๊อกร้านมาให้เลือกอย่างครบครัน ด้วยคอนเซ็ปท์ “Lifestyle Tiles & Solutions” เพื่อตอบโจทย์ Lifestyle คนเมือง ที่สะท้อนความทันสมัย สไตล์ของตัวเอง จากการออกแบบที่พิกัดภัยแบบไม่ซ้ำใคร COTTO Life พร้อมเติมเต็ม การตกแต่งบ้านทุกพื้นที่การใช้งานแบบจัดเต็ม ด้วยบริการที่ครบเรื่องบริการแบบเต็มรูปแบบโดยผู้เชี่ยวชาญให้บริการออกแบบ โดย Creative Designer ให้เห็นภาพจริงก่อนตัดสินใจ รวมทั้งบริการติดตั้ง Tile Installation Service การติดตั้งกระเบื้องเซรามิก โดยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญ รับประกันงาน คุ่มค่า มั่นใจ โดย COTTO Life ให้บริการทั้งร้านค้า Offline และ Online เพื่อมอบประสบการณ์ผสานช่องทาง การซื้อขายแบบไร้รอยต่อ หรือ seamless experience ให้ลูกค้า

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน

6) ตราแอลทีบายคอตโต้



ตราสินค้าแอลทีบายคอตโต้ (LT by COTTO) เป็นสินค้าแผ่นปูพื้น LT แบบ Smart Flexible by COTTO ซึ่งเป็นวัสดุปูพื้นที่มีดีไซน์สวยงาม ด้วยการออกแบบที่คัดสรร ลวดลายและผิวสัมผัส สวยสมจริงตามต้นฉบับความเป็นธรรมชาติ ลวดลาย หลากหลายให้เลือกสรรครอบคลุมทุกพื้นที่ใช้งาน พร้อมทั้งระบบ Smart Installation ที่ให้ความรวดเร็วในการติดตั้ง คัดสรรใช้วัสดุพิเศษเฉพาะ Premium Healthy Grade เป็นมิตรทั้งคน สัตว์ และสิ่งแวดล้อม ได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมระดับ World class เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ที่ให้ความสำคัญกับดีไซน์ และคุณภาพสินค้า

7) ตราซีทีเอส

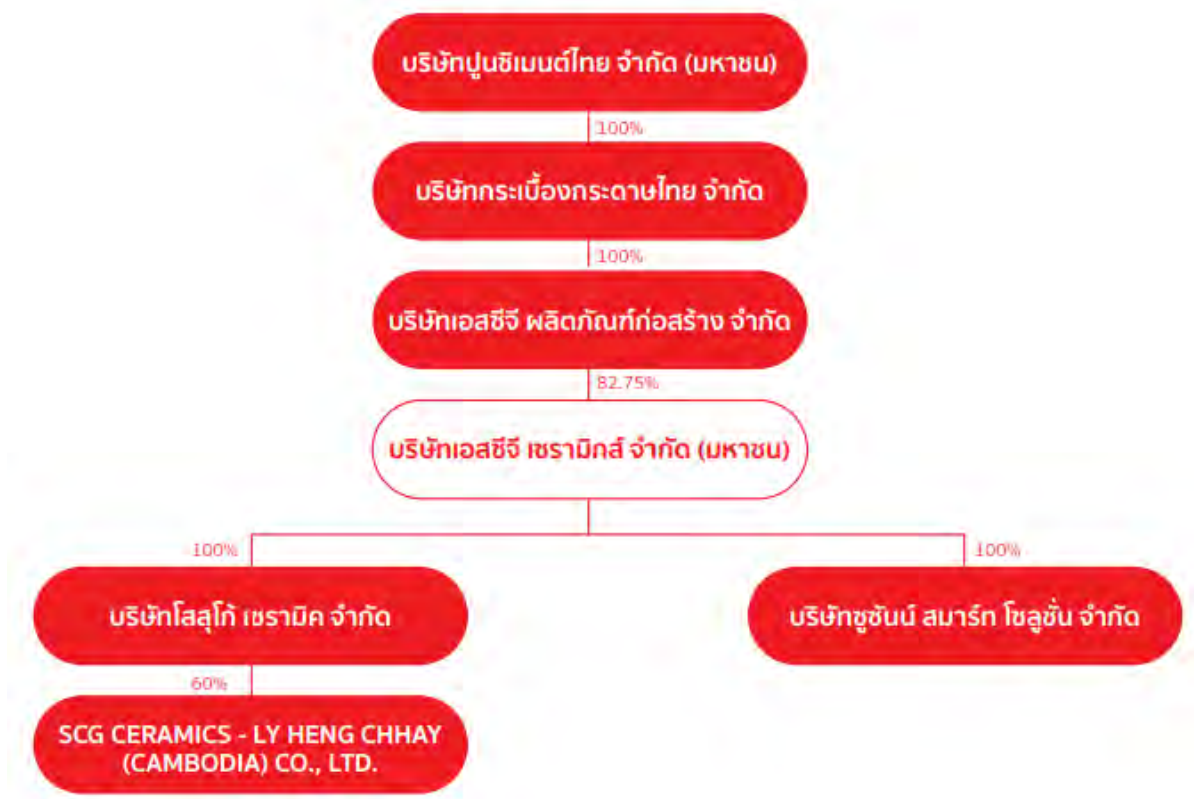


C'TIS (Certified Tile Installation Service) บริการสร้างซ่อม ตกแต่ง ต่อเติม ติดตั้ง กระเบื้องและวัสดุครุผิว ด้วยทีมช่างมืออาชีพที่ผ่านการรับรองคุณภาพมาตรฐานกรม พัฒนาฝีมือแรงงานสำหรับลูกค้าที่ต้องการปรับปรุงที่พักอาศัย (รีโนเวต) ต่อเติมบ้าน และอาคารขนาดเล็ก เช่น ต่อเติมโรงจอดรถ ปูกระเบื้องสระว่ายน้ำ ปูพื้นห้อง คอนโดมิเนียม หรืองานตกแต่งอาคารสถานที่ด้วยกระเบื้องขนาดใหญ่

กลุ่มลูกค้า : เน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วและคุณภาพที่เชื่อถือได้

2.2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้



ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัทเอสซีซี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทเอสซีซี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

การลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทอื่น

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกที่เกื้อหนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ และสร้างโอกาสและผลตอบแทนระยะยาวให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน
บริษัทเอสซีซี เซรามิก จำกัด	การผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนัง	800 ล้านบาท	100	800 ล้านบาท
บริษัทซูซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด	ออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	100 ล้านบาท	100	100 ล้านบาท
SCG CERAMICS - LY HENG CHHAY (CAMBODIA) CO., LTD.	จำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนัง	0.55 M.USD	60	0.33 M.USD

ที่มา : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัทเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเอสซีจี โดยในอดีตจนถึงปัจจุบันบริษัทฯ มีการซื้อขายสินค้ากับกลุ่มเอสซีจีหลายรายการ โดยรายการทั้งหมดเป็นการซื้อขายตามปกติที่เป็นข้อตกลงทางการค้าซึ่งมีเงื่อนไขการค้าเป็นการทั่วไปในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ดี ในการเข้าทำรายการกับกลุ่มเอสซีจี ซึ่งเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ

2.3 โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กระเบื้องเซรามิก						
ในประเทศ	8,120	79.6	8,543	75.8	9,981	75.9
ต่างประเทศ	1,851	18.2	1,876	16.6	2,440	18.6
ธุรกิจกระเบื้องเซรามิก	9,971	97.8	10,419	92.4	12,421	94.4
ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม	149	1.5	274	2.4	157	1.2
ธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์	74	0.7	580	5.2	579	4.4
รวมรายได้จากการขาย	10,194	100.0	11,273	100.0	13,157	100.0

ที่มา : บริษัทฯ

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทฯ

3.1 ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,962,621,233.00 บาท เรียกชำระแล้ว 5,962,621,233.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,962,621,233.00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

โดยมี ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัทเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ¹⁾	4,934,046,562	82.75
2	นาย วงศ์วุฒิ วุฑฒินันท์	108,608,848	1.82
3	บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	79,953,847	1.34
4	นาย อภิรุณ ปัญญาพล	28,483,200	0.48
5	นาย นรินทร์ อนุฤทธิ์เนตรศิริ	22,708,100	0.38
6	นาย เกียรติ ศรีจอมขวัญ	17,150,153	0.29
7	นางสาว พนิดา เนื่องรักษา	13,500,000	0.23
8	นาย ประสิทธิ์ พงกษาพรพงศ์	13,416,616	0.23
9	นางสาว ธนิดา โอปนากุล	13,248,498	0.22
10	นาย สุจินต์ หวังหลี่	12,581,623	0.21

ที่มา : SET

หมายเหตุ : 1/ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

3.2 ความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นที่เข้าข่าย Strategic Shareholders กรรมการ ผู้จัดการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องและผู้ที่มีความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

ชื่อ นามสกุล	จำนวนราย	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นางนันทสิริ อัสสกุล	1	108,608,848	1.821
1.1 วงศ์วุฒิ วุฑฒินันท์ (บิดา)	1	108,608,848	1.821
2. นางสาววรัญญา โอปนายกุล	2	19,783,199	0.332
2.1 นางสาววรัญญา โอปนายกุล	1	8,192,330	0.138
2.2 นางศุสึ โอปนายกุล (มารดา)	1	11,590,869	0.194
3. นางวรรณิ์ ไสदानิล	1	40,000	0.001
4. นายกิตติพงษ์ โพธิ์รานนท์	1	38,905	0.001
4.1 นางปิติพร โพธิ์รานนท์ (ภริยา)	1	38,905	0.001
5. นายนำพล มลิชัย	1	11,331	0.000
5.1 นางอรนุช มลิชัย (ภริยา)	1	11,331	0.000
6. นายสุรศักดิ์ ไกรวิทย์ชัยเจริญ	1	27	0.000
รวม	7	128,482,310	2.155

ที่มา : บริษัทฯ

3.3 คณะกรรมการบริษัทฯ

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ข้อมูล 8 พฤษภาคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย นิธิ ภัทรโชค	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
2. นาย นำพล มลิชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
3. นาย กิตติพงษ์ โพธิ์รานนท์	กรรมการ / กรรมการบริหาร
4. นาย อนุวัตร เฉลิมไชย	กรรมการ
5. นาง นันทสิริ อัสสกุล	กรรมการ
6. นาย เขาวลิต เอกบุตร	กรรมการ
7. นาย สุรศักดิ์ ไกรวิทย์ชัยเจริญ	กรรมการ / กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
8. น.ส. วรัญญา โอปนายกุล	กรรมการ
9. นาย ประวีตร นิลสุวรรณกุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นาย ดำริ ดันชีวะวงศ์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล / กรรมการตรวจสอบ
11. นาย ธีรนนท์ ศรีหงส์	กรรมการอิสระ
12. นาย อาณัติ จำงตระกูล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : SET

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงินรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731.23	6.70	1,323.90	11.49	712.55	6.30
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-	500.00	4.42
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,103.84	10.12	1,348.13	11.70	1,620.93	14.33
สินค้าคงเหลือ	2,628.83	24.09	2,770.61	24.05	3,068.23	27.13
ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขาย	486.41	4.46	429.70	3.73	429.70	3.80
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,950.31	45.36	5,872.34	50.97	6,331.41	55.98
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการอื่น	16.61	0.15	16.61	0.14	16.61	0.15
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	109.64	1.00	91.96	0.80	60.12	0.53
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	402.00	3.68	400.95	3.48	401.44	3.55
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,071.25	46.47	4,825.23	41.88	4,055.01	35.85
ค่าความนิยม	25.35	0.23	25.35	0.22	25.35	0.22
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	101.37	0.93	83.99	0.73	60.77	0.54
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	212.92	1.95	189.20	1.64	347.42	3.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23.10	0.21	15.76	0.14	11.90	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,962.23	54.64	5,649.04	49.03	4,978.62	44.02
รวมสินทรัพย์	10,912.54	100.00	11,521.38	100.00	11,310.03	100.00
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,231.94	11.29	1,487.24	12.91	1,705.59	15.08
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	75.03	0.69	57.82	0.50	75.07	0.66
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	46.98	0.43	25.08	0.22	2.21	0.02
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	90.37	0.83	27.44	0.24	48.26	0.43
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,444.31	13.24	1,597.58	13.87	1,831.13	16.19
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	64.54	0.59	91.14	0.79	147.45	1.30
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	578.62	5.30	566.23	4.91	493.11	4.36
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	12.44	0.11	10.64	0.09	10.32	0.09
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.65	0.01	5.23	0.05	10.93	0.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	656.25	6.01	673.24	5.84	661.81	5.85
รวมหนี้สิน	2,100.57	19.25	2,270.82	19.71	2,492.94	22.04
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						

รายการ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน 5,962,621,233 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,962.62	54.64	5,962.62	51.75	5,962.62	52.72
ทุนที่ออกและรับชำระเต็มมูลค่าแล้ว 5,962,621,233 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1.00 บาท	5,962.62	54.64	5,962.62	51.75	5,962.62	52.72
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,133.59	10.39	1,133.59	9.84	1,133.59	10.02
ส่วนเกินทุนอื่น	211.06	1.93	211.06	1.83	211.06	1.87
กำไรสะสม						
สำรองตามกฎหมาย	242.61	2.22	267.06	2.32	267.06	2.36
ยังไม่ได้จัดสรร	1,305.94	11.97	1,720.08	14.93	1,279.39	11.31
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(43.86)	(0.40)	(43.86)	(0.38)	(44.14)	(0.39)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,811.97	80.75	9,250.56	80.29	8,809.58	77.89
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	7.51	0.07
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,811.97	80.75	9,250.56	80.29	8,817.09	77.96
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,912.52	100.00	11,521.38	100.00	11,310.03	100.00

ที่มา : บริษัทฯ

4.2 งบกำไรขาดทุนรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563		งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564		งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายและการให้บริการ	10,194.02	99.32	11,142.50	98.22	13,157.07	99.49
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	130.68	1.15	-	-
รายได้อื่น	69.94	0.68	71.35	0.63	66.87	0.51
รวมรายได้	10,263.96	100.00	11,344.53	100.00	13,223.94	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(7,263.71)	(70.77)	(8,103.97)	(71.44)	(9,985.25)	(75.51)
ต้นทุนขายที่ดิน	-	-	(57.45)	(0.51)	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(1,688.47)	(16.45)	(1,831.80)	(16.15)	(2,052.33)	(15.52)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(784.43)	(7.64)	(617.42)	(5.44)	(1,459.88)	(11.04)
รวมค่าใช้จ่าย	(9,736.61)	(94.86)	(10,610.64)	(93.53)	(13,497.46)	(102.07)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	527.35	5.14	733.89	6.47	(273.51)	(2.07)
ต้นทุนทางการเงิน	(7.40)	(0.07)	(3.51)	(0.03)	(4.28)	(0.03)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	519.95	5.07	730.38	6.44	(277.78)	(2.10)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(95.64)	(0.93)	(146.78)	(1.29)	49.90	0.38
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	424.31	4.13	583.60	5.14	(227.89)	(1.72)

ที่มา : บริษัทฯ

4.3 งบกระแสเงินสดรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,233.83	1,125.47	635.73
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(203.15)	(253.79)	(880.04)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(930.85)	(279.01)	(366.58)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	99.82	592.67	(610.88)
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนในเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	(0.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	631.41	731.23	1,323.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	731.23	1,323.90	712.55

ที่มา : บริษัทฯ

4.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.4	3.7	3.5
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	เท่า	1.2	1.6	1.2
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.8	0.7	0.4
อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า	เท่า	9.9	10.0	9.7
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	36.9	36.5	37.6
อัตราหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป	เท่า	2.6	3.0	3.4
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย	วัน	140.4	121.7	107.4
อัตราส่วนหมุนเวียนของเจ้าหนี้	เท่า	9.5	10.3	11.1
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	38.4	35.4	32.9
วงจรกิจจ	วัน	138.9	122.8	112.1
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	28.7	27.6	24.1
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	5.2	6.5	-2.1
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม	%	0.7	0.6	0.5
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	234.0	153.4	-232.4
อัตรากำไรสุทธิ	%	4.1	5.1	-1.7
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	4.9	6.5	-2.5
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.8	5.2	-2.0
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	20.9	24.3	8.0
อัตรากำไรของสินทรัพย์	เท่า	0.9	1.0	1.2
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				

รายการ	หน่วย	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.2	0.2	0.3
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	165.1	392.3	78.9
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	เท่า	0.1	0.1	0.7
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	8.8	9.3	1.5
อัตรากำไรเงินปันผล	%	41.1	48.0	-104.7

ที่มา : บริษัทฯ

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน

5.1 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ปี 2563

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายกระเบื้องเซรามิก 10,194 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 677 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 6 จากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงจากปัญหา COVID-19 ส่งผลให้ยอดขายทั้งในประเทศและต่างประเทศ ลดลงจากปีก่อน ในขณะที่ต้นทุนขายลดลง 782 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 จากการปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตอย่างต่อเนื่อง และต้นทุนพลังงานลดลงจากต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 199 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 11 จาก ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 240 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำคือ ในปีก่อนมีรายได้จากการขายที่ดิน 203 ล้านบาท และมีผลกระทบการรับรู้ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานซึ่งกำหนดให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติมจาก 300 วันเป็น 400 วัน รวมจำนวน 124 ล้านบาท โดยในปี 2563 และ 2562 มีค่าใช้จ่ายสำหรับแผนการออกจากงานด้วยความเห็นชอบร่วมกัน 77 ล้านบาท และ 106 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เท่ากับ 420 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 168 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 จำนวน 252 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี 2563 เท่ากับ 0.07 บาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิต่อหุ้นอยู่ที่ 0.03 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.04 บาท จากรายละเอียดข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น โดยมี อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากการขายร้อยละ 4.1 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากการขายร้อยละ 1.5 ขณะที่ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 2

ปี 2564

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ 11,143 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 948 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 จากปริมาณการขายกระเบื้องเซรามิกทั้งในประเทศและส่งออก อยู่ที่ 63.7 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เป็นผลจากความต้องการสินค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค 131 ล้านบาท ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 840 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 จากต้นทุนการผลิตปรับตัวสูงขึ้นใน ไตรมาส 4 จากราคาก๊าซธรรมชาติที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการบริหารและปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตอย่างต่อเนื่อง ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 143 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 จาก ค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 167 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดี ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 จำนวน 584 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 159 ล้านบาท หรือคิดเป็น

ร้อยละ 38 กำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี 2564 เท่ากับ 0.10 บาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีกำไรสุทธิต่อหุ้นอยู่ที่ 0.07 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.03 บาท จากรายละเอียดข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากการขายร้อยละ 5.2 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากการขายร้อยละ 4.1 ขณะที่ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 4.9

ปี 2565

สำหรับผลประกอบการในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ 13,157 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2564 จำนวน 2,015 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18 จากปริมาณการขายกระเบื้องเซรามิกทั้งในประเทศ และส่งออก อยู่ที่ 75.5 ล้านดอลลาร์เมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เป็นผลจากความต้องการสินค้าที่เพิ่มขึ้น และราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากการปรับราคาให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 1,881 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 23 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการบริหารและปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตอย่างต่อเนื่อง ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 221 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 จาก ค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดี ทั้งนี้ บริษัทฯ ขาดทุนเท่ากับ 228 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 811 ล้านบาทหรือคิดเป็น ร้อยละ 139 เนื่องจากบริษัทฯ มีการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ การตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ จำนวน 847 ล้านบาท เนื่องจากการหยุดสายการผลิตชั่วคราวโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่สาเหตุจากการขาดแคลนวัตถุดิบหลักที่นำเข้ามาจากประเทศยูเครน อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมรายการสำคัญดังกล่าว กำไรจากการดำเนินงานในปี 2565 จะอยู่ที่ 469 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนวัตถุดิบและต้นทุนพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี 2565 เท่ากับ (0.04) บาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานสุทธิต่อหุ้นอยู่ที่ 0.10 บาท ลดลงจำนวน 0.14 บาท จากรายละเอียดข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรลดลง โดยมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานสุทธิต่อรายได้จากการขาย ร้อยละ -1.7 ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานสุทธิต่อรายได้จากการขายร้อยละ 5.2 ขณะที่ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ -2.5 ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 6.5

5.2 ภาพรวมของฐานะทางการเงิน

5.2.1 สินทรัพย์

ปี 2563

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่า 10,913 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากปีก่อน สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ร้อยละ 46 สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 45 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2563 มีมูลค่า 4,950 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน ส่วนใหญ่ลดลงจาก สินค้าคงเหลือ และลูกหนี้การค้า

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2563 มีมูลค่า 5,071 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากค่าเสื่อมราคาประจำปี และมีการลงทุนเพิ่มในการลดต้นทุนการผลิต โดยเฉพาะด้านพลังงานซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการผลิตควบคู่ไปกับการปรับปรุงเครื่องจักร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต รวมทั้งขยายสาขาร้านค้าปลีก และช่องทางการจัดจำหน่าย

ในปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ร้อยละ 3.8 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 1.5 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ 0.9 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อน

ปี 2564

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่า 11,521 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ร้อยละ 42 สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 51 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2564 มีมูลค่า 5,872 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2564 มีมูลค่า 4,825 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากค่าเสื่อมราคาประจำปี และมีการลงทุนเพิ่มในการลดต้นทุนการผลิต เช่น การปรับปรุงเครื่องจักรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต รวมทั้งขยายสาขาร้านค้าปลีก และช่องทางการจัดจำหน่าย

ในปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 5.2 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 3.8 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ 1.0 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ 0.9 เท่า

ปี 2565

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่า 11,310 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 จากปีก่อน สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบด้วย สินทรัพย์หมุนเวียน ร้อยละ 56 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ร้อยละ 36 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2565 มีมูลค่า 6,331 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก ลูกหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2565 มีมูลค่า 4,055 ล้านบาทลดลงร้อยละ 16 จากค่าเสื่อมราคาประจำปี และมีการลงทุนเพิ่มในการลดต้นทุนการผลิต เช่น การปรับปรุงเครื่องจักรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต รวมทั้งขยายสาขาร้านค้าปลีก และช่องทางการจัดจำหน่าย

ในปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลงจากปีก่อน โดยมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ -2.0 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 5.2 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ 1.2 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ 1.0 เท่า

5.2.2 หนี้สิน

ปี 2563

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 2,101 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากปีก่อน จากการชำระคืนเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ร้อยละ 59 และประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานร้อยละ 28 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดยทั้งปีบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2 ล้านบาท

สถานะหนี้สินสุทธิ (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าหักด้วยเงินสดและเงินสดภายใต้การบริหาร) ของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 731 ล้านบาทลดลง 259 ล้านบาท จากปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการดำเนินงาน และการชำระคืน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.2 เท่า ลดลงจากปีก่อน

ปี 2564

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ร้อยละ 65 และประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานร้อยละ 25 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดยทั้งปีบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3 ล้านบาท

สถานะหนี้สินสุทธิ (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและเงินสดภายใต้การบริหาร) ของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 1,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 593 ล้านบาท จากปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.2 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อน

ปี 2565

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,493 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ร้อยละ 68 และประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานร้อยละ 20 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดยทั้งปีบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน

สถานะเงินสดสุทธิ (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหัก ด้วยเงินสดและเงินสดภายใต้การบริหาร) ของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 1,212 ล้านบาท ลดลง 111 ล้านบาท จากปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.3 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ 0.2 เท่า

5.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2563

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่า 8,812 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 จากปีก่อนจากการจ่ายเงินปันผลและการจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองจำนวนนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ปี 2564

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่า 9,250 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อนจากกำไรจากการดำเนินงาน จ่ายเงินปันผล และการจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองจำนวนนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ปี 2565

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่า 8,817 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อนจากกำไรจากการดำเนินงาน และการจ่ายเงินปันผล

5.2.4 สภาพคล่อง

ปี 2563

ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 731 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 99 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดในปี 2563 มีดังนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,234 ล้านบาท นำไปใช้ในกิจกรรมลงทุน 203 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 931 ล้านบาท จากการซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อัตราส่วนสภาพคล่อง สำหรับปี 2563 อยู่ที่ 3.4 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 2.9 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว สำหรับปี 2563 อยู่ที่ 1.2 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 0.9 เท่า บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น จากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี บริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สิน โดยมีเงินสดเพียงพอต่อการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารในประเทศที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ซึ่งเพียงพอต่อการใช้หมุนเวียนในการดำเนินงาน รวมถึงเพียงพอต่อการบริหารจัดการภาวะผูกพัน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 9.9 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 9.7 เท่า และมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 37 วัน ใกล้เคียงกับปีก่อน สำหรับการบริหารลูกหนี้การค้า บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อและการติดตามการชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 2.6 เท่า และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 140 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 9.5 เท่า และระยะเวลาชำระหนี้ 38 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ปี 2564

ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 1,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 593 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดในปี 2564 มีดังนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,125 ล้านบาท นำไปใช้ในกิจกรรมลงทุน 254 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 279 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2564 อยู่ที่ 3.7 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 3.4 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับปี 2564 อยู่ที่ 1.6 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 1.2 เท่า บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น จากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีบริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สิน โดยมีเงินสดเพียงพอต่อการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารในประเทศที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ซึ่งเพียงพอต่อการใช้หมุนเวียนในการดำเนินงาน รวมถึงเพียงพอต่อการบริหารจัดการภาวะผูกพัน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 10 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 9.9 เท่า

และมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 37 วัน สำหรับการบริหารลูกหนี้การค้า บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อและการติดตามการชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 3.0 เท่า และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 122 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้อยู่ที่ 10.3 เท่า และระยะเวลาชำระหนี้ 35 วัน ลดลงจากปีก่อน

ปี 2565

ณ วันสิ้นสุทธอบระยะเวลาบัญชี บริษัทฯ มีเงินสด และเงินสดภายใต้การบริหารคงเหลือ 1,212 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 111 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดในปี 2565 มีดังนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 636 ล้านบาท นำไปใช้ในกิจกรรมลงทุน 880 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 367 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2565 อยู่ที่ 3.5 เท่า ลดลงจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 3.7 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับปี 2565 อยู่ที่ 1.2 เท่า ลดลงจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 1.6 เท่า บริษัทฯ มีสภาพคล่องลดลง จากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ลดลง ซึ่ง ณ วันสิ้นสุทธอบระยะเวลาบัญชี บริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สิน โดยมีเงินสดเพียงพอต่อการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารในประเทศที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ซึ่งเพียงพอต่อการให้หมุนเวียนในการดำเนินงาน รวมถึงเพียงพอต่อการบริหารจัดการภาระผูกพัน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 9.7 เท่า ลดลง จากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 10.0 เท่า และมีระยะเวลาเก็บหนี้ เฉลี่ยอยู่ที่ 38 วันสำหรับการบริหารลูกหนี้การค้า บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อและการติดตามการชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 3.4 เท่า และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 107 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้อยู่ที่ 11.1 เท่า และระยะเวลาชำระหนี้ 33 วัน ลดลงจากปีก่อน

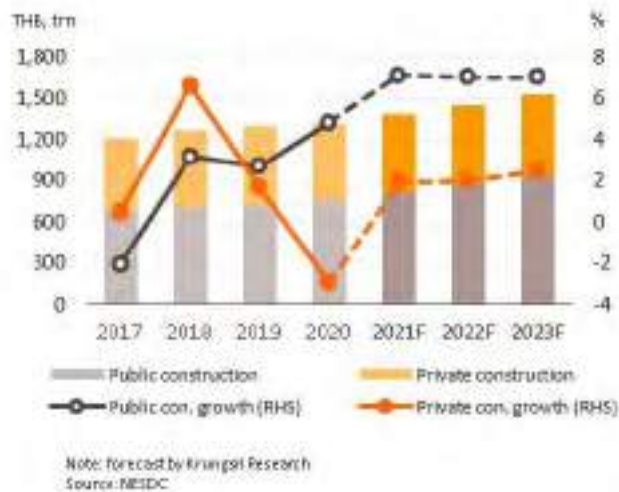
5.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายพิจารณาการจ่ายเงินปันผลในช่วงอัตรา้อยละ 30 - 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักสำรองตามกฎหมายและขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด แผนการลงทุน เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นอยู่รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคตด้วย

6. สภาพการณ์ของตลาดและแนวโน้มอุตสาหกรรม

6.1 แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566 : ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

ความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในระยะ 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามภาวะการก่อสร้าง โดยวิจัยกรุงศรี คาดว่ามูลค่าการลงทุนภาคก่อสร้างโดยรวมจะขยายตัว 4.9 - 5.2% ในปี 2564 - 2566 ชับเคลื่อนโดยการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 7.0 ต่อปี โดยโครงการขนาดใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับ EEC (มีเอกชนร่วมลงทุนด้วย) มีความคืบหน้าและเริ่มดำเนินการบ้างแล้ว ได้แก่ โครงการท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (เริ่มงานก่อสร้างแล้ว) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัว 2.1% ต่อปี ตามภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง



คาดว่าปริมาณการจำหน่ายของกระเบื้องและสุขภัณฑ์เซรามิกในประเทศจะทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะในปี 2565 - 2566 อันสืบเนื่องจากการเร่งก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ซึ่งจะช่วยให้เกิดการลงทุนก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง (โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย รวมถึงบริเวณพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร) ด้านการส่งออกมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเพื่อนบ้านที่คาดว่าจะยังได้รับแรงหนุนหลักจากนักลงทุนจีนทั้งความต้องการที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่นๆ

สำหรับกระเบื้องเซรามิก คาดว่าปริมาณการจำหน่ายในประเทศเติบโต 2.0 - 3.0% ต่อปี คิดเป็นปริมาณ 165 - 170 ล้าน ตร.ม. มูลค่าการส่งออกคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 5.0% ต่อปี ตามความต้องการของประเทศคู่ค้าหลัก เช่น สหรัฐฯ สเปน ลาว และกัมพูชา ส่วนมูลค่านำเข้าคาดว่าจะขยายตัว โดยเฉพาะจากจีนและเวียดนาม ตามการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์

Figure 22: Ceramic tiles Forecast



ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ปริมาณการบริโภคกระเบื้องของ Economic Intelligence Center (EIC) ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (SCB) ที่ระบุว่าระหว่างปี 2566 – 2568 ปริมาณการบริโภคกระเบื้องน่าจะสามารถเติบโตเฉลี่ยได้ราว 3% CAGR ตามการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภาพรวม

สำหรับสุขภัณฑ์เซรามิก คาดการณ์ปริมาณการจำหน่ายในประเทศจะปรับขึ้น 4.0 - 5.0% ต่อปี คิดเป็นปริมาณ 3.5 - 3.7 ล้านชิ้น ส่วนมูลค่าการส่งออกจะขยายตัว 3.0 - 4.0% ต่อปี ตามความต้องการของประเทศหลัก อาทิ สหรัฐฯ ที่

คาดว่าจะยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งนี้ Forisk Research คาดการณ์ตัวเลขการเริ่มต้นสร้างบ้าน (Housing Starts) ในสหรัฐฯ ปี 2564 จะเพิ่มขึ้น 7.3% อยู่ที่ 1.481 ล้านหน่วย และจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2570



6.2 แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ยอดขายและให้เช่าที่ดินฯ คาดว่าจะกลับมาขยายตัวดี 18.0 - 20.0% ต่อปี อยู่ที่ 2,200 ไร่ 2,700 ไร่ และ 3,000 ไร่ ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญมาจาก

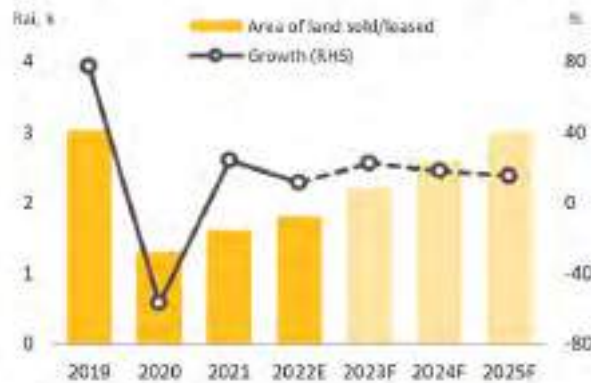
1) **ความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งต่างประเทศและในประเทศเพิ่มขึ้น** หลังความกังวลเรื่องโรคโควิด-19 และสงครามรัสเซีย-ยูเครนคลี่คลายลง โดยการเปิดประเทศเต็มรูปแบบเอื้อให้นักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาดำเนินกิจกรรมต่างๆ สะดวกมากขึ้น เช่น การเดินทางเพื่อสำรวจสถานที่สร้างโรงงาน การเจรจาธุรกิจ การเซ็นสัญญา เป็นต้น (การสำรวจและประเมินสภาพแวดล้อมของการลงทุนโดยรอบจากพื้นที่จริงถือเป็นขั้นตอนสำคัญก่อนการตัดสินใจลงทุน) ขณะที่ความเชื่อมั่นของนักลงทุนในประเทศมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ โดยปี 2565 ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม (Thailand Industry Sentiment Index: TISI) ปรับเพิ่มขึ้น 8.0% ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์และกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (Business Sentiment Index: BSI) ขยายตัว 8.1% จากความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งภาคการผลิตและไม่ใช้การผลิต (ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2565)

2) **ผู้ประกอบการต่างชาติมีแนวโน้มย้าย/ขยายฐานการผลิตมาอาเซียนมากขึ้น** เพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงของการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Disruption) จากภาวะความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนที่คาดว่าจะยังยืดเยื้อ และความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างจีนกับไต้หวันที่ยังมีต่อเนื่อง ซึ่งไทยน่าจะได้รับอานิสงส์จากปัจจัยดังกล่าวด้วย เนื่องจากมีข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ในการเป็นฐานการผลิตและศูนย์กลางทางการค้าในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนนและระบบราง ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนให้เกิดการลงทุนใหม่

3) **การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีแนวโน้มพัฒนาเชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC** ภายใต้แผนพัฒนาฯ ระยะที่ 2 (ปี 2566 - 2570) อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) โครงการพัฒนาท่าเรือมาตาพุดและแหลมฉบัง ระยะที่ 3 โครงการสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งจะยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการหนุนศักยภาพการเติบโตของนิคมฯ ในภาคตะวันออก โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2561 - 9 เดือนแรกปี 2565) มูลค่าการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมกลุ่มเป้าหมาย S-curve และ New S-Curve โดยรวมมีสัดส่วน 57% ของมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด

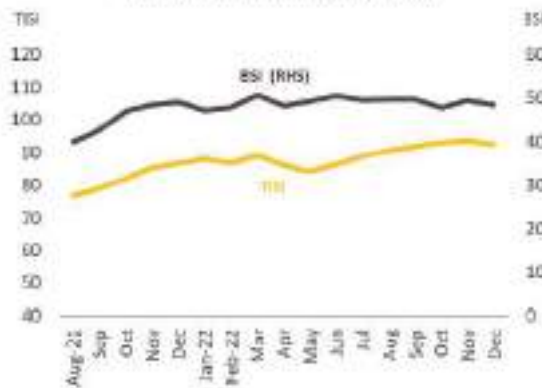
4) นโยบาย/มาตรการกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่อง อาทิ การเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน หรือผ่อนปรนกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจน่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น เช่น (1) พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุนของ BOI ยกเว้นภาษีนิติบุคคลสูงสุด 13 ปี (จากเดิม 8 ปี) และลดหย่อนภาษี 50% เพิ่มเติมอีก 5 ปี (2) นโยบาย Long-Term Resident Visa (LTR Visa) ของ BOI ที่ให้สิทธิพิเศษแก่นักลงทุน/ผู้ทำงานชาวต่างชาติที่พำนักระยะยาวในไทย เริ่มใช้เมื่อ 1 กันยายน 2565 โดยมีเป้าหมายดึงดูดชาวต่างชาติกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพสูง ทั้งด้านทักษะและความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีสมัยใหม่ (โดยเฉพาะใน 12 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย) ให้เข้ามาทำงานในไทย

Figure 15: Sales/Leases on Industrial Estates



Sources: REIC, forecast by Krungsri Research

Figure 16: Thailand Industry Sentiment Index (TISI) & Business Sentiment Index (BSI)



Sources: Bank of Thailand (BOT) & The Federation of Thai Industry (FTI)

Figure 17: Timeline for EEC Infrastructure Project

Megaprojects	Construction Period			
	2022	2023	2024	2025
High-speed Train	Airport Rail Link (ARL)			
U-Tapao Airport	2 nd runway			
Map Ta Phut Industrial Port Phase 3	Ground leveling			
Laem Chabang Port Phase 3	Ground leveling			

Sources: EECO, Krungsri Research

ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี (Krungsri Research)

6.3 พลังงานหมุนเวียนในประเทศไทย

แม้ว่าปัจจุบันเชื้อเพลิงเพื่อผลิตไฟฟ้าส่วนมาก จะมาจากก๊าซธรรมชาติ และถ่านหิน (รวมลิกไนต์) ในปี 2564 ได้มีส่วนจากพลังงานหมุนเวียนในการผลิตไฟฟ้า ที่ประมาณ 10% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่มีสัดส่วนอยู่ 2% และในพลังงานหมุนเวียนเพื่อผลิตไฟฟ้าใน 12 เดือนแรกของปี 2564 นี้ยังประกอบไปด้วยพลังงานจากชีวมวล 33% และพลังงานแสงอาทิตย์ 25% ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศ (Power Development Plan) ซึ่งพิจารณาเพิ่มสัดส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนเป็น 10,193 เมกะวัตต์ ในแผนพีดีพี 2565 หรือเพิ่มจากแผนเดิม (พีดีพี 2561 rev. 1) จำนวน 1,000 เมกะวัตต์

นอกจากนี้ บริษัทในไทยต่างมีรายได้จากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้นด้วย เช่น WHAUP มีรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก 58.5 ล้านบาท ในปี 2563 เป็น 254.6 ล้านบาท ในปี 2564 เช่นเดียวกับ GUNKUL ที่มีรายได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ ในปี 2564 เพิ่มขึ้น 19.6% เมื่อเทียบกับปี 2563

แนวโน้มของพลังงานหมุนเวียน อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยมากขึ้น ผู้นำในทุกภาคส่วน จึงต้องจับตามองเพื่อนำไปประยุกต์ใช้กับกลยุทธ์ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมที่สุด

ที่มา : <https://www.greennetworkthailand.com/>

7. แนวโน้มธุรกิจและแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต

ในปี 2565 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย บริษัทฯ ต้องเผชิญกับวิกฤติและความท้าทายในการดำเนินธุรกิจท่ามกลางสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนต่างๆ อันเกิดจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความผันผวนของราคาพลังงานจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยืดเยื้อตั้งแต่ช่วงต้นไตรมาสที่ 1 ทำให้ต้นทุนพลังงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้อัตราเงินเพื่อปรับตัวสูงขึ้น กระทบกำลังซื้อในภาพรวมโดยเฉพาะตลาดชาวบ้าน อย่างไรก็ดี หากมองภาพรวมความต้องการสินค้ากระเบื้องเซรามิกในประเทศไทยในปี 2565 ยังถือว่าอยู่ในระดับใกล้เคียงหรือเท่ากับปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกันที่สภาวะการแข่งขันของตลาดในประเทศยังคงมีความรุนแรงอย่างต่อเนื่องจากทั้งผู้ผลิตในประเทศและสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและปรับตัวอย่างต่อเนื่อง เพื่อขับเคลื่อนองค์กรภายใต้ความท้าทายท่ามกลางวิกฤติซ้อนวิกฤติ บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการธุรกิจผ่านกลยุทธ์ต่างๆ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษาส่วนแบ่งตลาดและขีดความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมไว้ได้ เน้นการลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักร การปรับวิถีคิดและกระบวนการดำเนินงาน โดยเฉพาะการลดต้นทุนโดยหันมาใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) และเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักร จากการนำระบบ Automation มาช่วยในกระบวนการผลิตและการจัดสรรทรัพยากร เพื่อเป็นการลดผลกระทบจากต้นทุนพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับระดับการผลิตและการนำเข้าสินค้าให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการ เพื่อควบคุมปริมาณสินค้าคงคลังให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเน้นการลงทุนในเทคโนโลยีเพื่อลดการพึ่งพาพลังงาน

รักษาระดับการทำกำไรในภาวะต้นทุนพลังงานสูง ปรับราคาสินค้าบางส่วน เน้นการขายสินค้าที่มีกำไรสูงและสินค้าที่มีมูลค่าเพิ่ม (High Value Added Products: HVA) เพื่อสร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ อย่างยั่งยืน ได้แก่ กระเบื้อง Hygienic Tile หรือกระเบื้องยับยั้งแบคทีเรียจาก COTTO กระเบื้อง AIR ION หรือกระเบื้องฟอกอากาศ กระเบื้อง Anti-Slip หรือกระเบื้องกันลื่น รวมถึงการผลักดันสินค้าวัสดุตกแต่งพื้นผิวและสินค้าเกี่ยวกับธุรกิจเซรามิก ได้แก่ แผ่นปูพื้น

LT แบบ Smart Flexible by COTTO ซึ่งเป็นวัสดุปูพื้นที่มีดีไซน์สวยงาม ติดตั้งง่าย รวดเร็ว และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สุขภัณฑ์แบรนด์ SUSUCO ปูนกาวยาแนว by COTTO รวมถึงบริการติดตั้ง ภายใต้ชื่อ C'TIS (Certified Tile Installation Service) เพื่อตอบสนองความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้า พัฒนาช่องทาง การจัดจำหน่ายร่วมกับผู้แทนจำหน่าย เพื่อยกระดับความพึงพอใจของลูกค้าและคู่ค้า ร่วมมือทำการตลาดกับร้านค้าโมเดิร์นเทรด ผู้แทนจำหน่าย รวมถึงช่องทางออนไลน์ เพื่อให้ลูกค้าเข้าถึงสินค้าได้ง่ายและทั่วถึง

จัดตั้งบริษัทซูซันน์ สมารท์ โซลูชั่น จำกัด (SUSUNN) เร่งการเติบโตในธุรกิจพลังงานทดแทน ขยายธุรกิจพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษา ออกแบบ จัดจำหน่ายและติดตั้งระบบผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน ซึ่งเป็นพลังงานสะอาดหลากหลายประเภทโดยเฉพาะระบบโซลาร์เซลล์ และให้บริการด้านการจัดการพลังงาน โดยมุ่งเน้นลูกค้าในกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม

นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจตามเป้าหมายและกลยุทธ์แล้ว บริษัทฯ ยังยึดถือความปลอดภัยของพนักงานเป็นสำคัญ โดยมีระบบการจัดการด้านความปลอดภัยเพื่อให้มั่นใจพนักงาน คู่ธุรกิจ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกคนมีสุขภาพและสามารถปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัยรวมทั้งได้กำหนดเป้าหมายสูงสุดในการบรรลุเป้าหมายการเกิดอุบัติเหตุเท่ากับศูนย์ในทุกปี (Target Zero) ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG (Environment Social และ Governance) มาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับรางวัล Rising Star Sustainability Awards กลุ่ม Sustainability Excellence เป็นครั้งแรก จากงาน SET Awards 2022 รวมถึงได้รับเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI)

“สำหรับผลประกอบการในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรวม 13,157 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 17 ขาดทุนรวมจำนวน 228 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ การตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ จำนวน 847 ล้านบาท เนื่องจากการหยุดสายการผลิตชั่วคราวโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ สาเหตุจากการขาดแคลนวัตถุดิบหลักที่นำเข้ามาจากประเทศยูเครน อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมรายการสำคัญดังกล่าว กำไรจากการดำเนินงานในปี 2565 จะอยู่ที่ 469 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนวัตถุดิบและต้นทุนพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ 11,310 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้วร้อยละ 2 และมีหนี้สิน 2,493 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 10”

สำหรับปี 2566 คาดว่าเศรษฐกิจในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวที่มีการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยต่อเนื่องส่งผลให้มีแนวโน้มที่ดีต่อการก่อสร้างและการต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม จากอัตราเงินเฟ้อทั่วโลกที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความผันผวนของราคาพลังงาน และการปรับดอกเบี้ยขึ้นในหลายๆ ประเทศ คาดจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก จากความไม่แน่นอนต่างๆ บริษัทฯ จะยังคงมุ่งสร้างการเติบโตของธุรกิจผ่านกลยุทธ์หลักต่างๆ ได้แก่ การลดต้นทุนโดยการลงทุนในเรื่องพลังงานทางเลือก เพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยต้นทุนวัตถุดิบและพลังงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตเพื่อรักษาอัตราการทำกำไรของบริษัทฯ การรักษาสวนแบ่งการตลาดของสินค้าบริษัทฯ ร่วมกับร้านค้าโมเดิร์นเทรด ผู้แทนจำหน่าย และการขยายสาขาของธุรกิจร้านค้าปลีกกระเบื้องเซรามิกในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง การเร่งพัฒนาเครือข่ายการจัดจำหน่ายในประเทศเพื่อนบ้าน (CLMV) การสร้างแบรนด์ควบคู่ไปกับการพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองโจทย์กลุ่มลูกค้าให้ชัดเจนมากขึ้น การผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารธุรกิจด้วยหลักธรรมาภิบาล บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขัน รวมทั้งเสริมสร้างการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

เอกสารแนบ 2

สรุปข้อมูลของบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด ("SCG Decor") SCG DECOR COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1 ถนนพูนชนิมนตรีไทย แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม. 10800
โทรศัพท์	:	0-2564-7946
ประเภทธุรกิจ	:	ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105541076594
เว็บไซต์	:	-
ทุนจดทะเบียน	:	12,109,000,000.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	11,269,000,000.00 บาท
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 121,090,000 หุ้น

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

บริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (SCG Decor) ประกอบธุรกิจด้วยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย และธุรกิจผลิตสุขภัณฑ์ในประเทศไทย นอกจากนี้ SCG Decor ยังมีการจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อจัดจำหน่าย และมีร้านค้าปลีกเพื่อจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิก สุขภัณฑ์ และวัสดุปิดผิวอื่นๆ รวมถึงสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินงานด้านการค้นคว้าวิจัยและพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมถึง SCG Decor ยังมีธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ การให้บริการธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

SCG Decor เป็นผู้นำในธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ที่ครบวงจร ในภูมิภาคอาเซียน โดย SCG Decor พิถีพิถันในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกวัตถุดิบในการผลิตกระเบื้องเซรามิก และสุขภัณฑ์ การควบคุมและดูแลทุกขั้นตอนในกระบวนการผลิต การคัดสรรสินค้าที่มีคุณภาพและหลากหลายจากผู้ผลิตภายนอก และการวางขายสินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เป็นธรรม เพื่อสร้างความพึงพอใจและยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับลูกค้าในทุกๆ ประเทศที่ SCG Decor ประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ SCG Decor ยังมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องโดยการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการผลิต การบริหารจัดการ การจัดการคลังสินค้า การส่งสินค้าเพื่อให้ก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงของความต้องการและพฤติกรรมของลูกค้า รวมทั้งเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพห่วงโซ่อุปทาน (Value Chain)

SCG Decor มีผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ที่วางขายภายใต้แบรนด์ซึ่งเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในอุตสาหกรรม และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกกลุ่มทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ อาทิ แบรนด์ "COTTO" "SOSUCO" และ "CAMPANA" ในประเทศไทย แบรนด์ "PRIME" และ "PREMIER" ในประเทศเวียดนาม แบรนด์ "MARIWASA" ในประเทศฟิลิปปินส์ และแบรนด์ "KIA" และ "Impresso" ในประเทศอินโดนีเซีย โดย SCG Decor มีช่องทางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมและหลากหลาย ทั้งการจำหน่ายผ่านเครือข่ายร้านค้าตัวแทนจำหน่ายต่างๆ (Dealer) ช่องทางร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) และการส่งออกสินค้าไปต่างประเทศ

รวมถึง SCG Decor ยังมีการจัดจำหน่ายผ่านเครือข่ายร้านค้าของ SCG Decor เอง ซึ่งเป็นการจำหน่ายโดยตรงให้แก่ลูกค้ารายย่อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อตอบสนองใจลูกค้าทุกระดับ และไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างในการเลือกซื้อสินค้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้านค้าในประเทศไทยที่ดำเนินการโดย SCG Decor เองนั้น ได้แก่ ร้าน “คลังเซรามิก” รวม 100 ร้าน ซึ่งมีสาขาตั้งอยู่ครอบคลุมทั่วทุกภูมิภาคของประเทศไทย โดยร้าน “คลังเซรามิก” เป็นร้านค้าจัดจำหน่ายสินค้ากระเบื้องเซรามิกครอบคลุมราคาในระดับกลางถึงระดับล่าง (Medium to Low) โดยมีการจำหน่ายทั้งสินค้าภายใต้แบรนด์ของ SCG Decor เอง รวมทั้งยังมีการจัดจำหน่ายกระเบื้องนำเข้าอีกด้วย และร้าน “COTTO LIFE” รวม 3 สาขา ตั้งอยู่ใน กรุงเทพมหานคร จังหวัดขอนแก่น และจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นร้านค้าจัดจำหน่ายสินค้ากระเบื้องและสุขภัณฑ์ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Lifestyle Tiles & Solutions” เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์คนเมืองที่มีความทันสมัยมากขึ้นสำหรับในต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีเครือข่ายร้านค้า ได้แก่ ร้าน “CTM (Ceramic Tiles and More)” ซึ่งเป็นร้านค้าจัดจำหน่ายสินค้ากระเบื้องและสุขภัณฑ์ ในประเทศฟิลิปปินส์ รวม 19 ร้าน และร้าน “BELANJA” ซึ่งเป็นร้านค้าจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง และสุขภัณฑ์ ในประเทศอินโดนีเซีย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจุบัน SCG Decor (ผ่านบริษัทย่อย คือ KIA) ไม่ได้เป็นเจ้าของร้านค้า BELANJA ในประเทศอินโดนีเซีย SCG Decor มีแผนการนำเสนอให้บริษัท PT Kokoh Inti Arebama, TBK (“Kokoh”) ซึ่งในปัจจุบันเป็นเจ้าของร้านค้า “BELANJA” พิจารณาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นแบบมีเงื่อนไขในการซื้อขายหุ้น PT Karya Makmur Kreasi Prima (“KMKP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ Kokoh ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ/หรือ ซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA กับ SCG Decor

SCG Decor ดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งในประเทศไทย และในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) 2) ธุรกิจสุขภัณฑ์ (Bathroom) และ 3) ธุรกิจอื่นๆ ซึ่งโดยหลักได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ (“Solar”) (SCG Decor มีแผนการลดบทบาทและความสำคัญของธุรกิจ Solar ในอนาคต โดย SCG Decor อยู่ระหว่างทยอยปรับลดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว)

นอกจากนี้ SCC ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCG Decor มีการกำหนดให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) ของกลุ่ม SCC ในธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ในประเทศและต่างประเทศ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- SCC มีนโยบายให้กลุ่ม SCG Decor เป็นแกนนำ (Flagship company) ในการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางที่หลากหลาย เช่น ช่องทางการจำหน่ายของ SCG Decor เอง เช่น ร้านคลังเซรามิก ร้าน “COTTO LIFE” เป็นต้น
- เพื่อสนับสนุนการเป็น Flagship company ของกลุ่ม SCG Decor ทาง SCC จะไม่ดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และ SCC จะยังคงสนับสนุนการจำหน่ายสินค้ากระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ผ่านช่องทางการจำหน่ายของกลุ่ม SCC ต่อไป รวมถึงไปถึงร้านค้าปลีกในรูปแบบ SCG HOME เป็นต้น

2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ลำดับเหตุการณ์ของการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของ SCG Decor สามารถสรุปได้ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2512	• บริษัทแซงคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ซึ่งเป็นชื่อเดิมของ บริษัทสยามซานิทารีแวร์ จำกัด (“SSW”)) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท
2522	• SCC ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทเซรามิกอุตสาหกรรมไทย จำกัด (“TCC”) เพื่อผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้น ผนัง รวมถึงกระเบื้องโมเสก เพื่อขายในประเทศและส่งออกไปยังหลายประเทศทั่วโลก เช่น ประเทศในแถบยุโรป สหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น ภายใต้เครื่องหมายการค้า “COTTO”
2530	• SCC SSW และพันธมิตรทางธุรกิจ ร่วมก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทสยามซานิทารีแวร์พีดีดี จำกัด (“SSF”)
2531	• SCC ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทเจมาโก จำกัด (“GMG”) (เดิมชื่อ บริษัทไทยเซรามิกพาวเวอร์ จำกัด) เพื่อผลิต กระแสไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้แก่ TCC ก่อนที่จะเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัทเจมาโก จำกัด เมื่อเดือนธันวาคม 2554 เพื่อประกอบ ธุรกิจจัดจำหน่ายกระเบื้องเซรามิก
2532	• SSW ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทสยามซานิทารีแวร์อินดัสทรี จำกัด (“SSI”) โดย SSW ถือหุ้นใน SSI ในสัดส่วนร้อยละ 100.0
2535	• SCC เข้าซื้อหุ้นบางส่วน ใน Mariwasa-Siam Ceramics, Inc. (“MSC”) ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องเซรามิกในประเทศ ฟิลิปปินส์
2540	• SCC ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทเซรามิกซิเมนต์ไทย จำกัด (“CCCL”) ซึ่งประกอบธุรกิจบริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) • SSW ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทสยามซานิทารีแวร์อินดัสทรี (หนองแค) จำกัด (“SNK”) โดย SSW ถือหุ้นใน SNK ใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 • CCCL เข้าซื้อหุ้นใน TCC ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 • CCCL ซื้อหุ้นบางส่วนใน บริษัทไอสูโก้ เซรามิก จำกัด (“SSC”) ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายกระเบื้อง เซรามิกปูพื้นและผนัง ตรา “SOSUCO” ส่งผลให้ SSC เป็นบริษัทร่วมของ CCCL • CCCL ซื้อหุ้นบางส่วนในบริษัทเดอะ สยาม เซรามิก กรุ๊ป อินดัสทรีส์ จำกัด (“SGI”) (เดิมชื่อ บริษัทเดอะ ไอสูโก้ กรุ๊ป อินดัสทรีส์ จำกัด) ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและผนัง ส่งผลให้ SGI เป็นบริษัท ย่อยของ CCCL
2541	• SCC จัดทะเบียนจัดตั้ง บริษัทผลิตภัณฑ์หลังคาซิเมนต์ไทย จำกัด (ซึ่งเป็นชื่อเดิมของ SCG Decor) เพื่อประกอบธุรกิจ บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) • CCCL เข้าซื้อหุ้นใน GMG ในสัดส่วนร้อยละ 100.0
2546	• SCG Decor เปลี่ยนชื่อจาก บริษัทผลิตภัณฑ์หลังคาซิเมนต์ไทย จำกัด เป็น บริษัทผลิตภัณฑ์ก่อสร้างซิเมนต์ไทย จำกัด
2550	• SCG Decor เปลี่ยนชื่อจาก บริษัทผลิตภัณฑ์ก่อสร้างซิเมนต์ซิเมนต์ไทย จำกัด เป็น บริษัทเอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด
2551	• SCC ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทไทย-เยอรมัน เซรามิก อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (“TGCI”) ในสัดส่วนร้อยละ 74.7 ของ หุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ TGCI โดย TGCI ดำเนินธุรกิจกระเบื้องเซรามิก และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม หนองแค จังหวัดสระบุรี • SCC ก่อตั้งและจดทะเบียน บริษัทไอสูโก้ แอนด์ กรุ๊ป (2008) จำกัด (“SSG”) เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อและจำหน่าย กระเบื้องเซรามิกปูพื้นและผนังทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตรา “SOSUCO”
2552	• CCCL เข้าซื้อหุ้นใน SSG ในสัดส่วนร้อยละ 90.0
2553	• CCCL เข้าซื้อหุ้นใน SGI ในสัดส่วนร้อยละ 100.0
2554	• SCG Decor เข้าซื้อหุ้นใน PT Keramika Indonesia Associasi Tbk (“KIA”) ซึ่งดำเนินธุรกิจกระเบื้องหลังคาเซรามิก กระเบื้องปูพื้น และกระเบื้องผนัง

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2555	<ul style="list-style-type: none"> SCG Decor เข้าซื้อหุ้นใน Prime Group Joint Stock Company (“PRIME”) ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องเซรามิกในประเทศเวียดนาม นอกจากนี้ PRIME ยังมีการดำเนินการธุรกิจต้นน้ำ เช่น เหมืองดินเหนียว เหมืองทราย รวมทั้งเหมืองแร่เฟลด์สปาร์ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบหลักสำหรับการผลิตกระเบื้องเซรามิก SCC เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน MSC เป็นร้อยละ 80.1
2559	<ul style="list-style-type: none"> SCG Decor เข้าซื้อหุ้นใน PRIME ส่วนที่เหลือ ส่งผลให้ SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ใน PRIME
2561	<ul style="list-style-type: none"> ควบบริษัทระหว่าง TGCI และบริษัทย่อยของ SCC ที่เป็นบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระเบื้องเซรามิกในประเทศไทย ซึ่ง SCC ถือหุ้นผ่านบริษัทเซรามิคซิเมนต์ไทย จำกัด (“CCCL”) จำนวน 4 บริษัท ได้แก่ (1) TCC (2) SGI (3) SSG และ (4) GMG ซึ่งรวมถึงหุ้นใน SSC ในสัดส่วนร้อยละ 53.89 ที่ TCC เคยถืออยู่ก่อนการจดทะเบียนควบบริษัท เป็นบริษัทใหม่ที่เกิดจากการควบบริษัทภายใต้ชื่อ บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) (“COTTO”) COTTO จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561 โดยใช้ชื่อหลักทรัพย์ COTTO
2562	<ul style="list-style-type: none"> COTTO เข้าซื้อหุ้นใน SSC ส่วนที่เหลือ ส่งผลให้ COTTO เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ใน SSC
2565	<ul style="list-style-type: none"> CCCL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ COTTO โดยมี SCC ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ได้ดำเนินการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ซึ่งรวมถึง (1) หุ้น COTTO จำนวนร้อยละ 82.7 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ COTTO (2) SSW จำนวนร้อยละ 98.5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SSW และ (3) หุ้น MSC จำนวนร้อยละ 80.1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ MSC ให้แก่ SCG Decor และรวมทั้งทรัพย์สิน และหนี้สินทั้งหมดของ CCCL ให้แก่ SCG Decor โดยได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 CCCL ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี
2566	<ul style="list-style-type: none"> SCG Decor ปรับโครงสร้างธุรกิจโดยรวมธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้น ผนัง และสุขภัณฑ์ให้เข้ามาอยู่ภายใต้ SCG Decor เพียงบริษัทเดียว และโอนหุ้นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องออก เพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) สำหรับธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น ผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศของกลุ่ม SCC SCG Decor เปลี่ยนชื่อจาก บริษัทเอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เป็นบริษัทเอสซีจี เดคคอร์ จำกัด ซึ่งเป็นชื่อของ SCG Decor ในปัจจุบัน

ที่มา : SCG Decor

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจของ SCG Decor แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ 1) ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) 2) ธุรกิจสุขภัณฑ์ (Bathroom) และ 3) ธุรกิจอื่นๆ ซึ่งโดยหลัก ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจ ติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

2.2.1 ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces)

ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว ประกอบด้วย การผลิตและจัดจำหน่ายกระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles) กระเบื้องผนัง (Wall Tiles) ทั้งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เช่น “COTTO” “SOSUCO” “CAMPANA” “PRIME” “PREMIER” “MARIWASA” “Luxurio” “KIA” และ “Impresso” เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิกจำนวน 4 แห่ง ในประเทศไทย ซึ่งมีกำลังการผลิตรวม 80.0 ล้านตร.ม. ต่อปี 6 แห่ง ในประเทศเวียดนาม ซึ่งมีกำลังการผลิตรวม 83.3 ล้านตร.ม. ต่อปี 1 แห่ง ในประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีกำลังการผลิตรวม 12.3 ล้านตร.ม. ต่อปี และ 1 แห่ง ในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีกำลังการผลิตรวม 11.6 ล้านตร.ม. ต่อปี โดยในปัจจุบัน SCG Decor มีการผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย รวมถึงยังมีการส่งออกกระเบื้องเซรามิกไปยังต่างประเทศ ได้แก่

ประเทศกัมพูชา ประเทศลาว ประเทศเมียนมาร์ และประเทศอื่นๆ รวมกว่า 53 ประเทศ นอกเหนือจากการเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกแล้ว ทาง SCG Decor ยังมีการจ้างผลิตหรือสั่งซื้อสินค้ากระเบื้องเซรามิกจากผู้ผลิตภายนอก เช่น ผู้ผลิตในประเทศจีน ประเทศอินเดีย ประเทศอิตาลี ประเทศสเปน เป็นต้น มาจำหน่ายภายใต้แบรนด์ต่างๆ ของ SCG Decor

นอกจากนี้ SCG Decor ยังมีการว่าจ้างผลิต (OEM) และจัดจำหน่ายวัสดุปิดผิวอื่น ๆ ได้แก่ กระเบื้องไวนิล SPC (Stone Plastic Composite) และกระเบื้องไวนิล LVT (Luxury Vinyl Tile) อีกทั้ง SCG Decor ยังมีการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องับธุรกิจตกแต่งพื้นผิว เช่น ผลิตภัณฑ์กาวยางซีเมนต์ กาวยางแนว เป็นต้น โดย SCG Decor มีการจัดหาผลิตภัณฑ์ดังกล่าวจากผู้ผลิตในแต่ละประเทศที่มีความน่าเชื่อถือ ได้แก่ ประเทศไทย และประเทศเวียดนาม เป็นต้น

ทั้งนี้ ปัจจุบัน SCG Decor มีการประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิกในประเทศอินโดนีเซีย ผ่าน PT Kia Keramik Mas (“KKM”) ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทที่คล้ายกันกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม SCC โดย SCG Decor มีแผนจะโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ออกไปจากกลุ่ม SCG Decor เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและขอบเขตในการดำเนินธุรกิจ

2.2.2 ธุรกิจสุขภัณฑ์ (Bathroom)

ธุรกิจสุขภัณฑ์ ประกอบด้วย การผลิตและจัดจำหน่ายสุขภัณฑ์ (Sanitary Ware) ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ห้องน้ำ (Fittings) ในประเทศไทย เช่น สุขภัณฑ์พร้อมถังชักน้ำ (Toilet) สุขภัณฑ์อัตโนมัติ (Smart Toilet) อ่างล้างหน้า (Wash Basin) โถปัสสาวะชาย (Urinal) ก๊อกน้ำและฝักบัว อ่างอาบน้ำ เฟอริเนเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ในประเทศไทย อาทิ “COTTO” และ “SOSUCO” โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีโรงงานผลิตสุขภัณฑ์จำนวน 3 แห่ง ในประเทศไทย และมีกำลังการผลิตสำหรับสุขภัณฑ์ (Sanitary Ware) รวม 2.6 ล้านชิ้น ต่อปี และกำลังการผลิตสำหรับก๊อกน้ำและอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ (Fittings) รวม 1.7 ล้านชิ้น ต่อปี โดยโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในจังหวัดสระบุรีและนครราชสีมา โดยในปัจจุบัน SCG Decor มีการผลิตและจำหน่ายสุขภัณฑ์ในประเทศไทย รวมถึงยังมีการส่งออกสุขภัณฑ์ไปยังต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศกัมพูชา ประเทศลาว ประเทศเมียนมาร์ และประเทศอื่นๆ รวมกว่า 29 ประเทศ รวมถึงมีการรับจ้างผลิตเพื่อนำไปจำหน่ายในประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้แบรนด์ “COTTO” “PREMIER” “MARIWASA” และ “KIA” ตามลำดับ นอกจากนี้ นอกเหนือจากการเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายสุขภัณฑ์แล้ว SCG Decor ยังมีการจ้างผลิตหรือสั่งซื้อสินค้าสุขภัณฑ์จากผู้ผลิตภายนอก เช่น ผู้ผลิตในประเทศจีน และประเทศเวียดนาม มาจำหน่ายภายใต้แบรนด์ต่างๆ ของ SCG Decor

2.2.3 ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจอื่น ๆ ประกอบด้วย (1) ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ COTTO ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 91 อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมของ COTTO เป็นการร่วมดำเนินงานกับกรมนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 โดย COTTO เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวหลังการขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมหนองแค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 นิคมอุตสาหกรรมมีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2,042 ไร่ 3 งาน 23.5 ตารางวา โดยแบ่งเป็นพื้นที่จำหน่าย 1,593 ไร่ 2

งาน 16.5 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภคและอ่างเก็บน้ำ 449 ไร่ 1 งาน 0.7 ตารางวา และ (2) ธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัทซันซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด (“SUSUNN”) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ SCG Decor ประสงค์ที่จะปรับแนวทางการดำเนินธุรกิจ Solar ใหม่ โดยมีแผนการลดบทบาทและความสำคัญของธุรกิจ Solar ในอนาคต ซึ่งไม่ใช่ธุรกิจหลักของ SCG Decor โดย SCG Decor อยู่ระหว่างทยอยปรับลดการดำเนินธุรกิจ Solar ทั้งนี้ SUSUNN ยังมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการในบางส่วนสำหรับโครงการที่ได้ทำการตกลงร่วมกับลูกค้าไปแล้ว รวมถึงส่วนงานการรับประกันและบริการหลังการขายที่เกี่ยวข้อง

2.3 ลักษณะผลิตภัณฑ์

ธุรกิจภายใต้ SCG Decor และบริษัทย่อย สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ดังต่อไปนี้

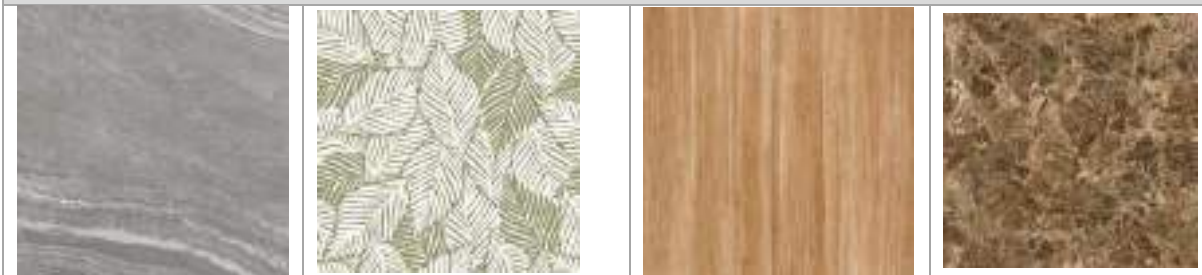
2.3.1 ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces)

SCG Decor เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องเซรามิกและวัสดุปิดผิวที่มีคุณภาพ โดยสามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

1. กระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles)

กระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles) เป็นกระเบื้องที่มีคุณสมบัติการดูดซึมน้ำต่ำ และด้วยกระบวนการเผาเพียงครั้งเดียว (Single Firing) ที่อุณหภูมิสูง จึงทำให้มีความแข็งแรงทนทานและรองรับน้ำหนักได้มากกว่ากระเบื้องบุผนัง นอกจากนี้ กระเบื้องปูพื้นยังมีลักษณะของลวดลายและผิวเคลือบรวมถึงขนาดที่หลากหลายทำให้สามารถเลือกใช้ในสถานที่ต่างๆ ได้ อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการในการใช้งาน เช่น กระเบื้องผิวเคลือบ กระเบื้องตัดขอบ และกระเบื้องขัดมัน เป็นต้น

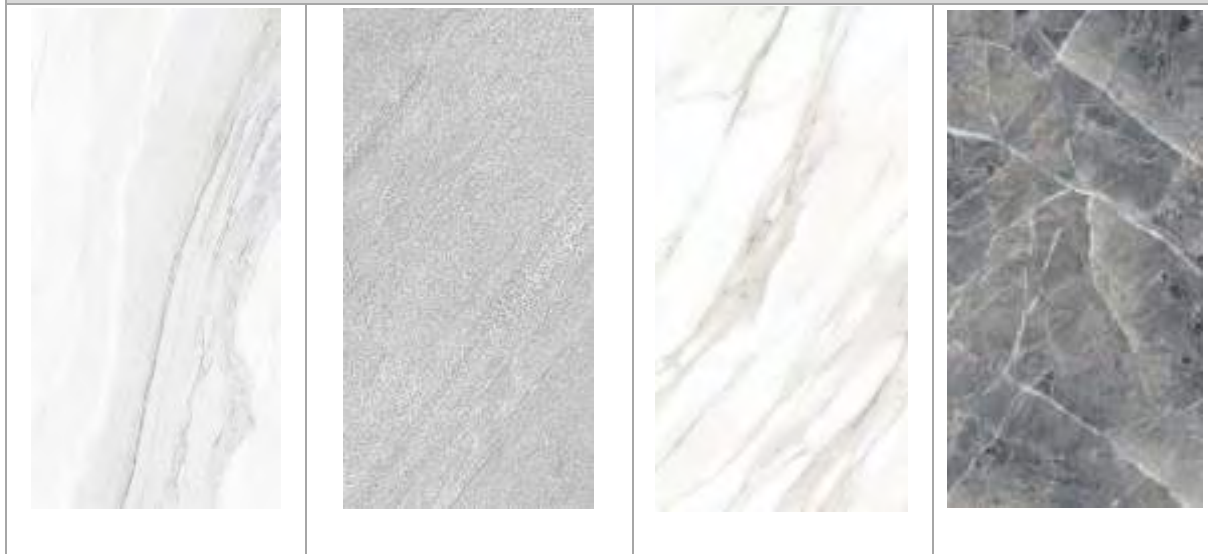
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระเบื้องปูพื้น (Floor Tiles)



- กระเบื้องเคลือบพอร์ซเลน (Glazed Porcelain Tiles)

กระเบื้องเคลือบพอร์ซเลน (Glazed Porcelain Tiles) เป็นกระเบื้องประเภทหนึ่งในกลุ่มกระเบื้องปูพื้น ซึ่งเป็นกระเบื้องที่มีการเคลือบสีที่ผิวหน้า เนื้อกระเบื้องเป็นแบบพอร์ซเลน (เนื้อแข็งแกร่ง มีสีขาว) มีลักษณะเป็นเนื้อเดียวกันตลอดทั้งแผ่น ซึ่งเกิดจากการนำดินขาวผสมกับแร่อื่นๆ รวมถึงอะลูมินา ซึ่งมีคุณสมบัติทำให้กระเบื้องแกร่ง ทน รวมถึงการนำไปเผาในอุณหภูมิความร้อน 1,200 – 1,300 องศาเซลเซียส ที่ทำให้กระเบื้องเนื้อพอร์ซเลนรับน้ำหนักได้สูงถึง 350 กิโลกรัม ต่อ ตารางเซนติเมตร ทนทานต่อการเสียดสี และขีดขีดสูง มีอายุการใช้งานยาวนานเนื่องจากธรรมชาติของเนื้อเซรามิกมีความแข็งแรงกว่าหินทั่วไป ด้วยคุณสมบัติดังกล่าว กระเบื้องเคลือบพอร์ซเลนจึงสามารถนำไปใช้ได้ทุกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่สาธารณะที่มีการสัญจรสูง เช่น ห้องโถงในโรงแรม ห้องสรรพสินค้า ทางเดินในอาคาร หรือลานจอดรถ

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระจกเงาเคลือบพอร์ซเลน (Glazed Porcelain Tiles)



2. กระจกเบื้องบุผนัง (Wall Tiles)

กระจกเบื้องบุผนัง (Wall Tiles) เป็นกระจกที่เหมาะสำหรับการใช้งานบุผนังภายในอาคาร มีน้ำหนักเบา สามารถยึดเกาะผนังได้เป็นอย่างดี มีลักษณะผิวเคลือบ สีสด และลวดลายที่เหมาะสมต่อการใช้งานบุผนัง สามารถทำความสะอาดได้ง่าย รวมถึงขนาดที่หลากหลาย

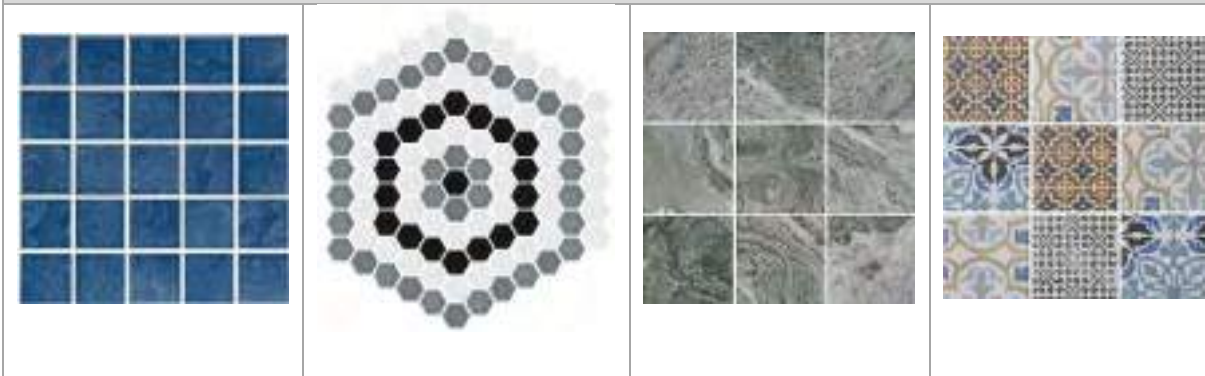
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระจกเบื้องบุผนัง (Wall Tiles)



- กระจกเบื้องโมเสก (Mosaic Tiles)

กระจกเบื้องโมเสก (Mosaic Tiles) เป็นกระจกประเภทหนึ่งในกลุ่มกระจกเบื้องบุผนัง โดยกระจกเบื้องโมเสกเป็นกระจกที่มีลักษณะเป็นกระจกแผ่นเล็กๆ ที่ถูกเรียงติดเข้ากับตาข่ายด้านหลัง ซึ่งมีขนาดไม่เกิน 4x4 นิ้ว มีเนื้อกระจกที่หลากหลายนและทนต่อการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิ โดยมีให้เลือกทั้งผิวมันวาวและผิวด้าน นิยมนำมาปูพื้นสระว่ายน้ำ ห้องน้ำหรือใช้งานตกแต่ง เนื่องจากมีขนาดเล็กจึงสามารถนำมาจัดเรียงเป็นลวดลายต่างๆ ได้ตามที่ต้องการ

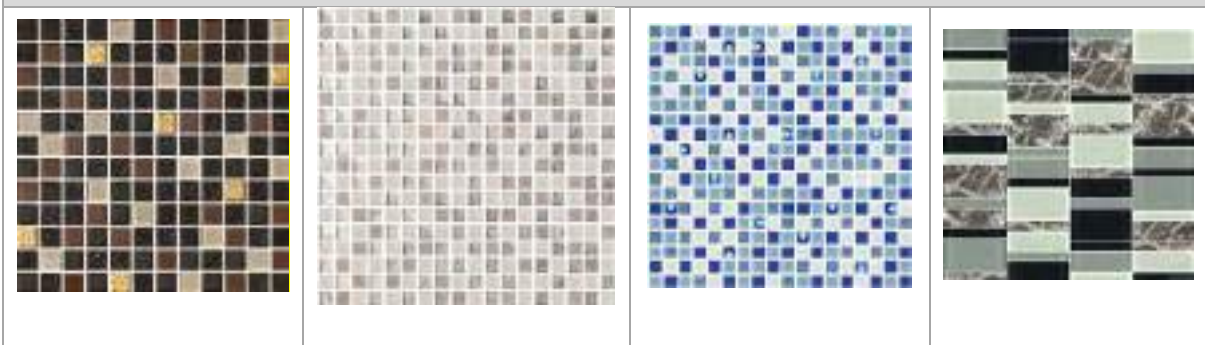
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระเบื้องโมเสก (Mosaic Tiles)



- กระเบื้องแก้ว (Glass Tiles)

ผลิตจากกระจกทำให้มีความใส ไม่ดูดซึมน้ำ ไม่สามารถรองรับแรงกดสูงและไม่ทนต่อการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิ จึงเหมาะสมกับงานบุผนังภายในอาคารเท่านั้น การใช้ตกแต่งภายนอกอาคารเป็นการนำกระจกมาพิมพ์ลวดลายต่างๆ หรืออาจใช้เทคนิคการผลิตอื่นๆ เช่น การพันทรายเพื่อให้กระจกมีผิวหน้าหยาบหรือทำลวดลายแบบต่างๆ เป็นต้น

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระเบื้องแก้ว (Glass Tiles)

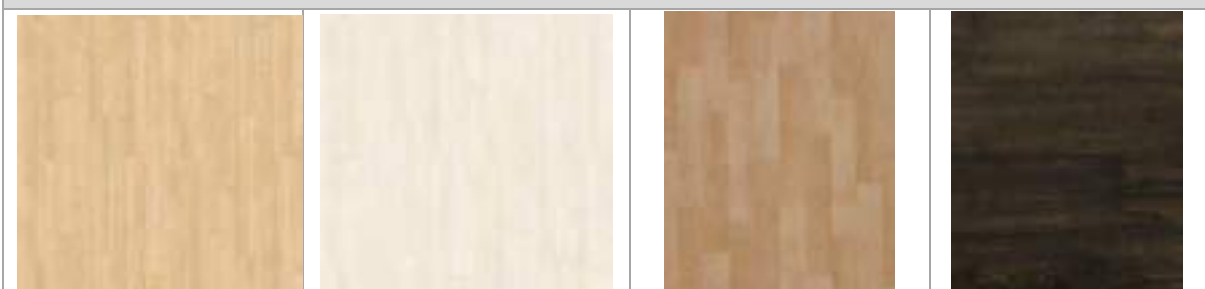


3. วัสดุปิดผิวอื่นๆ

- กระเบื้องไวนิล SPC (Stone Plastic Composite)

กระเบื้องไวนิล SPC (Stone Plastic Composite) มีส่วนผสมระหว่าง พลาสติก PVC ที่มีคุณสมบัติเหนียว ยืดหยุ่น และแคลเซียมคาร์บอเนต ที่ให้คุณสมบัติแข็งแรง ทนทาน และไม่บวมน้ำ โดยผิวหน้าของวัสดุ เป็นลายไม้ มีให้เลือกหลายสี และหลายลวดลาย

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - กระเบื้องไวนิล SPC (Stone Plastic Composite)



- กระเบื้องไวนิล LVT (Luxury Vinyl Tile)

กระเบื้องไวนิล LVT (Luxury Vinyl Tile) เป็นพื้นกระเบื้องที่ผลิตด้วยไวนิล (Pure Plastic 100%) ตัวแผ่นมีความยืดหยุ่นและแข็งแรง เสมือนยางคุณภาพสูง รองรับแรงกระแทก และรอยขีดข่วนได้ดี



นอกจากนี้ SCG Decor ยังมีผลิตภัณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจตกแต่งพื้นผิว เช่น ผลิตภัณฑ์กาวยาเนต กาวยาแนว เป็นต้น โดย SCG Decor มีการจัดหาผลิตภัณฑ์ดังกล่าวมาจากผู้ผลิตในแต่ละประเทศที่มีความน่าเชื่อถือ ได้แก่ ประเทศไทย และประเทศเวียดนาม เป็นต้น



2.3.2 ธุรกิจสุขภัณฑ์ (Bathroom)

1. สุขภัณฑ์

- สุขภัณฑ์ที่ทำจากเซรามิก (Sanitary ware) ได้แก่ โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะชายและหญิง และอุปกรณ์อื่นๆ ในห้องน้ำ


สุขภัณฑ์ ประกอบไปด้วยกลุ่มสินค้าหลักๆ ได้แก่ สุขภัณฑ์ชิ้นเดียว สุขภัณฑ์สองชิ้น สุขภัณฑ์ฟลัชวาล์ว สุขภัณฑ์สองชิ้น สุขภัณฑ์ฟลัชวาล์ว สุขภัณฑ์แบบหม้อน้ำซ่อนผนัง สุขภัณฑ์อัตโนมัติ สุขภัณฑ์พร้อมฝารองนั่งอเนกประสงค์แบบใช้ไฟฟ้า สุขภัณฑ์พร้อมฝารองนั่งอเนกประสงค์แบบไม่ใช้ไฟฟ้า และ สุขภัณฑ์เซ็นเซอร์โอบกชำระล้าง

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - สุขภัณฑ์

 <p>สุขภัณฑ์แบบอัตโนมัติ</p>	 <p>สุขภัณฑ์แบบขั้นเดียว</p>	 <p>สุขภัณฑ์แบบสองชั้น</p>	 <p>สุขภัณฑ์แบบแขวนผนัง / ตั้งพื้น</p>
---	---	--	---




อ่างล้างหน้า ประกอบไปด้วยกลุ่มสินค้าหลักๆ ได้แก่ อ่างล้างหน้าวางบนเคาน์เตอร์ อ่างล้างหน้าฝังบนเคาน์เตอร์ อ่างล้างหน้าฝังใต้เคาน์เตอร์ อ่างล้างหน้าฝังครึ่งเคาน์เตอร์ อ่างล้างหน้าแขวนผนัง อ่างล้างหน้าพร้อมขาตั้ง อ่างล้างหน้าพร้อมขาตั้งแบบแขวน และอ่างเอนกประสงค์

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – อ่างล้างหน้า

 <p>อ่างล้างหน้าแบบวางบนเคาน์เตอร์</p>	 <p>อ่างล้างหน้าแบบฝังใต้เคาน์เตอร์</p>	 <p>อ่างล้างหน้าแบบแขวนผนัง</p>	 <p>อ่างล้างหน้าแบบฝังครึ่งเคาน์เตอร์</p>
---	--	---	--

โถปัสสาวะ ประกอบไปด้วยกลุ่มสินค้าหลักๆ ได้แก่ โถปัสสาวะชายพร้อมอุปกรณ์เซ็นเซอร์ โถปัสสาวะชายแบบแขวนผนัง โถปัสสาวะชายแบบตั้งพื้น โถชำระล้างสำหรับผู้หญิงชนิดตั้งพื้น โถชำระล้างสำหรับผู้หญิงชนิดแขวนผนัง

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – โถปัสสาวะชาย/ หญิง

 <p>โถปัสสาวะชายแบบ Sensor</p>	 <p>โถปัสสาวะชายแบบ Manual</p>	 <p>โถปัสสาวะหญิง</p>	
---	---	---	--





- อุปกรณ์อื่นๆ (Complementary) ได้แก่ อ่างอาบน้ำ ตู้เฟอร์นิเจอร์ ตู้อาบน้ำ กระຈก ถังบำบัด เป็นต้น

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – อุปกรณ์เสริมอื่นๆ (Complementary)




 <p>อ่างอาบน้ำวน</p>	 <p>ตู้อาบน้ำโค้งเข้ามา 2 บานเลื่อน</p>	 <p>ตู้กระจกเงาพร้อมชั้นวาง</p>	 <p>ตู้เก็บใต้อ่าง</p>
---	--	---	---

2. อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ก๊อกน้ำ ฝักบัวอาบน้ำ ฟลัชวาล์ว อุปกรณ์ภายในห้องน้ำ และสินค้ากลุ่มครัว โดยผลิตภัณฑ์หลักๆ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- ก๊อกสำหรับอ่างล้างหน้า มี 3 ประเภท ได้แก่ ก๊อกเดี่ยว ก๊อกผสมรูเดี่ยว และก๊อกผสมเซ็นเตอร์ เป็นก๊อกที่ใช้สำหรับอ่างล้างหน้าโดยเฉพาะ มีทั้งแบบผสมน้ำร้อนกับน้ำเย็นได้ บางประเภทจะมีตัวเซ็นเซอร์สำหรับปิด-เปิด อัตโนมัติ ด้วย
 - ก๊อกอ่างอาบน้ำ เป็นก๊อกน้ำที่เข้ากับอ่างอาบน้ำ บางประเภทจะประกอบไปด้วย ฝักบัว วาล์วเปิด-ปิด ที่สามารถผสมน้ำร้อนกับน้ำเย็นได้ บางประเภทจะเป็นก๊อกที่ใช้ในห้องน้ำทั่วไป เช่น ฝักบัว
 - ก๊อกซิงค์ เป็นก๊อกที่ต่อกับซิงค์น้ำในครัว หรือ ตามเคาน์เตอร์บาร์ มีทั้งแบบที่เปิดใช้น้ำเย็นอย่างเดียว หรือ ทั้งน้ำร้อน-น้ำเย็นที่สามารถปรับหมุนได้ตามการใช้งาน
 - ฟลัชวาล์ว เป็นก๊อกน้ำที่ใช้ประกอบกับโถสุขภัณฑ์ หรือ โถปัสสาวะ มีระบบการทำงานกึ่งอัตโนมัติ คือเปิดน้ำโดยการกด หรือ โยก และน้ำจะหยุดไหลเองโดยอัตโนมัติ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – ก๊อกน้ำ

 <p>ก๊อกน้ำแบบอัตโนมัติ</p>	 <p>ก๊อกน้ำเย็น / ก๊อกผสม น้ำร้อน - น้ำเย็น</p>	 <p>ก๊อกอ่างอาบน้ำ</p>	 <p>ก๊อกซิงค์</p>
---	---	---	---

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – ฝักบัวอาบน้ำ

 <p>ชุดฝักบัวอาบน้ำ</p>	 <p>ฝักบัวก้านแข็ง</p>	 <p>ฝักบัวพร้อมสาย</p>	
--	---	--	--

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – ฟลัชวาล์ว

 <p>ฟลัชวาล์ว Sensor</p>	 <p>ฟลัชวาล์ว Manual</p>		
---	---	--	--

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – อุปกรณ์ภายในห้องน้ำ

 <p>สายฉีดชำระ</p>	 <p>ราวแขวนผ้า</p>	 <p>ที่แขวนกระดาดยทิชชู</p>	 <p>ราวจับทรงตัว</p>
---	---	---	---

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – สินค้ากลุ่มครัว

 <p>ก๊อกซิงค์</p>	 <p>อ่างซิงค์สแตนเลส</p>		
--	---	--	--

นอกเหนือจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายข้างต้นแล้ว SCG Decor ยังมีบริการให้คำปรึกษาลูกค้าทั้งในแง่ของการออกแบบโดย “COTTO Studio” ซึ่งให้บริการออกแบบทั้งในส่วนของห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องครัว และสวนนอกบ้าน รวมถึงบริการติดตั้งกระเบื้องเซรามิก (C'TIS) และบริการแจ้งซ่อมห้องน้ำ “COTTO Fixing Service” ให้แก่ลูกค้าอีกด้วย

2.3.3 ธุรกิจอื่นๆ

1. ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแค

SCG Decor มีธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหนองแค โดยดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ COTTO ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 91 อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมของ COTTO เป็นการร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 โดยบริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวหลังการขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 นิคมอุตสาหกรรมมีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2,042 ไร่ 3 งาน 23.5 ตารางวา โดยแบ่งเป็นพื้นที่จำหน่าย 1,593 ไร่ 2 งาน 16.5 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภคและอ่างเก็บน้ำ 449 ไร่ 1 งาน 0.7 ตารางวา



2. ธุรกิจ Solar

ธุรกิจ Solar ซึ่งดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ SUSUNN สำหรับธุรกิจ Solar ของ SCG Decor อย่างไรก็ดี ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ SCG Decor ประสงค์ที่จะปรับแนวทางการดำเนินธุรกิจ Solar ใหม่ โดยมีแผนการลดบทบาทและความสำคัญของธุรกิจ Solar ในอนาคต ซึ่งไม่ใช่ธุรกิจหลักของ SCG Decor โดย SCG Decor อยู่ระหว่างทยอยปรับลดการดำเนินธุรกิจ Solar ทั้งนี้ SUSUNN ยังมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการในบางส่วนสำหรับโครงการที่ได้ทำการตกลงร่วมกับลูกค้าไปแล้ว รวมถึงส่วนงานการรับประกันและบริการหลังการขายที่เกี่ยวข้อง

3. ธุรกิจของบริษัทร่วม

บริษัทร่วมของ SCG Decor ซึ่งได้แก่ บริษัทนอร์ตาเก้ เอสซีจี พลาสติก จำกัด (“NSP”) ซึ่ง SCG Decor ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.0 มีการประกอบธุรกิจ ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ สำหรับอุตสาหกรรมเซรามิก ด้วยเซรามิก สุขภัณฑ์ และปูนสำหรับวัสดุก่อสร้าง โดยผลิตภัณฑ์ ของ NSP ประกอบด้วย 3 กลุ่มผลิตภัณฑ์หลักๆ ได้แก่ (1) ผลิตภัณฑ์ สำหรับการขึ้นรูป (Molding Product) เช่น ปูนพลาสติก (2) ปูนสำหรับวัสดุก่อสร้าง (Building Product) เช่น ปูนฉาบ รอยต่อแผ่นยิปซัม กาวซีเมนต์ กาวยาแนว และ (3) กาวและซิลิโคนยาแนว (Adhesive & Sealant)

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – ผลิตภัณฑ์สำหรับการขึ้นรูป (Molding Product)



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – ปูนสำหรับวัสดุก่อสร้าง (Building Product)



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ – กาวและซิลิโคนยาแนว (Adhesive & Sealant)



ตราสินค้า

SCG Decor มีแบรนด์ (Brand) สำหรับธุรกิจกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์ที่หลากหลายซึ่งเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญ โดยรายละเอียดแบรนด์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ SCG Decor ในแต่ละประเทศ เป็นดังนี้

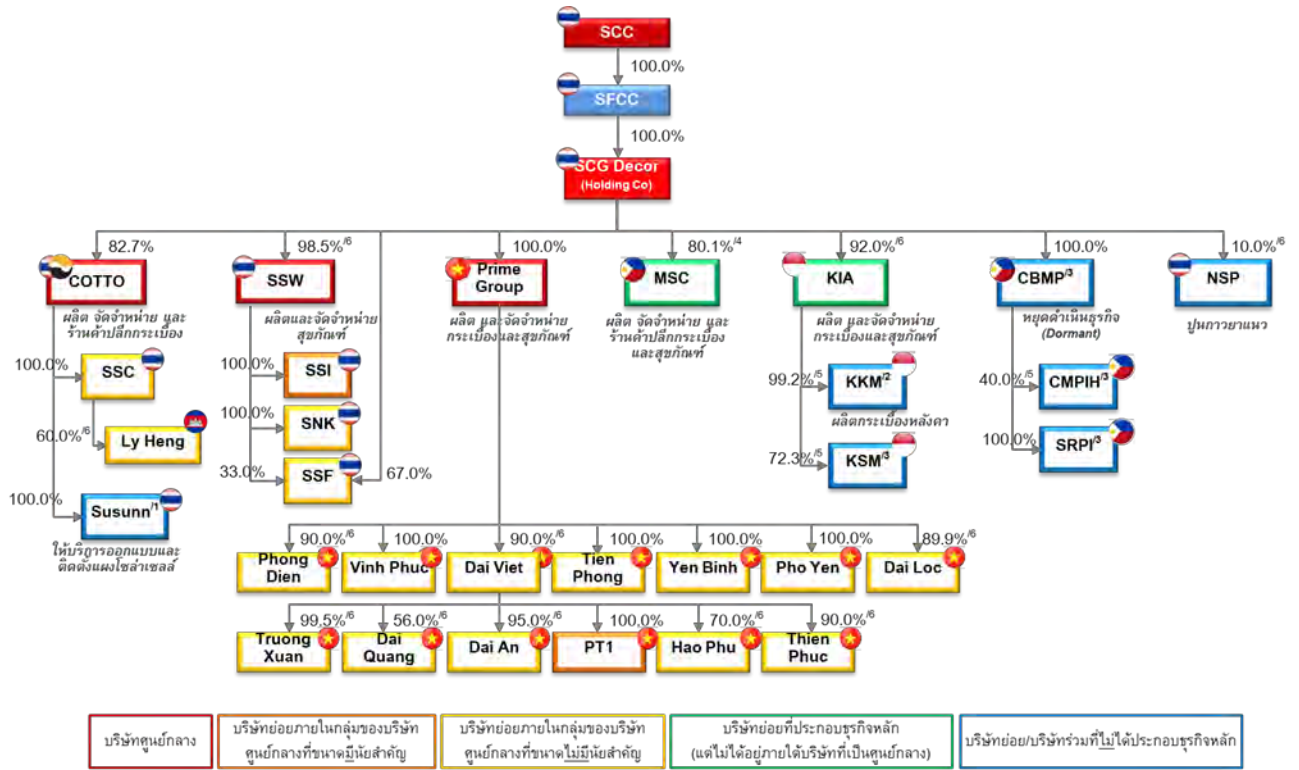
แบรนด์ (Brand)	ผลิตภัณฑ์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ช่องทางการขาย
ประเทศไทย			
	<ul style="list-style-type: none"> สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ 	เน้นกลุ่มลูกค้าระดับบน ที่ให้ความสำคัญกับดีไซน์ที่โดดเด่น โทนสีที่อบอุ่นหรูหรา มีเอกลักษณ์เฉพาะ	<ul style="list-style-type: none"> COTTO LIFE งานโครงการ
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องพอร์ซเลนนำเข้าจากอิตาลีและสเปน 	เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ที่ให้ความสำคัญกับดีไซน์ที่โดดเด่น สีสันทัดลายสวยงาม เป็นเอกลักษณ์หรูหราในสไตล์ยุโรป	<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้าโครงการ ร้าน COTTO LIFE
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ปูนขาว ยาแนว 	เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ที่ให้ความสำคัญกับดีไซน์ และคุณภาพสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ร้าน COTTO LIFE ช่องทางออนไลน์ ลูกค้าโครงการ ส่งออก
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) และกลุ่มระดับกลาง และหัวเมืองหลัก โดยมีราคาสินค้าที่เหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ร้านคลังเซรามิค ช่องทางออนไลน์ ลูกค้าโครงการ ส่งออก
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) โดยมีราคาสินค้าที่คุ้มค่าและเหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ร้านคลังเซรามิค ช่องทางออนไลน์ ลูกค้าโครงการ ส่งออก
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องไวนิล SPC (Stone Plastic Composite) กระเบื้องไวนิล LVT (Luxury Vinyl Tile) 	เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ที่ให้ความสำคัญกับดีไซน์ และคุณภาพสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ร้าน COTTO LIFE ช่องทางออนไลน์

แบรนด์ (Brand)	ผลิตภัณฑ์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ช่องทางการขาย
			<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้าโครงการ
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) โดยมีราคาสินค้าที่คุ้มค่าและมีลวดลายหลากหลาย	<ul style="list-style-type: none"> ร้านค้าปลีกเซรามิค
	<ul style="list-style-type: none"> สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) โดยมีราคาสินค้าที่คุ้มค่าและเหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ช่องทางออนไลน์ ลูกค้าโครงการ
ประเทศเวียดนาม			
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) ถึงระดับกลาง โดยเน้นลวดลายที่หลากหลาย	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง กระเบื้องไวเนิล SPC (Stone Vinyl Composite) สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ปูนยาแนว ยาแนว 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) และโครงการ โดยมีราคาสินค้าที่คุ้มค่าและมีลวดลายหลากหลาย	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่
ประเทศฟิลิปปินส์			
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง กระเบื้องไวเนิล SPC (Stone Vinyl Composite) กระเบื้องไวเนิล LVT (Luxury Vinyl Tile) สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ปูนกาว ยาแนว 	ทุกกลุ่มลูกค้า ตั้งแต่กลุ่มลูกค้าตลาดมวลชน (Mass Market) และลูกค้าระดับกลางถึงบน ที่ต้องการลวดลายที่หลากหลาย ตอบโจทย์การใช้งานในทุกๆพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ช่องทางออนไลน์
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นลูกค้าระดับกลางถึงบน ที่ต้องการลวดลายที่สวยงามและทันสมัยเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในกลุ่มสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> ตัวแทนจำหน่าย ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ช่องทางออนไลน์

แบรนด์ (Brand)	ผลิตภัณฑ์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ช่องทางการขาย
		กระเบื้องเคลือบพอร์ซเลน (Glazed Porcelain Tiles)	
ประเทศไทย			
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นกลุ่มลูกค้าระดับบน ที่ต้องการความคงทนและมีความเป็นเอกลักษณ์	<ul style="list-style-type: none"> Kokoh
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง กระเบื้องไวเนิล SPC (Stone Vinyl Composite) กระเบื้องไวเนิล LVT (Luxury Vinyl Tile) สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดกลางถึงบน ที่ต้องการความคงทนและมีความเป็นเอกลักษณ์	<ul style="list-style-type: none"> Kokoh
	<ul style="list-style-type: none"> กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง 	เน้นกลุ่มลูกค้าตลาดกลางและตลาดมวลชน (Mass Market) ที่ต้องการในเรื่องของความคุ้มค่า	<ul style="list-style-type: none"> Kokoh

2.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม SCG Decor

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม SCG Decor ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2566 มีดังต่อไปนี้



ที่มา : SCG Decor

หมายเหตุ : /1 SUSUNN อยู่ระหว่างทยอยปรับลดการค้าเงินธุรกิจ

/2 SCG Decor มีแผนจะโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ออกจากกลุ่ม SCG Decor ในอนาคต

/3 หยุดดำเนินการ (Dormant) หรือ อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

/4 SCC ได้ถือหุ้นทางอ้อมใน MSC ในสัดส่วนร้อยละ 3.3 ผ่าน Cementhai Ceramics Philippines Holdings, Inc. ("CCPH") และ Mariwasa Holdings, Inc. ("MHI") (SCC ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน CCPH, CCPH ถือหุ้นร้อยละ 40 ใน MHI และ MHI ถือหุ้นร้อยละ 8.3 ใน MSC) และหุ้นส่วนที่เหลือของ MSC ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น

/5 SCC ถือหุ้นทางอ้อมส่วนที่เหลือใน KKM และ KSM โดยถือผ่านบริษัทเอสซีจี ซิเมนต์-ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด

/6 หุ้นส่วนที่เหลือของบริษัทดังกล่าวถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น

การลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทอื่น

ข้อมูลบริษัทย่อยของ SCG Decor มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ประเภทธุรกิจ	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	โทรศัพท์	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	ชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง/ทางอ้อมโดย SCG Decor (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
1	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	COTTO	ผลิตจำหน่าย และร้านค้าปลีกกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและบุผนัง	กรุงเทพฯ	0-2586-3333	5,963	หุ้นสามัญ	82.7	5,963

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ประเภทธุรกิจ	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	โทรศัพท์	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ล้านบาท)	ชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง/ทางอ้อมโดย SCG Decor (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
2	บริษัทไฮสูกี้ เซรามิก จำกัด	SSC	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูพื้นและบุผนัง	สระบุรี	036-376-300	0.01	หุ้นสามัญ	82.7	800.0
3	บริษัทซูซันน์ สมารท์ ไฮลูชั่น จำกัด	SUSUN N	ให้บริการออกแบบและติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์	สระบุรี	036-376-100	1	หุ้นสามัญ	82.7	100
4	SCG Ceramics – Ly Heng Chhay (Cambodia) Co., Ltd.	Ly Heng	จำหน่ายกระเบื้องเซรามิก และสุขภัณฑ์	กัมพูชา	(855) 9222-2037	0.01	หุ้นสามัญ	49.7	19
5	บริษัทสยามซานิทารีแวร์ จำกัด	SSW	กิจการลงทุน (Holding company)	กรุงเทพฯ	02-973-5054	1	หุ้นสามัญ	98.5	60
6	บริษัทสยามซานิทารีแวร์ อินดัสทรี จำกัด	SSI	สุขภัณฑ์	กรุงเทพฯ	0-2973-5040-54	2	หุ้นสามัญ	98.5	200
7	บริษัทสยามซานิทารีแวร์ อินดัสทรี (หนองแค) จำกัด	SNK	สุขภัณฑ์	กรุงเทพฯ	0-2973-5040-54	2	หุ้นสามัญ	98.5	160
8	บริษัทสยามซานิทารีฟิตติงส์ จำกัด	SSF	ก๊อกน้ำ และอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ	กรุงเทพฯ	0-2973-5040-54	2	หุ้นสามัญ	99.5	200
9	Mariwasa-Siam Ceramics, Inc.	MSC	ผลิตจำหน่าย และร้านค้าปลีกกระเบื้องเซรามิกปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์	ฟิลิปปินส์	(632) 717-6901	800	หุ้นสามัญ	80.1	558
10	Prime Group Joint Stock Company	Prime Group	กิจการลงทุน (Holding company)	เวียดนาม	(84) 211-3888-987	101	หุ้นสามัญ	100.0	1,413
11	Prime Phong Dien Joint Stock Company	Phong Dien	ผลิตภัณฑ์เคลือบกระเบื้อง (Frit)	เวียดนาม	(84) 234-3625-966	3	หุ้นสามัญ	90.0	35
12	Prime - Vinh Phuc Joint Stock Company	Vinh Phuc	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูพื้น	เวียดนาม	(84) 211-3866-637	25	หุ้นสามัญ	100.0	350
13	Prime Dai Viet Joint Stock Company	Dai Viet	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูผนัง	เวียดนาม	(84) 211-3845-238	13	หุ้นสามัญ	90.0	182
14	Prime - Tien Phong Joint Stock Company	Tien Phong	ผลิตภัณฑ์ Glazed porcelain	เวียดนาม	(84) 211-3888-174	12	หุ้นสามัญ	100.0	168
15	Prime - Yen Binh Joint Stock Company	Yen Binh	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูพื้น	เวียดนาม	(84) 211-3866-152	13	หุ้นสามัญ	100.0	182
16	Prime Pho Yen Joint Stock Company	Pho Yen	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูพื้น	เวียดนาม	(84) 280-3866-632	15	หุ้นสามัญ	100.0	210
17	Prime Dai Loc Joint Stock Company	Dai Loc	ผลิตภัณฑ์เซรามิกปูพื้นและบุผนัง	เวียดนาม	(84) 235-3509-999	30	หุ้นสามัญ	89.9	414
18	Prime - Truong Xuan Joint Stock Company	Truong Xuan	ให้บริการด้านวิศวกรรมซ่อมบำรุง	เวียดนาม	(84) 211-3726-552	6	หุ้นสามัญ	99.5	84
19	Prime Dai Quang Joint Stock Company	Dai Quang	ผลิตภัณฑ์สำหรับบรรจุกระเบื้องเซรามิก	เวียดนาม	(84) 235-3761-666	2	หุ้นสามัญ	56.0	28

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ประเภทธุรกิจ	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	โทรศัพท์	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ล้านบาท)	ชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง/ทางอ้อมโดย SCG Decor (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
20	Prime Dai An Joint Stock Company	Dai An	จัดหาวัตถุดิบในการผลิตกระเบื้องเซรามิก	เวียดนาม	(84) 211-6535-659	3	หุ้นสามัญ	95.0	35
21	Prime Trading, Import and Export One Member Limited Liability Company	PT1	จำหน่ายกระเบื้องเซรามิกปูพื้น ผนัง และสุขภัณฑ์	เวียดนาม	(84) 211-3888-987	เป็นบริษัทประเภท Limited Liability Company ในประเทศเวียดนาม ซึ่งไม่มีการออกหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นสัดส่วนการลงทุนของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในใบรับรองการลงทุน	หุ้นสามัญ	100.0	420
22	Prime Hao Phu Joint Stock Company	Hao Phu	เหมือง Feldspar ใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิตกระเบื้อง	เวียดนาม	(84) 27-383-2270	3	หุ้นสามัญ	70.0	35
23	Prime Thien Phuc Joint Stock Company	Thien Phuc	เหมืองทราย ใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิตกระเบื้อง และนิคมอุตสาหกรรม	เวียดนาม	(84) 234-3626-282	5	หุ้นสามัญ	90.0	70
24	PT Keramik Indonesia Assosiasi, Tbk	KIA	ผลิตกระเบื้องเซรามิกปูพื้นและผนัง	อินโดนีเซีย	(6221) 386-2322	14,929	หุ้นสามัญ	92.0	5,603
25	PT KIA Keramik Mas	KKM	ผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิก	อินโดนีเซีย	(6221) 386-2322	2,926	หุ้นสามัญ	91.3	2,162
26	PT KIA Serpilh Mas	KSM	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	อินโดนีเซีย	(6221) 386-2322	3,768	หุ้นสามัญ	66.5	1,614
27	SCG Cement-Building Materials Philippines	CBMP	หยุดดำเนินการ (Dormant)	ฟิลิปปินส์	(632) 717-6901	14	หุ้นสามัญ	100.0	136
28	CMPIH Holdings, Inc.	CMPI	หยุดดำเนินการ (Dormant) และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ฟิลิปปินส์	(632) 813-1666	48	หุ้นสามัญ	40.0	55
29	SCG Roofing Philippines	SRPI	หยุดดำเนินการ (Dormant) และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ฟิลิปปินส์	(632) 717-6901	57	หุ้นสามัญ	100.0	37

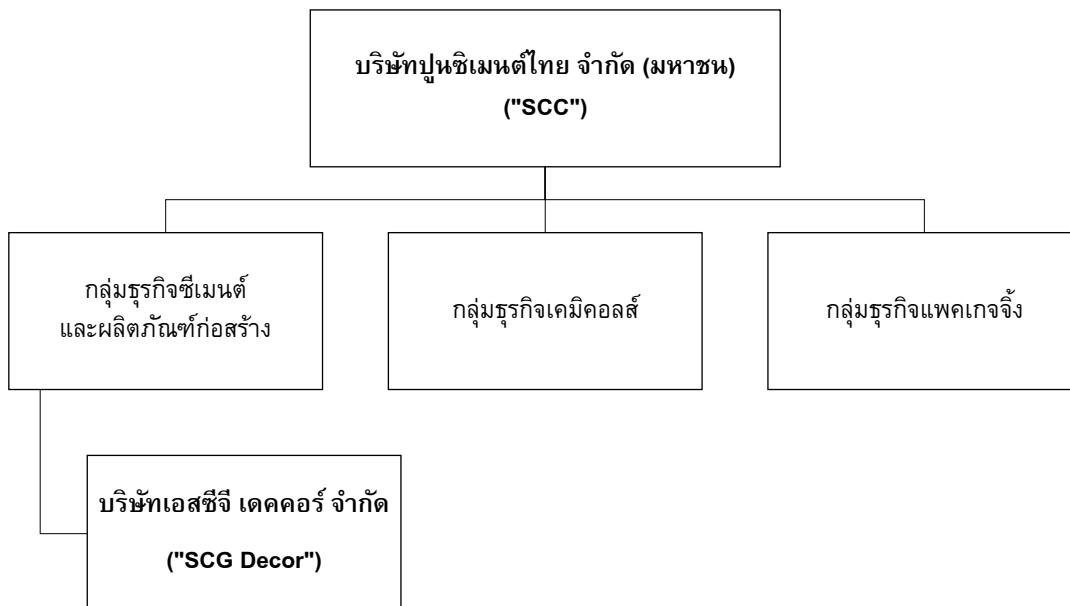
ข้อมูลบริษัทร่วมของ SCG Decor มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	ประเภทธุรกิจ	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	โทรศัพท์	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	ชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง/ทางอ้อมโดย SCG Decor (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
1	บริษัทนอร์ธเวสต์ เอเชีย จำกัด	NSP	ผลิตและจำหน่ายปูนกาวยาแนว	สระบุรี	0-3637-3578-82	4	หุ้นสามัญ	10.0	405

ที่มา : SCG Decor

ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

SCC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCG Decor ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ SCG Decor ทั้งนี้ SCC ประกอบไปด้วย 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจซีเมนต์และผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ธุรกิจเคมีคอลล์ และธุรกิจแพคเกจจิ้ง โดย SCG Decor เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจซีเมนต์และผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง โดย SCG Decor มีการเข้าทำรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าปกติกับกลุ่ม SCC โดยจำหน่ายผลิตภัณฑ์บางส่วนให้แก่กลุ่ม SCC เช่น การจำหน่ายกระเบื้อง สุขภัณฑ์ เป็นต้น และจัดหาวัตถุดิบบางส่วนจากกลุ่ม SCC เช่น ดิน บรรจุภัณฑ์ เป็นต้น รวมถึงมีการใช้บริการงาน Shared Service และอื่นๆ ซึ่งในปี 2565 SCG Decor มีสัดส่วนรายได้จากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ SCG Decor (รวมกลุ่ม SCC) คิดเป็นร้อยละ 12.6 ของรายได้รวมของข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนของ SCG Decor และมีสัดส่วนรายการซื้อและค่าใช้จ่ายให้แก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (รวมกลุ่ม SCC) คิดเป็นร้อยละ 15.3 ของต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายรวมของข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนของ SCG Decor (รายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจริงในปี 2565 โดยบางส่วนเป็นรายการที่เกิดขึ้นก่อนการปรับโครงสร้างและจะไม่เป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต) ทั้งนี้ โครงสร้างของกลุ่ม SCC ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้



ในการนี้ SCC มีนโยบายให้ SCG Decor เป็นแกนนำ (Flagship company) ในการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในการจำหน่ายสินค้ากระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์นั้น SCG Decor จำหน่ายผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายหลากหลายประเภท รวมทั้งช่องทางการจำหน่ายของ SCG Decor เอง เช่น แมงกุแพคเจอร์ริงเอ๊าท์เล็ต และโชว์รูมเอ๊าท์เล็ตต่าง ๆ เป็นต้น

เพื่อสนับสนุนการเป็น Flagship company ของกลุ่ม SCG Decor ดังนั้น SCC จะไม่ดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และ SCC จะยังคงสนับสนุนการจำหน่ายสินค้ากระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ผ่านช่องทางการจำหน่ายของกลุ่ม SCC ต่อไป รวมไปถึงร้านค้าปลีกในรูปแบบ SCG HOME เป็นต้น

ทั้งนี้ คำว่า “กระเบื้องปูพื้น บุผนัง” “สุขภัณฑ์” “แมงกุแพคเจอร์ริงเอ๊าท์เล็ต หรือ โชว์รูมเอ๊าท์เล็ต” และ “ดำเนินธุรกิจผลิต” ที่กล่าวถึง มีความหมายดังต่อไปนี้

- “กระเบื้องปูพื้น บุผนัง” หมายถึง กระเบื้องเซรามิกที่ใช้สำหรับพื้นและผนัง
- “สุขภัณฑ์” หมายถึง เครื่องใช้และอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับห้องน้ำ เช่น โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ก๊อกน้ำ ฝักบัว รวมถึงอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- “แมงกุแพคเจอร์ริงเอ๊าท์เล็ต หรือ โชว์รูมเอ๊าท์เล็ต” หมายถึง ร้านค้าที่ผู้ผลิตจัดตั้งขึ้น เพื่อจำหน่ายสินค้ากระเบื้องของผู้ผลิตเองเป็นหลัก
- “ดำเนินธุรกิจผลิต” หมายถึง การลงทุนในบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ เป็นหลัก ทั้งในประเทศหรือต่างประเทศ ในสัดส่วนซึ่งทำให้ SCC มีอำนาจควบคุมกิจการของบริษัทดังกล่าว (ทั้งนี้ คำว่า “อำนาจควบคุมกิจการ” นั้นให้มีความหมายเป็นไปตามคำนิยามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในอนาคต)

ธุรกิจผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิก

ปัจจุบัน SCG Decor มีการประกอบธุรกิจผลิตกระเบื้องหลังคาเซรามิกในประเทศอินโดนีเซีย ผ่าน PT Kia Keramik Mas (KKM) ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทที่คล้ายกันกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม SCC โดย SCG Decor มีแผนจะโอนหุ้นและ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ออกจากกลุ่ม SCG Decor เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและขอบเขตในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม เมื่อช่วงปลายปี 2565 KIA ซึ่งเป็นบริษัทที่มียอดขายในปี 2565 ประมาณ 1,500 ล้านบาท และเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงของ KKM ได้รับแจ้งจากหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียว่า KIA และบริษัทย่อยของ KIA ที่ชื่อว่า “PT KIA SERPIH MAS (KSM)” มีภาระหนี้จำนวนหนึ่งต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปี 2541 โดยอ้างถึงหนี้และภาระผูกพันของผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งของ KIA (“ผู้ก่อตั้ง KIA”) ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับ SCC โดยผู้ก่อตั้ง KIA ดังกล่าวเคยได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลอินโดนีเซียเพื่อช่วยเหลือในกิจการอื่นของผู้ก่อตั้ง KIA ก่อนที่ SCG Decor จะซื้อธุรกิจ KIA ในปี 2554 โดย ณ ปัจจุบันยังไม่แน่อนว่า KIA และ KSM จะต้องรับผิดชอบในภาระหนี้ที่เกิดขึ้นต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียหรือไม่ และจะมีผลกระทบเป็นจำนวนเท่าใด เนื่องจากไม่มีการแสดงเอกสารประกอบคำกล่าวอ้างในข้อเรียกร้องใดๆ จากหน่วยงานรัฐ และจากเอกสารหลักฐานที่ยังไม่สามารถบ่งชี้ได้ว่า KIA และ KSM มีความรับผิดชอบหนี้ต่อหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซีย ดังนั้นการที่ SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นของ KIA ต่อไป จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมในบริบทของข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

จากประเด็นข้อเรียกร้องที่ยังดำเนินอยู่ หน่วยงานรัฐของอินโดนีเซียจึงระงับการเข้าระบบจดทะเบียนกับ Ministry of Law and Human Rights (MOLHR) ของ KIA และ KKM เนื่องจากอยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผู้ก่อตั้ง

KIA ทำให้ไม่สามารถออกหนังสือรับรองการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ KIA ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นปี 2565 ได้ และทำให้การดำเนินการใดๆ รวมถึงการโอนขายทรัพย์สินใดๆ ของ KIA เป็นเรื่องที่มีความละเอียดอ่อน เพราะอาจทำให้รัฐบาลอินโดนีเซียเกิดความเข้าใจผิดในวัตถุประสงค์ของการโอนขายทรัพย์สิน (ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์) และอาจออกคำสั่งใดๆ ที่อาจทำให้ข้อเรียกร้องที่มีอยู่แย่ง หรือมีผลกระทบกับการดำเนินงานตามปกติของ KIA ซึ่งเป็นสิ่งที่ SCG Decor ไม่พึงประสงค์

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น SCG Decor จึงจะดำเนินการโอนหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินของ KKM ให้แก่บริษัทภายนอกหรือบริษัทในกลุ่ม SCC ภายหลังจากประเด็นข้อเรียกร้องของหน่วยงานรัฐของอินโดนีเซีย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ KIA ข้างต้นเป็นอันยุติแล้ว โดย SCG Decor จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อให้การโอน KKM เกิดขึ้นโดยเร็วที่สุด หาก SCG Decor ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขการซื้อขายได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ประเด็นข้อเรียกร้องของรัฐบาลอินโดนีเซียข้างต้นเป็นอันยุติ SCG Decor จะตกลงให้กลุ่ม SCC เข้าสินทรัพย์และมีสิทธิในการประกอบธุรกิจ กระเบื้องหลังคาเซรามิกของ KKM หรือเลิกกิจการของ KKM แล้วแต่กรณี โดย SCG Decor และกลุ่ม SCC จะตกลงเข้าทำสัญญาให้เข้าสินทรัพย์โดยมีราคาและเงื่อนไขปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก (Arm's length basis) หรือ ข้อตกลงเลิกกิจการของ KKM (หากการให้เข้าสินทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ) ซึ่งแนวทางการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบในเบื้องต้นจากคณะกรรมการบริษัทของ SCG Decor แล้ว นอกจากนี้ ในระหว่างที่ SCG Decor ยังไม่สามารถโอน KKM ออกได้เนื่องจากยังมีประเด็นข้อเรียกร้องดังกล่าวอยู่ SCG Decor จะลงทุนขยายธุรกิจผลิตสินค้ากระเบื้องหลังคา หรือดำเนินการใดๆ เฉพาะเท่าที่จำเป็น เพื่อให้ KKM สามารถดำรงความสามารถในการแข่งขันในตลาดประเทศอินโดนีเซีย

ร้านค้า BELANJA

ปัจจุบัน PT Kokoh Inti Arebama, TBK (“Kokoh”) (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซียเช่นเดียวกัน และเป็นบริษัทในกลุ่ม SCC ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 90.62) ซึ่งในปัจจุบัน Kokoh เป็นเจ้าของร้านค้าสินค้ากระเบื้องปูพื้น และบุผนัง ภายใต้อำนาจ “BELANJA” (ซึ่งจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องบุผนัง และสุขภัณฑ์ในประเทศอินโดนีเซีย ในรูปแบบของแมนูเฟกเจอร์ริงเอทส์เล็ท) โดย SCG Decor จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น KMKP และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA แบบมีเงื่อนไข กับ Kokoh ในการซื้อขายหุ้น KMKP และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA ในราคามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA ซึ่งรวมถึง เมื่อประเด็นข้อเรียกร้องของรัฐบาลอินโดนีเซีย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ KIA ข้างต้น เป็นอันยุติแล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องได้มีมติอนุมัติรายการดังกล่าว เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทเอสซีจี ดิสทริบิวชั่น จำกัด (ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของ Kokoh ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SCC) ตกลงว่าในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการโอนหุ้น KMKP และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านค้า BELANJA มาอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทของ SCG Decor นั้น Kokoh จะไม่ลงทุนเพิ่มเติมหรือขยายธุรกิจในรูปแบบของร้านค้า BELANJA ในประเทศอินโดนีเซีย เว้นแต่เป็นการลงทุนขยายธุรกิจ/สาขาร้านค้า BELANJA หรือดำเนินการใดๆ ในทางการค้าปกติ หรือตามแผนธุรกิจของ KMKP และ BELANJA เพื่อให้ KMKP และ BELANJA สามารถดำรงความสามารถในการแข่งขันในตลาดประเทศอินโดนีเซียเท่านั้น

2.5 โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว^{1/}	19,155.8	78.6	20,382.6	78.6	24,461.0	80.9
ประเทศไทย	9,727.6	39.9	10,418.8	40.2	12,421.4	41.1
ประเทศเวียดนาม	6,540.3	26.8	6,165.9	23.8	7,909.0	26.1
ประเทศฟิลิปปินส์และประเทศอินโดนีเซีย	3,142.0	19.2	4,234.	16.3	4,558.8	15.1
(หัก) รายการตัดบัญชีระหว่างประเทศ	(254.1)	(1.0)	(436.5)	(1.7)	(428.2)	(1.4)
ธุรกิจสุกภัณฑ์	4,682.7	19.2	4,708.1	18.2	5,155.1	17.0
ธุรกิจอื่นๆ^{2/}	566.0	2.3	912.3	3.5	743.9	2.5
รวมรายได้จากการขายก่อนหักรายการตัดบัญชีระหว่างส่วนธุรกิจ	24,404.5	100.1	26,003.0	100.3	30,360.0	100.4
(หัก) รายการตัดบัญชีระหว่างส่วนธุรกิจ	(25.9)	(0.1)	(65.7)	(0.3)	(106.2)	(0.4)
รวมรายได้จากการขาย	24,378.6	100.0	25,937.4	100.0	30,253.8	100.0

ที่มา : SCG Decor

หมายเหตุ : 1/ รวมธุรกิจสุกภัณฑ์ในประเทศเวียดนาม และประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีรายได้รวม 148.2 ล้านบาท 200.9 ล้านบาท และ 264.3 ล้านบาท สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ

2/ ธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วย ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ SCG Decor

3.1 ผู้ถือหุ้น

SCG Decor มีทุนจดทะเบียนจำนวน 12,109,000,000.00 บาท เรียกชำระแล้ว 11,269,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 121,090,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

โครงสร้างการถือหุ้นของ SCG Decor ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัทกระเบื้องกระดาศไทย จำกัด ^{1/}	121,089,998	100.0
2	นางภัทรวรรณ ดุ่นสกุล	1	0.0
3	นางพัทธวีรา ทองแท้	1	0.0
4	ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ COTTO	-	-
5	ประชาชนทั่วไป	-	-
	รวม	121,090,000	100.0

ที่มา : SCG Decor

หมายเหตุ : 1/ รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัทกระเบื้องกระดาศไทย จำกัด ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	SCC	109,996,459	100.0
2	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	3,541	0.0
	รวม	110,000,000	100.0

ทั้งนี้ SCC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ SCG Decor (ผ่านบริษัทกระเบื้องกระดาษไทย จำกัด) และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (holding company) โดยถือหุ้นหรือลงทุนในธุรกิจหลัก 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจซีเมนต์และผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ธุรกิจเคมีคอลส์ และธุรกิจบรรจุภัณฑ์

3.2 ความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี -

3.3 คณะกรรมการ SCG Decor

รายชื่อคณะกรรมการของ SCG Decor ข้อมูล 30 มีนาคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ รั้งลียภาส	ประธานกรรมการ / กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
2. นายนิธิ ภัทรโชค	รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล / กรรมการบริหาร
3. นายธรรมศักดิ์ เศรษฐอุดม	กรรมการ / กรรมการบริหาร
4. นายวิโรจน์ รัตนชัยสิทธิ์	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
5. นายนำพล มลิชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร
6. นายเขาวลิต เอกบุตร	กรรมการ / กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
7. นายลักษณะน้อย พึ่งรัศมี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
8. นางศิริวิภา สุพรรณธเนศ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
9. นายปกรณ มาตระกูล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล

ที่มา : SCG Decor

3.4 คณะผู้บริหาร SCG Decor

รายชื่อคณะผู้บริหารของ SCG Decor ข้อมูล 30 มีนาคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายนำพล มลิชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่
2. นายกิตติพงศ์ โพธิ์ธวานนท์	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ และเทคโนโลยี
3. นายจักรกฤษ สุวรรณศิลป์	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
4. นายชัยพร สุปัญญา	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการบุคคล
5. นายสมิทธิ โกสิย์เจริญ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
6. นางวรรณัทธ ใสदानิล	ผู้อำนวยการสำนักงานบัญชี

ที่มา : SCG Decor

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงินรวมเสมือน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,245.40	6.02	2,908.70	7.20	1,703.80	4.20
เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น	4,827.90	12.95	5,327.10	13.19	5,413.50	13.34
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,748.70	10.06	4,570.80	11.32	5,269.40	12.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	65.00	0.17	73.20	0.18	31.00	0.08
สินค้าคงเหลือ	6,126.10	16.44	7,109.00	17.61	8,049.30	19.84
ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขาย	486.40	1.30	429.70	1.06	429.70	1.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	170.50	0.46	26.60	0.07	64.70	0.16
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	17,670.00	47.41	20,445.20	50.63	20,961.40	51.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	67.10	0.18	52.40	0.13	71.00	0.17
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	198.50	0.53	189.90	0.47	158.60	0.39
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	77.90	0.21	87.10	0.22	86.40	0.21
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	508.80	1.37	512.60	1.27	622.60	1.53
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	12,063.50	32.37	12,008.50	29.74	11,268.70	27.77
ค่าความนิยม	5,426.60	14.56	5,841.40	14.47	5,838.90	14.39
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	159.70	0.43	140.00	0.35	121.40	0.30
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	327.70	0.88	369.90	0.92	593.30	1.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	772.70	2.07	732.80	1.81	853.70	2.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,602.50	52.59	19,934.60	49.37	19,614.50	48.34
รวมสินทรัพย์	37,272.50	100.00	40,379.80	100.00	40,575.90	100.00
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	346.20	0.93	262.00	0.65	500.40	1.23
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,419.70	9.17	4,346.20	10.76	5,205.50	12.83
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	147.80	0.40	141.90	0.35	166.60	0.41
เงินกู้ยืมระยะสั้น	15,112.00	40.54	14,640.60	36.26	13,121.00	32.34
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	303.90	0.82	114.30	0.28	209.30	0.52
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	125.90	0.34	71.00	0.18	121.20	0.30
รวมหนี้สินหมุนเวียน	19,455.50	52.20	19,575.90	48.48	19,324.00	47.62
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	436.60	1.17	510.00	1.26	636.70	1.57
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	237.50	0.64	263.80	0.65	234.90	0.58
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,202.60	3.23	1,182.80	2.93	1,004.40	2.48

รายการ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	41.30	0.11	49.90	0.12	64.00	0.16
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,918.10	5.15	2,006.50	4.97	1,940.00	4.78
รวมหนี้สิน	21,373.60	57.34	21,582.40	53.45	21,264.00	52.41
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	7,909.00	21.22	7,909.00	19.59	7,909.00	19.49
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	0.10	0.00	0.10	0.00	0.10	0.00
ส่วนต่ำกว่าทุนอื่น	(4,479.80)	(12.02)	(4,544.80)	(11.26)	(4,476.60)	(11.03)
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	130.10	0.35	130.10	0.32	130.10	0.32
ยังไม่ได้จัดสรร	13,384.20	35.91	14,606.50	36.17	15,303.60	37.72
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3,958.20)	(10.62)	(2,154.10)	(5.33)	(2,363.00)	(5.82)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ SCG Decor	12,985.40	34.84	15,946.70	39.49	16,503.30	40.67
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,913.40	7.82	2,850.70	7.06	2,808.60	6.92
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,898.80	42.66	18,797.40	46.55	19,311.90	47.59
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	37,272.50	100.00	40,379.80	100.00	40,575.90	100.00

ที่มา :SCG Decor

4.2 งบกำไรขาดทุนรวมเสมือน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563		งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564		งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	24,378.60	97.63	25,937.40	97.93	30,253.80	97.95
รายได้อื่น	591.20	2.37	549.30	2.07	631.70	2.05
รวมรายได้	24,969.80	100.00	26,486.70	100.00	30,885.50	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	(17,926.50)	(71.79)	(19,141.40)	(72.27)	(23,120.90)	(74.86)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(2,792.80)	(11.18)	(3,053.70)	(11.53)	(3,579.40)	(11.59)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,097.90)	(8.40)	(1,918.10)	(7.24)	(2,832.50)	(9.17)
รวมค่าใช้จ่าย	(22,817.20)	(91.38)	(24,113.20)	(91.04)	(29,532.80)	(95.62)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	2,152.70	8.62	2,373.50	8.96	1,352.70	4.38
ต้นทุนทางการเงิน	(533.20)	(2.14)	(530.30)	(2.00)	(540.90)	(1.75)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	2.70	0.01	5.00	0.02	3.70	0.01
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,622.10	6.50	1,848.20	6.98	815.60	2.64
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(386.30)	(1.55)	(446.30)	(1.68)	(172.40)	(0.56)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	1,235.90	4.95	1,401.90	5.29	643.10	2.08

ที่มา : SCG Decor

4.3 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ^{31/}	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	งวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง ^{1/}	เท่า	0.91	1.04	1.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ^{2/}	เท่า	0.56	0.66	0.64
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ^{3/}	เท่า	0.17	0.12	0.09
อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า ^{4/}	เท่า	7.99	7.66	7.60
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ^{5/}	วัน	46	48	49
อัตราหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป ^{6/}	เท่า	4.27	4.28	4.52
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย ^{7/}	วัน	86	86	81
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{8/}	เท่า	2.73	2.71	2.86
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ^{9/}	วัน	134	135	128
อัตราส่วนหมุนเวียนของเจ้าหนี้การค้า ^{10/}	เท่า	10.85	10.75	11.06
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย ^{11/}	วัน	34	34	34
วงจรกิจจ ^{12/}	วัน	146	149	143
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น ^{13/}	ร้อยละ	26.47	26.20	23.58
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ^{14/}	ร้อยละ	8.83	9.15	4.47
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม ^{15/}	ร้อยละ	2.37	2.07	2.05
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ^{16/}	ร้อยละ	153.47	97.80	133.39
อัตรากำไรสุทธิ ^{17/}	ร้อยละ	4.95	5.29	2.08
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ^{18/}	ร้อยละ	8.68	8.36	3.71
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ^{19/}	ร้อยละ	3.32	3.61	1.59
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ^{20/}	ร้อยละ	24.44	25.19	18.66
อัตรากำไรของสินทรัพย์ ^{21/}	เท่า	0.67	0.68	0.76
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{22/}	เท่า	1.01	0.83	0.75
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{23/}	เท่า	0.56	0.39	0.38
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{24/}	เท่า	1.34	1.15	1.10
อัตราส่วนความสามารถการชำระดอกเบี้ย ^{25/}	เท่า	0.25	0.27	0.27
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ^{26/}	เท่า	1.69	2.32	5.59
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{27/}	เท่า	0.89	0.70	0.73
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{28/}	เท่า	2.32	1.82	1.96
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นต่อหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย ^{29/}	ร้อยละ	97.28	96.72	95.59
อัตรากำไรจ่ายเงินปันผล ^{30/}	ร้อยละ	5.07	4.46	11.89

ที่มา : SCG Decor

- หมายเหตุ : 1/ อัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนรวมหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนรวม
- 2/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคำนวณจากผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้นและลูกหนี้การค้า หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนรวม
- 3/ อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสดคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย
- 4/ อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้าคำนวณจากรายได้จากการขายหารด้วยลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตเฉลี่ย
- 5/ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
- 6/ อัตราหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูปคำนวณจากต้นทุนขายหารด้วยสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย
- 7/ ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป
- 8/ อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือคำนวณจากต้นทุนขายหารด้วยสินค้าคงเหลือเฉลี่ย
- 9/ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
- 10/ อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้าคำนวณจากต้นทุนขายหารด้วยเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย
- 11/ ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า
- 12/ วงจรเงินสดคำนวณจาก ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยและระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย หักด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
- 13/ อัตรากำไรขั้นต้นคำนวณจาก กำไรขั้นต้นหารด้วยรายได้จากการขาย
- 14/ อัตรากำไรจากการดำเนินงานคำนวณจากกำไรจากการดำเนินงานหารด้วยรายได้จากการขาย
- 15/ อัตราส่วนรายได้ขึ้นต่อรายได้รวมคำนวณจากรายได้อื่น ๆ หารด้วยรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- 16/ อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไรคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง
- 17/ อัตรากำไรสุทธิคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยรายได้รวมสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- 18/ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
- 19/ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- 20/ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรคำนวณจากผลรวมของกำไรสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง และค่าเสื่อมราคาสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเฉลี่ย
- 21/ อัตราการหมุนของสินทรัพย์คำนวณจากรายได้รวมสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- 22/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 23/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 24/ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินรวม หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 25/ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก EBITDA สำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยต้นทุนทางการเงินสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง
- 26/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้คำนวณจาก EBITDA สำหรับปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยผลรวมของต้นทุนทางการเงินสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 27/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น

28/ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิหารด้วย EBITDA สำหรับปีที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น

29/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี หารด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม

30/ อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลจ่ายในปีที่เกี่ยวข้อง หารด้วยกำไรสำหรับปีที่เกี่ยวข้อง

31/ สำหรับปี 2563 การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินจะใช้ตัวเลข ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในการคำนวณทั้งหมด โดยไม่มีการนำมาเฉลี่ย เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินนั้นเป็นการคำนวณจากงบการเงินเสมือนซึ่งมีการจัดทำระหว่างปี 2563 – 2565 เท่านั้น ทำให้ข้อมูลไม่เพียงพอในการนำมาคิดค่าเฉลี่ยสำหรับข้อมูลในปี 2563

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้อ้างอิงงบการเงินรวมเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 ของ SCG Decor โดยข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนได้จัดทำบนสมมติฐานที่กลุ่มบริษัท มีการปรับโครงสร้างภายใน ซึ่งการปรับโครงสร้างและการซื้อธุรกิจดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยมีสมมติฐานที่สำคัญของการปรับโครงสร้างโดยการซื้อขายหุ้นและรายการปรับปรุงเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามข้อมูลที่ SCG Decor เปิดเผยในวันที่ 30 มีนาคม 2566 โดยสรุปได้ดังนี้

(ก) SCG Decor กู้ยืมเงินระยะสั้นจากภายในกลุ่ม SCC เป็นจำนวน 13,311 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเงินกู้ยืมระหว่างกันในปี 2563 ถึง 2565 ร้อยละ 3.25 ร้อยละ 3.11 และร้อยละ 3.14 ต่อปี ตามลำดับ

(ข) การรับโอนกิจการ

SCG Decor ได้รับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทเซรามิคซิเมนต์ไทย จำกัด (CCCL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SCC โดยเป็นการรับโอนสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงหุ้นในบริษัทย่อย และหนี้สินด้วยมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันของบริษัทที่อยู่ภายใต้บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุดคือ SCC โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 17,083 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวมเสมือน จำนวน 3,135 ล้านบาท รายละเอียดการรับโอนกิจการมีดังนี้

- รับโอนหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 91.04 ใน COTTO มูลค่าเงินลงทุนรวม 10,411 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,270 ล้านบาท และส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 3,034 ล้านบาท
- รับโอนหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 71.44 ใน SSW มูลค่าเงินลงทุนรวม 2,213 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 904 ล้านบาท และส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1,846 ล้านบาท
- รับโอนหุ้นที่ถือทั้งหมดใน SSF ร้อยละ 67 จาก CCL และร้อยละ 33 จาก SSW ตามลำดับ มูลค่าเงินลงทุนรวม 3,001 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1,901 ล้านบาท
- รับโอนหุ้นร้อยละ 80.07 ใน MSC มูลค่าเงินลงทุนรวม 2,223 ล้านบาท หรือเทียบเท่าเงินบาท 1,421 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 258 ล้านบาท และส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 293 ล้านบาท

- รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิของ CCCL มูลค่าเงินลงทุน 37 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 247 ล้านบาท

(ค) การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

SCG Decor ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้แก่บริษัทอื่นในกลุ่มบริษัท SCC มูลค่าการขายรวม 3,534 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการขายก่อนภาษี 987 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 100 ในบริษัทเอ็มอาร์ซี รุฟฟิง จำกัด จำนวนเงินรวม 3 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 51 ในบริษัทเอสซีจี-เซกิซุย เซลส์ จำกัด จำนวนเงินรวม 0.04 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 167 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 49 ในบริษัทเซกิซุย-เอสซีจี อินดัสทรี จำกัด จำนวนเงินรวม 478 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 67.63 ในบริษัทควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงินรวม 1,264 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 648 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 100 ใน PT SCG Lightweight Concrete Indonesia โดยมีมูลค่าตามสัญญา 214 พันล้านรูเปีย หรือเทียบเท่าเงินบาท 457 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 80 ใน PT Surya Siam Keramik โดยมีมูลค่าตามสัญญา 179 พันล้านรูเปีย หรือเทียบเท่าเงินบาท 383 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 13 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 50 ใน PT Siam-Indo Concrete Products โดยมีมูลค่าตามสัญญา 167 พันล้านรูเปีย หรือเทียบเท่าเงินบาท 356 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 255 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 50 ใน PT Siam-Indo Gypsum Industry โดยมีมูลค่าตามสัญญา 188 พันล้านรูเปีย หรือเทียบเท่าเงินบาท 401 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 456 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 100 ใน SCG Concrete Roof (Cambodia) Co., Ltd. โดยมีมูลค่าตามสัญญา 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือเทียบเท่าเงินบาท 192 ล้านบาท

Prime Group Joint Stock Company ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ให้แก่บริษัทอื่นในกลุ่มบริษัท SCC โดยมีมูลค่าตามสัญญารวม 360 พันล้านดอง หรือเทียบเท่าเงินบาท 469 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการขายก่อนภาษี 253 พันล้านดอง หรือเทียบเท่าเงินบาท 339 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 100 ใน SCG Home Vietnam Co., Ltd. โดยมีมูลค่าตามสัญญา 67 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือเทียบเท่าเงินบาท 87 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 8 ล้านบาท
- ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดร้อยละ 99.99 ใน Prime Ngoi Viet Joint Stock Company โดยมีมูลค่าตามสัญญา 239 พันล้านดอง หรือเทียบเท่าเงินบาท 382 ล้านบาท

(ง) การขายธุรกิจในหน่วยงาน

- SCG Decor ขายธุรกิจ Service Solution Business ให้แก่บริษัทอื่นในกลุ่ม SCC เป็นจำนวนเงินรวม 237 ล้านบาท

5.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1.1 รายได้จากการขาย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีรายได้จากการขายเท่ากับ 24,378.6 ล้านบาท 25,937.4 ล้านบาท และ 30,253.8 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 รายได้จากการขายของ SCG Decor เพิ่มขึ้น 1,558.9 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 โดยหลักจากรายได้จากการขายของธุรกิจตกแต่งพื้นผิวในประเทศไทยและฟิลิปปินส์จากการที่ความต้องการสินค้าภายในประเทศเริ่มฟื้นตัวภายหลังจาก COVID-19 และยอดขายจากช่องทางส่งออกที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ของ SCG Decor โดยหลักจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

สำหรับปี 2565 รายได้จากการขายของ SCG Decor เพิ่มขึ้น 4,316.4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 โดยหลักจากรายได้จากการขายของธุรกิจตกแต่งพื้นผิวในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และประเทศอินโดนีเซีย ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจสุขภัณฑ์ โดยการเพิ่มขึ้นมาจาก ปริมาณขายที่เพิ่มขึ้นตามความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น และราคาขายที่เพิ่มขึ้นจากการขึ้นราคาสินค้า

รายได้จากการขายของ SCG Decor ตามประเภทธุรกิจ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว ^{1/}	19,155.8	78.6	20,382.6	78.6	24,461.0	80.9
ประเทศไทย	9,727.6	39.9	10,418.8	40.2	12,421.4	41.1
ประเทศเวียดนาม	6,540.3	26.8	6,165.9	23.8	7,909.0	26.1
ประเทศฟิลิปปินส์และประเทศอินโดนีเซีย	3,142.0	12.9	4,234.5	16.3	4,558.8	15.1
(หัก) รายการตัดบัญชีระหว่างประเทศ	(254.1)	(1)	(436.5)	(1.7)	(428.2)	(1.4)
ธุรกิจสุขภัณฑ์	4,682.7	19.2	4,708.1	18.2	5,155.1	17
ธุรกิจอื่น ๆ ^{2/}	566.0	2.3	912.3	3.5	743.9	2.5
รวมรายได้จากการขายก่อนหักรายการตัดบัญชีระหว่างส่วนธุรกิจ	24,404.5	100.1	26,003.0	100.3	30,360.0	100.4
(หัก) รายการตัดบัญชีระหว่างส่วนธุรกิจ	(25.9)	(0.1)	(65.7)	(0.3)	(106.2)	(0.4)
รวมรายได้จากการขาย	24,378.6	100.0	25,937.4	100.0	30,253.8	100.0

หมายเหตุ : 1/ รวมธุรกิจสุขภัณฑ์ในประเทศเวียดนาม และประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีรายได้รวม 148.2 ล้านบาท 200.9 ล้านบาท และ 264.3

ล้านบาท สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ

2/ ธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วย ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์

รายการ	หน่วย	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
ปริมาณขายกระเบื้องเซรามิก	ล้านตรม.	140.5	150.4	165.0
ปริมาณขายสุขภัณฑ์	ล้านชิ้น	5.8	5.8	5.7

5.1.2 รายได้อื่น

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีรายได้อื่น เท่ากับ 591.2 ล้านบาท 549.3 ล้านบาท และ 631.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.4 ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยรายได้อื่น โดยหลักประกอบด้วยดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน กำไรจากการขายสินทรัพย์และขายเศษวัสดุดิบ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้ค่าบริการ

5.1.3 ต้นทุนขาย กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	หน่วย	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
ต้นทุนขาย	ล้านบาท	17,926.5	19,141.4	23,120.9
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	6,452.1	6,796.0	7,132.9
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	26.5	26.2	23.6

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้นคำนวณจาก กำไรขั้นต้นหารด้วยรายได้จากการขาย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีต้นทุนขาย เท่ากับ 17,926.5 ล้านบาท 19,141.4 ล้านบาท และ 23,120.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 26.5 ร้อยละ 26.2 และร้อยละ 23.6 ตามลำดับ โดยต้นทุนขายของ SCG Decor โดยหลักได้แก่ ต้นทุนค่าพลังงาน ต้นทุนค่าวัสดุดิบ และ ค่าใช้จ่ายพนักงาน

สำหรับปี 2564 ต้นทุนขายของ SCG Decor เพิ่มขึ้น 1,214.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น โดย SCG Decor มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ค่อนข้างคงที่ระหว่างปี 2563 และ 2564

สำหรับปี 2565 ต้นทุนขายของ SCG Decor เพิ่มขึ้น 3,979.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพลังงานในการผลิตสินค้าทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของ SCG Decor ลดลงเป็นร้อยละ 23.6 ในปี 2565 เมื่อเทียบกับร้อยละ 26.2 ในปี 2564

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละกลุ่มธุรกิจ	หน่วย	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
ธุรกิจตกแต่งพื้นผิว	ร้อยละ	25.3	26.0	22.3
ธุรกิจสุษภภัณฑ์	ร้อยละ	28.0	26.6	29.4
ธุรกิจอื่นๆ	ร้อยละ	53.0	24.6	20.9

หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นรายกลุ่มธุรกิจ สำหรับปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจตกแต่งพื้นผิวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2563 โดยหลักจากปริมาณขายสินค้าที่เพิ่มขึ้นทำให้การบริหารจัดการต้นทุนต่อหน่วยดีขึ้น สำหรับปี 2565 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจตกแต่งพื้นผิวลดลง จากปี 2564 โดยหลักจาก ต้นทุนของพลังงานที่สูงขึ้น

สำหรับปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจสุษภภัณฑ์ ลดลงจากปี 2563 โดยหลักจากต้นทุนของชิ้นส่วนที่นำเข้าสูงขึ้น สำหรับปี 2565 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจสุษภภัณฑ์เพิ่มขึ้นจากปี 2564 โดยหลักจากราคาขายที่เพิ่มขึ้น และการย้ายฐานการผลิตจากโรงงานผลิตก๊อกน้ำและอุปกรณ์สุษภภัณฑ์จากปทุมธานีไปรวมที่โรงงานจังหวัดนครราชสีมา ทำให้ประสิทธิภาพในการผลิตดีขึ้น

ธุรกิจอื่นสำหรับปี 2564 และปี 2565 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจอื่นๆลดลงโดยหลักจาก สัดส่วนรายได้จากธุรกิจติดตั้งอุปกรณ์พลังงานที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

5.1.4 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง	737.1	26.4	900.9	29.5	1,067.5	29.8
เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายพนักงาน	892.3	32.0	922.0	30.2	1,022.0	28.6
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและโฆษณา	537.6	19.3	512.0	16.8	686.1	19.2
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	184.8	6.6	194.5	6.4	212.4	5.9
ค่าบรรจุหีบห่อ	110.3	3.9	131.6	4.3	135.4	3.8
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าธรรมเนียมอื่น	33.5	1.2	28.7	0.9	31.7	0.9
ค่าเช่า	30.6	1.1	22.8	0.7	15.4	0.4
อื่นๆ	266.6	9.5	341.2	11.2	408.9	11.4
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	2,792.8	100.0	3,053.7	100.0	3,579.4	100.0
อัตราส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้รวม		11.2		11.5		11.6

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 2,792.8 ล้านบาท 3,053.7 ล้านบาท และ 3,579.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 ร้อยละ 11.5 และ ร้อยละ 11.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายของ SCG Decor โดยหลักได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายพนักงาน และ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและโฆษณา ในปี 2563 - 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของ SCG Decor มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของรายได้จากการขาย โดยอัตราส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 11.2 เป็นร้อยละ 11.6

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายพนักงาน	1,280.0	61.0	1,039.4	54.2	1,077.9	38.1
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	24.0	1.1	17.8	0.9	734.0	25.9
ค่าใช้จ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศและค่าจ้างแรงงานภายนอก	227.2	10.8	221.8	11.6	223.3	7.9
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าธรรมเนียมอื่น	123.7	5.9	97.4	5.1	141.3	5.0
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	111.1	5.3	109.2	5.7	103.7	3.7
อื่นๆ	331.8	15.8	432.5	22.5	552.3	19.5
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,097.9	100.0	1,918.1	100.0	2,832.5	100.0
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม		8.4		7.2		9.2

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 2,097.9 ล้านบาท 1,918.1 ล้านบาท และ 2,832.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.4 ร้อยละ 7.2 และร้อยละ 9.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สำคัญของ SCG Decor ได้แก่ เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศและค่าจ้างแรงงานภายนอก และค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าธรรมเนียมอื่น

ในปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ SCG Decor ลดลง 179.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 8.6 โดยหลักจาก เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายพนักงานที่ลดลงเนื่องจากในปี 2564 จำนวนพนักงานลดลง

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ SCG Decor เพิ่มขึ้น 914.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.7 โดยหลักจากผลขาดทุนจากการตั้งสำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่จำนวน 787.4 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของ SCG Decor ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับปี 2564

5.1.5 กำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
กำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี	ล้านบาท	2,152.7	2,373.5	1,352.7
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	8.8	9.2	4.5
กำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	ล้านบาท	-	-	2,199.0
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ	-	-	7.3

หมายเหตุ : อัตรากำไรจากการดำเนินงานคำนวณจากกำไรจากการดำเนินงานหารด้วยรายได้จากการขาย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีกำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ 2,152.7 ล้านบาท 2,373.5 ล้านบาท และ 1,352.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 8.8 ร้อยละ 9.2 และ ร้อยละ 4.5 ตามลำดับ

ในปี 2564 SCG Decor มีกำไรจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 220.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง โดยในปี 2564 อัตรากำไรจากการดำเนินงานของ SCG Decor เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.2 โดยหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงในขณะที่ต้นทุนในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายค่อนข้างคงที่

สำหรับปี 2565 SCG Decor มีกำไรจากการดำเนินงานลดลง 1,020.8 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากการตั้งสำรองด้วยค่าของสินทรัพย์ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ จำนวน 846.2 ล้านบาท ซึ่งหากพิจารณากำไรสำหรับปีที่ปรับปรุงใหม่โดยไม่รวมผลกระทบของรายการดังกล่าวจะทำให้กำไรจากการดำเนินงานปรับเป็น 2,199.0 ล้านบาทหรือลดลง 174.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรลดลงที่ร้อยละ 7.4 โดยในปี 2565 อัตรากำไรจากการดำเนินงานของ SCG Decor ซึ่งไม่รวมรายการด้วยค่าของสินทรัพย์ลดลงเป็นร้อยละ 7.3 โดยหลักจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนพลังงานในการผลิตสินค้าที่เพิ่มขึ้น

5.1.6 ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 533.2 ล้านบาท 530.3 ล้านบาท และ 540.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินของ SCG Decor โดยหลักเกิดจากหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสมมติฐานของการจัดทางการเงินรวมเสมือนซึ่งมีสมมติฐานให้ SCG Decor กู้ยืมเงินจากกลุ่มบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อการปรับโครงสร้าง SCG Decor เป็นจำนวน 13,311.1 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เท่ากับ 433 ล้านบาท 414 ล้านบาท และ 418 ล้านบาท ตามลำดับ

5.1.7 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 386.3 ล้านบาท 446.3 ล้านบาท และ 172.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรจ่ายภาษีเงินได้ต่อกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ร้อยละ 23.9 ร้อยละ 24.2 และร้อยละ 21.2 ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ของ SCG Decor เปลี่ยนแปลงตามกำไรก่อนภาษีเงินได้ของ SCG Decor ทั้งนี้ อัตรากำไรจ่ายภาษีเงินได้ต่อกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของ SCG Decor สูงกว่าร้อยละ 20 ในปี 2563 2564 และ 2565 เนื่องจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของ SCG Decor ตามสมมติฐานของการจัดทางการเงินเสมือน ไม่มีผลกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปี 2565 อัตรากำไรจ่ายภาษีเงินได้ต่อกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของ SCG Decor ลดลงเนื่องจากในปี 2565 SCG Decor มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับโครงสร้างซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง

5.1.8 กำไรสำหรับปี

กำไรสำหรับปี และอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
กำไรสำหรับปี	ล้านบาท	1,235.9	1,401.9	643.1
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	5.1	5.4	2.1
กำไรสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	ล้านบาท	-	-	1,320.1
อัตรากำไรสุทธิ (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ	-	-	4.4

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีกำไรสำหรับปี เท่ากับ 1,235.9 ล้านบาท 1,401.9 ล้านบาท และ 643.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 5.1 ร้อยละ 5.4 และ ร้อยละ 2.1 ตามลำดับ

ในปี 2564 SCG Decor มีกำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น 166.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง โดยในปี 2564 อัตรากำไรสุทธิของ SCG Decor เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5.4 โดยหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงในขณะที่ต้นทุนในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายค่อนข้างคงที่

สำหรับปี 2565 SCG Decor มีกำไรสำหรับปีลดลง 758.8 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากผลขาดทุนจากการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ จำนวน 678.0 ล้านบาท ซึ่งหากพิจารณากำไรสำหรับปีที่ปรับปรุงใหม่โดยไม่รวมผลกระทบของรายการดังกล่าวจะทำให้กำไรสำหรับปีปรับเป็น 1,320.1 ล้านบาทหรือลดลง 81.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงที่ร้อยละ 5.8 โดยในปี 2565 อัตรากำไรสุทธิของ SCG Decor ซึ่งไม่รวมรายการด้อยค่าของสินทรัพย์ลดลงเป็นร้อยละ 4.4 โดยหลักจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนพลังงานในการผลิตสินค้าที่เพิ่มขึ้น

5.1.9 กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท

กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท และอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	1,126.7	1,210.0	602.6
อัตรากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ร้อยละ	4.6	4.7	2.0
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ปรับปรุงใหม่)	ล้านบาท	-	-	1,163.0
อัตรากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ปรับปรุงใหม่) ^{1/}	ร้อยละ	4.6	4.7	3.8

หมายเหตุ : 1 อัตรากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท และ อัตรากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ปรับปรุงใหม่) คำนวณโดยใช้กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท และ กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ปรับปรุงใหม่) ตามลำดับหารด้วยรายได้จากการขาย

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 1,126.7 ล้านบาท 1,210.0 ล้านบาท และ 602.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับร้อยละ 4.6 ร้อยละ 4.7 และ ร้อยละ 2.0 ตามลำดับ โดยกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยหลักเปลี่ยนแปลงตามกำไรสุทธิของบริษัท

5.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

5.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์รวม จำนวน 37,272.5 ล้านบาท 40,379.8 ล้านบาท และ 40,575.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของ SCG Decor ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินค้าคงเหลือ เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.8 ร้อยละ 79.1 และร้อยละ 78.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 2,245.4 ล้านบาท 2,908.7 ล้านบาท และ 1,703.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.0 ร้อยละ 7.2 และร้อยละ 4.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้นเท่ากับ 4,827.8 ล้านบาท 5,327.1 ล้านบาท และ 5,413.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 13.0 ร้อยละ 13.2 และร้อยละ 13.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้นของ SCG Decor โดยหลักเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้นในเวียดนามของ Prime Group ซึ่งเพิ่มขึ้นตามเงินสดที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจของ SCG Decor ในเวียดนาม

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,748.7 ล้านบาท 4,570.8 ล้านบาท และ 5,269.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.1 ร้อยละ 11.3 และร้อยละ 13.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยลูกหนี้การค้าของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของ SCG Decor อยู่ที่ประมาณ 46 – 49 วัน ในปี 2563 – 2565 ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาการชำระเงินจากลูกหนี้การค้าที่ตกลงกัน ซึ่งโดยหลักอยู่ในช่วง 30 – 120 วัน

โดยลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภายในวันที่ครบกำหนดชำระ	2,069.7	68.5	2,533.7	68.9	2,968.0	70.5
เกินกำหนดชำระ						
น้อยกว่า 1 เดือน	439.5	14.5	473.4	12.9	489.3	11.6
1 - 3 เดือน	299.8	9.9	331.5	9.0	359.8	8.6
มากกว่า 3 - 12 เดือน	129.0	4.3	266.8	7.3	383.1	9.1
มากกว่า 12 เดือน	114.6	3.8	111.7	3.0	46.2	1.1
รวมลูกหนี้การค้า	3,052.6	101.0	3,717.2	101.1	4,246.3	100.9
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(31.1)	(1.0)	(40.2)	(1.1)	(38.8)	(0.9)

ลูกหนี้การค้า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมลูกหนี้การค้าสุทธิ	3,021.4	100.0	3,677.0	100.0	4,207.5	100.0
ระยะเวลาเกินหนี้เฉลี่ย (วัน)		46		48		49

ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เท่ากับ 727.2 ล้านบาท 893.8 ล้านบาท และ 1,061.9 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วยดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและสินทรัพย์ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน โดยลูกหนี้อื่นของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เพิ่มขึ้น โดยหลักจาก ดอกเบี้ยค้างรับ และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ที่เพิ่มขึ้น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 65.0 ล้านบาท 73.2 ล้านบาท และ 31.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.2 ร้อยละ 0.2 และ ร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นโดยหลักจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทกระเบื้องกระดาดไทย จำกัด เพื่อการบริหารเงินทุนชั่วคราวภายในกลุ่ม

สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 6,126.1 ล้านบาท 7,109.0 ล้านบาท และ 8,049.3 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 16.4 ร้อยละ 17.6 และ ร้อยละ 19.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินค้าคงเหลือของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยสินค้าสำเร็จรูปและวัตถุดิบ

สินค้าคงเหลือของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น โดย SCG Decor มีระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย 86 วัน 86 วัน และ 81 วัน ตามลำดับ และมีระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเฉลี่ย 134 วัน 135 วัน และ 128 วัน ตามลำดับ

รายละเอียดสินค้าคงเหลือของ SCG Decor จำแนกตามประเภทของสินค้าคงเหลือ แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

สินค้าคงเหลือ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินค้าสำเร็จรูป	4,202.8	68.6	4,733.5	66.6	5,487.3	68.2
สินค้านระหว่างผลิต	344.1	5.6	382.8	5.4	420.7	5.2
วัตถุดิบ	1,205.8	19.7	1,409.2	19.8	1,631.6	20.3
อะไหล่ วัสดุ ของใช้สิ้นเปลืองและอื่นๆ	582.7	9.5	733.3	10.3	737.1	9.2
วัตถุดิบระหว่างทาง	222.5	3.6	298.2	4.2	337.7	4.2
สินค้าคงเหลือรวม	6,557.9	107.0	7,557.1	106.3	8,614.4	107.0
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(431.7)	(7.0)	(448.1)	(6.3)	(565.1)	(7.0)
สินค้าคงเหลือสุทธิ	6,126.1	100.0	7,109.0	100.0	8,049.3	100.0
ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)		86		86		81
ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเฉลี่ย (วัน)		134		135		128

ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายเท่ากับ 486.4 ล้านบาท 429.7 ล้านบาท และ 429.7 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.3 ร้อยละ 1.1 และ ร้อยละ 1.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายลดลง เนื่องจากมีการขายที่ดินในนิคมให้บุคคลภายนอก

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 170.5 ล้านบาท 26.6 ล้านบาท และ 64.7 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.5 ร้อยละ 0.1 และ ร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 67.1 ล้านบาท 52.4 ล้านบาท และ 71.0 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.2 ร้อยละ 0.1 และ ร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในบริษัทร่วมของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในบริษัทธนอริตาเก้ เอสซีจี พลาสติก จำกัด ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาเงินลงทุนในบริษัทร่วมเปลี่ยนแปลงลดลงตามการจ่ายเงินปันผล และเพิ่มขึ้นตามกำไรของบริษัทร่วม

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินลงทุนในลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 198.5 ล้านบาท 189.8 ล้านบาท และ 158.6 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.5 ร้อยละ 0.5 และ ร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม โดยลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

เงินให้กู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 77.9 ล้านบาท 87.1 ล้านบาท และ 86.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.2 ร้อยละ 0.2 และ ร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวโดยหลักเป็นเงินให้กู้ยืมระหว่าง SCG Decor กับผู้ถือหุ้นเพื่อบริหารทางการเงิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 508.8 ล้านบาท 512.6 ล้านบาท และ 622.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.4 ร้อยละ 1.3 และ ร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ SCG Decor โดยหลักประกอบด้วยที่ดินที่ยังไม่มีวัตถุประสงค์การใช้งาน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 12,063.5 ล้านบาท 12,008.5 ล้านบาท และ 11,268.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.4 ร้อยละ 29.7 และร้อยละ 27.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

รายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของ SCG Decor แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,096.4	25.7	3,202.9	26.7	2,967.1	26.3
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3,307.3	27.4	3,328.4	27.7	2,980.1	26.4
เครื่องจักรและอุปกรณ์	4,979.9	41.3	4,527.8	37.7	3,895.2	34.6
ยานพาหนะและอุปกรณ์	181.2	1.5	201.8	1.7	304.0	2.7
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	112.7	0.9	112.4	0.9	93.1	0.8
งานระหว่างก่อสร้าง	386.0	3.2	635.2	5.3	1,028.8	9.1
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12,063.5	100.0	12,008.5	100.0	11,268.7	100.0

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยหลักประกอบด้วยที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ของโรงงานของ SCG Decor โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ SCG Decor ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของ SCG Decor ลดลง โดยหลักเนื่องจากการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ของโรงงานผลิตแผ่นหินประดิษฐ์ขนาดใหญ่ และค่าเสื่อมราคาในงวด

ค่าความนิยม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีค่าความนิยมเท่ากับ 5,426.6 ล้านบาท 5,841.4 ล้านบาท และ 5,838.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6 ร้อยละ 14.5 และ ร้อยละ 14.4 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยค่าความนิยมดังกล่าว เป็นค่าความนิยมจากการที่ SCG Decor เข้าซื้อหุ้นของ Prime Group Joint Stock Company บริษัทสยามซานิทารีแวร์ จำกัด บริษัทสยามซานิทารี ฟิตติงส์ จำกัด และบริษัทโกลด์โก้ เซรามิค จำกัด

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นเท่ากับ 159.7 ล้านบาท 140.0 ล้านบาท และ 121.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ร้อยละ 0.3 และ ร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยหลักได้แก่ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเท่ากับ 327.7 ล้านบาท 369.9 ล้านบาท และ 593.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 ร้อยละ 0.9 และ ร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นโดย

หลักจากการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงของสินค้าคงเหลือ ของโรงงานผลิตแผ่นหิน ประติษฐานขนาดใหญ่ และจากการปรับโครงสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 772.7 ล้านบาท 732.8 ล้านบาท และ 853.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ร้อยละ 1.8 และ ร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของ SCG Decor ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นโดยหลักจากเงินฝากประจำ ระยะยาวของ Prime Group Joint Stock Company

5.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีหนี้สินรวม จำนวน 21,373.6 ล้านบาท 21,582.4 ล้านบาท และ 21,264.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของ SCG Decor ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้น และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.7 ร้อยละ 88.0 และร้อยละ 86.2 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 346.2 ล้านบาท 262.0 ล้านบาท และ 500.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.6 ร้อยละ 1.2 และ ร้อยละ 2.4 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของ SCG Decor โดยหลักมาจากการบริหารเงินในการประกอบธุรกิจของ SCG Decor

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,419.7 ล้านบาท 4,346.2 ล้านบาท และ 5,205.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 16.0 ร้อยละ 20.1 และร้อยละ 24.5 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ SCG Decor มีระยะเวลาชำระหนี้ อยู่ที่ประมาณ 34 วัน สอดคล้องกับระยะเวลาชำระเงิน (Credit Term) ที่ SCG Decor ได้รับหรือตกลงกับเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่ ซึ่งเท่ากับ 30 – 60 วัน

เจ้าหนี้การค้า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	1,651.6	7.7	1,908.9	8.8	2,272.6	10.7
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	34		34		34	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 1,651.6 ล้านบาท 1,908.9 ล้านบาท และ 2,272.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.7 ร้อยละ 8.8 และร้อยละ 10.7 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,768.1 ล้านบาท 2,437.3 ล้านบาท และ 2,933.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8.3 ร้อยละ 11.3 และร้อยละ 13.8 ของหนี้สินรวมตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 15,112.0 ล้านบาท 14,640.6 ล้านบาท และ 13,121.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 70.7 ร้อยละ 67.8 และร้อยละ 61.7 ของหนี้สินรวมตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้น โดยหลักได้แก่เงินกู้ยืมตามสมมติฐานของการจัดทำงบการเงินรวมเสมือนซึ่งมีสมมติฐานให้ SCG Decor กู้ยืมเงินระยะสั้นจากกลุ่มบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อการปรับโครงสร้าง SCG Decor

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 303.9 ล้านบาท 114.3 ล้านบาท และ 209.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.4 ร้อยละ 0.5 และร้อยละ 1.0 ของหนี้สินรวมตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 โดยหลักเป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้และกำไรก่อนภาษีเงินได้ของ SCG Decor

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 584.5 ล้านบาท 651.9 ล้านบาท และ 803.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.7 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.8 ของหนี้สินรวมตามลำดับ โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีสาเหตุหลักมาจาก ค่าเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินงาน

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 237.5 ล้านบาท 263.8 ล้านบาท และ 234.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.1 ร้อยละ 1.2 และร้อยละ 1.1 ของหนี้สินรวมตามลำดับ โดยหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่ผ่านมา

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจำนวน 1,202.6 ล้านบาท 1,182.8 ล้านบาท และ 1,004.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.6 ร้อยละ 5.5 และร้อยละ 4.7 ของหนี้สินรวมตามลำดับ โดยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการวัดมูลค่าใหม่ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรเพิ่มขึ้น

5.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 15,898.8 ล้านบาท 18,797.4 ล้านบาท และ 19,311.9 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 2,898.6 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นตามกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี หักกลับด้วยการจ่ายเงินปันผล และการเพิ่มขึ้นขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นโดยหลักจากผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 514.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นตามกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี หักกลับด้วยการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีส่วนต่ำกว่าทุนอื่น จำนวน 4,479.8 ล้านบาท 4,544.8 ล้านบาท 4,476.6 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจาก SCG Decor ได้รับโอนกิจการทั้งหมดจาก CCCL ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SCC โดยเป็นการรับโอนสินทรัพย์ซึ่งรวมถึงหุ้นในบริษัทย่อย และหนี้สินด้วยมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันของบริษัทที่อยู่ภายใต้บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุดคือ SCC โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 17,083 ล้านบาท ส่งผลให้มีการบันทึกส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวมเสมือนจำนวน 3,135 ล้านบาท

5.2.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่สำคัญ มีดังนี้

กระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,303.8	2,321.4	1,804.4
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,066.8)	(500.6)	(1,417.1)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,113.4)	(1,232.6)	(1,611.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	123.6	588.2	(1,223.9)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.0	75.1	19.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,103.8	2,245.4	2,908.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,245.4	2,908.7	1,703.8

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 3,303.8 ล้านบาท 2,321.4 ล้านบาท และ 1,804.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2563 SCG Decor มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 3,303.8 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรสำหรับปีจำนวน 1,235.9 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดจากกำไรเป็นกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 2,344.5 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักได้แก่ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด

จำหน่าย ต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยรับ และปรับปรุงด้วยกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลงสุทธิจำนวน (102.9) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นหักกลับด้วยการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินค้าคงเหลือ

ในปี 2564 SCG Decor มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 2,321.4 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรสำหรับปีจำนวน 1,401.9 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดจากกำไรเป็นกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 2,453.1 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักได้แก่ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยรับ และปรับปรุงด้วยกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลงสุทธิจำนวน (893.1) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินค้าคงเหลือ หักกลับด้วยการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ในปี 2565 SCG Decor มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 1,804.4 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรสำหรับปีจำนวน 643.1 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดจากกำไรเป็นกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 2,865.8 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักได้แก่ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม และอื่นๆ ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ) ต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยรับ และปรับปรุงด้วยกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลงสุทธิจำนวน (1,342.4) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินค้าคงเหลือ หักกลับด้วยการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ (1,066.8) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อตราสารหนี้ของกิจการอื่นจำนวน (1,116.9) ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน (455.1) ล้านบาท หักกลับด้วยดอกเบี้ยรับจำนวน 324.1 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียของบริษัทร่วมจำนวน 246.0 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ (500.6) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน (844.8) ล้านบาท หักกลับด้วยดอกเบี้ยรับจำนวน 187.9 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายตราสารหนี้ของกิจการอื่นจำนวน 134.8 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ (1,417.1) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน (1,463.8) ล้านบาท และ เงินสดจ่ายเพื่อซื้อตราสารหนี้ของกิจการอื่นจำนวน (278.3) ล้านบาท หักกลับด้วยดอกเบี้ยรับจำนวน 289.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 SCG Decor มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ (2,113.4) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายจากการลงทุนจำนวน (4,184.2) ล้านบาท และเงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุมจำนวน (518.4) ล้านบาท หักกลับด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,479.9 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 SCG Decor มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ (1,232.6) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน (794.3) ล้านบาท และเงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุมสุทธิจำนวน (261.0) ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ (1,611.2) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน (1,472.9) ล้านบาท

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.91 เท่า 1.04 เท่า และ 1.08 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนค่อนข้างคงที่ และ อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนประกอบกับการที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงเล็กน้อย

SCG Decor มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.56 เท่า 0.66 เท่า และ 0.64 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นโดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น และ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนค่อนข้างคงที่

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 SCG Decor มีวงจรเงินสด (Cash Cycle) อยู่ที่ประมาณ 143 – 149 วัน

5.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมคณะกรรมการของ SCG Decor ครั้งที่ 200 (4/2565) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัตินโยบายการจ่ายเงินปันผลของ SCG Decor และบริษัทย่อย เป็นครั้งแรก

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของ SCG Decor

SCG Decor มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม หลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและ SCG Decor กำหนดไว้ในแต่ละปี รวมทั้งหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SCG Decor แผนการลงทุน สภาพตลาด ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยของ SCG Decor

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย จะเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยจะพิจารณาให้ความเห็นชอบและจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในแต่ละปี เว้นแต่จะเป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ ภายใต้กรอบของกฎหมายประเทศที่บริษัทย่อยตั้งอยู่ และให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก ตามที่คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อย และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเห็นสมควร

6. สภาพการณ์ของตลาดและแนวโน้มอุตสาหกรรม

ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานภาพรวมของกลุ่มอุตสาหกรรมนี้จัดทำขึ้นโดย Euromonitor International Limited (“Euromonitor”) และสะท้อนถึงการประมาณการ สภาพตลาดโดยอิงจากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและแบบสำรวจความคิดเห็นทางการค้า อีกทั้งจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการวิจัยตลาดเป็นหลัก การอ้างอิงถึง Euromonitor เกี่ยวกับมูลค่าหลักทรัพย์ใด ๆ หรือความเหมาะสมของการลงทุนในบริษัท ไม่ควรถือเป็นความคิดเห็นของ Euromonitor คณะกรรมการเชื่อว่าแหล่งที่มาของข้อมูลที่อยู่ในรายงาน ภาพรวมอุตสาหกรรมนี้เป็นแหล่งที่มาที่เหมาะสมสำหรับข้อมูลดังกล่าว และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการทำสำเนาข้อมูลดังกล่าว คณะกรรมการไม่มีเหตุอันควรเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิด หรือไม่มีเหตุอันควรเชื่อว่าข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่มีการละเว้นจะทำให้ข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จหรือทำให้เข้าใจผิด ข้อมูลที่จัดทำโดย Euromonitor และระบุไว้ในรายงาน ภาพรวมอุตสาหกรรมนี้ ยังไม่ได้รับการยืนยันโดยกลุ่มบริษัท ผู้สนับสนุน ผู้ดูแลกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือฝ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานเสนอขายหลักทรัพย์แก่บุคคลทั่วไป และบุคคลหรือหน่วยงานเหล่านี้และ Euromonitor ไม่ให้ การรับรองใดๆ เกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลและไม่ควรพึ่งพาข้อมูลดังกล่าวในการตัดสินใจหรือละเว้นจากการตัดสินใจลงทุนใดๆ

6.1 หลักเกณฑ์พื้นฐานในการคาดการณ์และสมมติฐาน

6.1.1 หลักเกณฑ์พื้นฐานในการคาดการณ์และสมมติฐาน

Euromonitor อ้างอิงรายงานฉบับนี้ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

- เศรษฐกิจของไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซียคาดว่าจะฟื้นตัวจากผลกระทบของโควิด-19 ในปี 2564 และ 2565 อย่างช้า ๆ และเติบโตอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาคาดการณ์
- สภาพแวดล้อมทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองในประเทศที่ทำกรวิจัย คาดว่าจะมีเสถียรภาพในระยะคาดการณ์
- ปัจจัยขับเคลื่อนที่สำคัญในตลาด เช่น GDP และรายได้ต่อหัวที่เพิ่มขึ้น ไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนแปลงและการขยายตัวจากชนบทสู่สังคมเมืองใหม่คาดว่าจะทำให้เกิดอุปสงค์ในกลุ่มตลาดอุปโภคบริโภคแต่งพื้นผิว และ สุขภัณฑ์

ผลการวิจัยอาจได้รับอิทธิพลจากความถูกต้องของสมมติฐานและการเลือกปัจจัยเสริมเหล่านี้ การวิจัยตลาดเสร็จสิ้นในเดือนมีนาคม 2566 และสถิติทั้งหมด ในรายงานฉบับนี้ อิงตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ เวลาที่จัดทำรายงาน ข้อมูลการคาดการณ์ของ Euromonitor มาจากการวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดในอดีต สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และปัจจัยขับเคลื่อนตลาดพื้นฐาน ทั้งยังได้รับการสอบยืนยันความถูกต้องของข้อมูลในกลุ่มอุตสาหกรรมที่จัดทำขึ้นและการสัมภาษณ์ในกลุ่มธุรกิจกับผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มอุตสาหกรรม

6.1.2 คำจำกัดความและความครอบคลุม

ความครอบคลุมทางภูมิศาสตร์

- ไทย
- เวียดนาม
- ฟิลิปปินส์
- อินโดนีเซีย

คำจำกัดความสำหรับผลิตภัณฑ์/หมวดหมู่

กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ (DSB)

ภายใต้วัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานชุดนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ (DSB) หมายความว่ากลุ่มผลิตภัณฑ์ประเภทสุขภัณฑ์รวมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องไวเนิล SPC และกระเบื้องไวเนิล LVT

กระเบื้องเซรามิก: ครอบคลุมทั้งกระเบื้องเซรามิก (ผิวมันและผิวด้าน) สำหรับผนัง/เพดาน/พื้นเพื่อเป็นงานปิดผิวที่สามารถใช้ในจุดต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ครูว์ ห้องนั่งเล่น พื้นที่กลางแจ้ง (เช่น ระเบียง สระว่ายน้ำ) ฯลฯ

กระเบื้องไวเนิล SPC: กระเบื้องไวเนิล SPC หรือเรียกอีกอย่างว่าวัสดุคอมโพสิตโพลีเมอร์และหินผลิต โดยมีไวเนิลเป็นฐานลักษณะเดียวกับกระเบื้องยาง LVT อย่างไรก็ตาม SPC มีการเติมหินปูนเข้าไปในเนื้อไวเนิลเพื่อให้มีความแข็งแรงมากยิ่งขึ้น ผลิตภัณฑ์จะมีความหนาและแข็งกว่ากระเบื้องยาง LVT ทำให้ทนทานกว่าและเหมาะสำหรับพื้นที่ที่มีการสัญจรสูงเมื่อเทียบกับ LVT ข้อดีที่สำคัญอื่น ๆ ของ SPC ยังประกอบไปด้วยการติดตั้งที่ไม่ยุ่งยากและบางส่วนสามารถกันน้ำได้ 100% พื้น SPC สามารถติดตั้งได้ง่าย ๆ ด้วยระบบคลิกล็อก ทำให้ใช้เวลาติดตั้งน้อยกว่าและมีค่าใช้จ่ายในการติดตั้งที่ต่ำกว่า

กระเบื้องไวเนิล LVT: กระเบื้องไวเนิล LVT จัดอยู่ในกลุ่มกระเบื้องปูพื้นไวเนิลคุณภาพสูงที่เลียนแบบผิวเซรามิกหรือหินโดยสามารถติดตั้งได้ง่ายและไม่มีค่าใช้จ่ายสูง LVT ผลิตจากวัสดุสังเคราะห์ที่ขึ้นรูปด้วยการผสมและหลอมโพลีไวเนิลคลอไรด์เรซิน (PVC) เม็ดสีขาว แคลเซียมคาร์บอเนต พลาสติไซเซอร์ สารกันราและสารป้องกัน UV LVT โดยปกติมีให้เลือกหลายแบบโดยเลียนแบบผิวจากธรรมชาติ (หินหรือไม้) พื้น LVT สามารถ ติดตั้งแบบติดกาวหรือใช้ระบบคลิกล็อกซึ่งทำให้ง่ายในการติดตั้งเป็นพิเศษ

สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง: ครอบคลุมอุปกรณ์ติดตั้งในห้องน้ำสำหรับระบบประปาทั้งหมด สุขภัณฑ์ โถปัสสาวะ อ่างล้างหน้า ผลิตภัณฑ์ในหมวดหมู่นี้ยังครอบคลุมอุปกรณ์ติดตั้ง เช่น ก๊อก หัวฝักบัว อ่างอาบน้ำ และฐานตู้อาบน้ำ ม่านอาบน้ำ ตู้อาบน้ำ ประตูกัน แฝงกัน วัสดุกันแนว และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ในกลุ่มเดียวกัน

ระยะเวลาในการทำวิจัย

การตรวจสอบตลาดสำหรับรายงานนี้ดำเนินการในช่วงปี 2560 - 2569 เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น ในช่วงปี 2560 - 2564 ถือเป็นช่วงเวลาที่ใช้เป็นข้อมูล อ้างอิงในอดีต โดยมีปี 2564 เป็นปีฐาน: ส่วนปี 2565 - 2569 จะเป็นช่วงเวลาที่ใช้คาดการณ์สำหรับรายงานฉบับนี้

6.2 ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาค

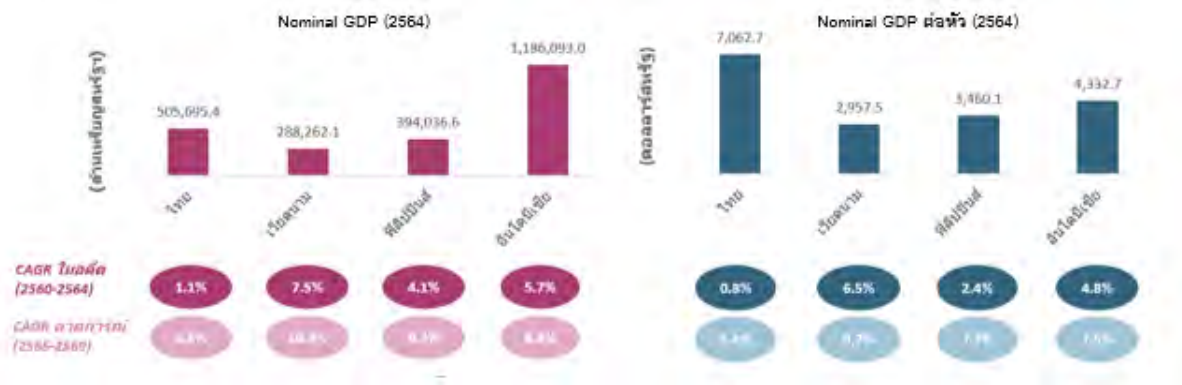
(1.) เศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ส่วนใหญ่มีการฟื้นตัวจากภาวะโรคระบาดเนื่องมาจากการเติบโตอย่างมากของอุปสงค์ภายในประเทศ และกิจกรรมทางการค้า

มูลค่า Nominal GDP ในสี่ประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ได้แก่ ไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย ล้วนมีการเติบโตที่ดีขึ้นในช่วงเวลาที่มีการพิจารณาอ้างอิง แม้ว่าจะอยู่ระหว่างสถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-19 ก็ตาม ก่อนที่จะเกิดสถานการณ์แพร่ระบาด มูลค่า Nominal GDP ในทั้งสี่ประเทศเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยมี CAGR อยู่ที่ 7.4% ระหว่างปี 2560 - 2562 ขณะที่ปี 2563 เป็นช่วงเวลาที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดทั้งสี่แห่งเริ่มกลับมามีการฟื้นตัวในปี 2564 พร้อม ๆ กับการยกเลิกมาตรการกักตัวสำหรับ Covid-19 และการฉีดวัคซีนให้กับประชาชน การฟื้นตัวดังกล่าวยังได้รับแรงผลักดันจากการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ ปี 2565 โดยมูลค่า Nominal GDP คาดว่าจะติดกลับมาอยู่ที่ 8.9% สำหรับไทยและเวียดนาม 14.8% ในอินโดนีเซียและ 12.5% ในฟิลิปปินส์ ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าทั้งสี่ประเทศจะยังคงเติบโตได้ดีในระยะยาวเนื่องจากยังมีประชากรวัยทำงานจำนวนมาก แรงงานและอัตราการบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง และมาตรการกีดกันทางการค้าที่ลดลงจากความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจ RCEP ซึ่ง RCEP ถือเป็นหนึ่งในความตกลงการค้าเสรีที่ใหญ่ที่สุดฉบับหนึ่ง และคาดว่าจะสามารถส่งเสริม การค้าและการลงทุนในกลุ่มรัฐสมาชิกผ่านการยกเว้นภาษีสำหรับสินค้ากว่า 90% ในช่วง 10 ถึง 15 ปีต่อจากนี้

ในส่วนของ GDP ที่เป็นตัวเงินต่อหัว เวียดนามถือว่ามีอัตราการเติบโตที่รวดเร็วที่สุดที่ CAGR 6.5% ในช่วงเวลาอ้างอิง แม้ว่าจะมีมูลค่าต่ำสุดที่ 2,957.5 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564 ตามมาด้วยอินโดนีเซียที่ CAGR 4.8% และ GDP ต่อหัวที่ 4,332.7 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564 ฟิลิปปินส์มีการเติบโตในระดับปานกลางที่ CAGR 2.4% และ GDP ที่เป็นตัวเงินต่อหัวที่ 3,460.1 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564 ในขณะที่ไทยเติบโตอย่างช้า ๆ ที่ CAGR 0.8% แต่ยังคงมีระดับ GDP ต่อหัวที่สูงที่สุดจากทั้งสี่ประเทศ ที่ 7,062.7 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564

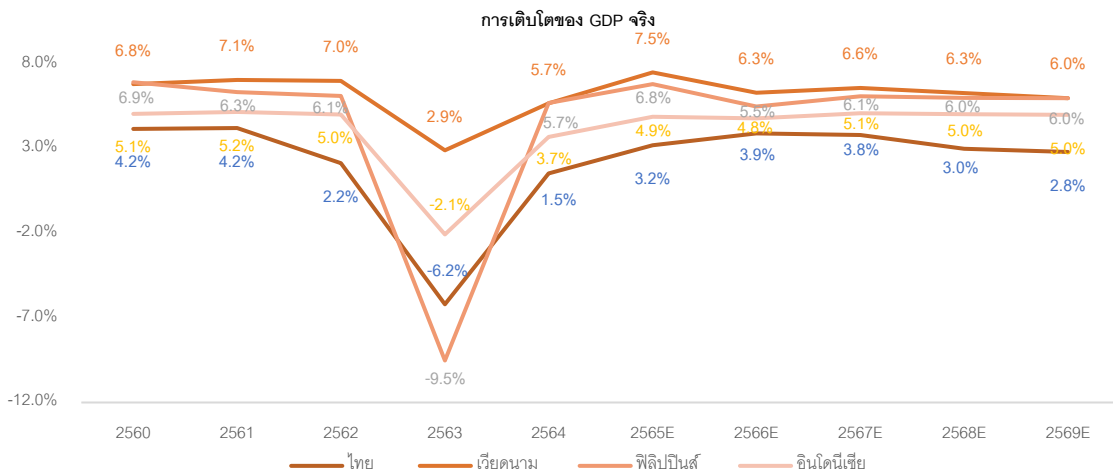
ประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทั้งสี่ประเทศต่างได้รับประโยชน์จากรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้สูงขึ้นระหว่างปี 2560 - 2564 โดย ไทย ฟิลิปปินส์ และ อินโดนีเซียมีรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ในระดับที่ใกล้เคียงกันที่ 10,000 เหรียญสหรัฐฯ ถึง 11,000 เหรียญสหรัฐฯ ซึ่งแม้ว่าไทยจะมีรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ต่อหัวในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับฟิลิปปินส์ แต่ทั้งสองประเทศมีระดับรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ที่ใกล้เคียงกันเนื่องจากฟิลิปปินส์มักมีสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ยมากกว่าไทย และแม้ว่ารายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ของเวียดนามจะต่ำกว่าอีกสามประเทศ แต่เวียดนามถือได้ว่ามีระดับการเติบโตที่เร็วที่สุดในส่วนของรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ที่ CAGR 4.6% หรือ 7,000 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564 รายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ของไทยเติบโตในระดับที่ช้าที่สุดจากทั้งสี่ประเทศเนื่องจาก เป็นประเทศที่เศรษฐกิจค่อนข้างอึมครึม ทั้งนี้รายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ในทั้งสี่ประเทศ คาดว่าจะเติบโตอย่างแข็งแกร่งในช่วงเวลาคาดการณ์ เนื่องจากมีศักยภาพในการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างมีคุณภาพ

แผนภาพ 1 Nominal GDP ของไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)



ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

แผนภาพ 2 การเติบโตของ Nominal GDP ในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)



ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

แผนภาพ 3 รายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)



ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

(2.) กลุ่มประชากรขนาดใหญ่ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้ประเทศสำคัญ ๆ ในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นตลาดที่มีการบริโภคที่น่าดึงดูด

ตลาดสี่แห่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ประกอบไปด้วยไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย ซึ่งมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เป็นตลาดที่น่าดึงดูดสำหรับธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค อินโดนีเซียมีจำนวนประชากรที่มากที่สุดถึง 273.8 ล้านคนในปี 2564 ตามมาด้วยฟิลิปปินส์ที่ 113.9 ล้านคน เวียดนามที่ 97.5 ล้านคนและไทยที่มีประชากรน้อยที่สุดที่ 71.6 ล้านคน ในส่วนของการกระจายสัดส่วนช่วงอายุ ไทย เวียดนามและอินโดนีเซียต่างมีสัดส่วนประชากรวัยแรงงานที่สูงกว่า (15 - 64) เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของโลกที่ 65%^{1/} ในปี 2564 อัตราการเติบโตของประชากรคาดว่าจะชะลอตัวเล็กน้อยในช่วงคาดการณ์ เนื่องจากอัตราการเจริญพันธุ์ที่ลดลง ค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ความสามารถในการอ่านเขียนที่เพิ่มขึ้นและระดับการศึกษาที่ดีขึ้น การเติบโตของประชากรในทั้งสี่ประเทศยกเว้น ฟิลิปปินส์ คาดว่าจะอยู่ต่ำกว่า CAGR 1% ระหว่างปี 2565 ถึง 2569 นอกจากนี้สัดส่วนประชากรวัยแรงงานในทั้งสี่ประเทศคาดว่าจะอยู่ในระดับเดิมเท่ากับปี 2564 ซึ่งถือว่ามีแรงงานเป็นจำนวนมากสำหรับรองรับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

แผนภาพ 4 จำนวนประชากรในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)



ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

หมายเหตุ: 1/ ธนาคารโลก <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.1564.TO.ZS>

(3.) การขยายตัวของเมืองช่วยในการผลักดันการเติบโตของการใช้จ่ายในอุตสาหกรรมก่อสร้างและอาคาร

การขยายตัวของเมืองทั้งสี่ประเทศเป็นการขยายตัวเมืองอย่างรวดเร็วพร้อม ๆ กับกลุ่มประชากรในเมือง ประชากรในเขตเมืองของอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และไทยเป็นสัดส่วน มากกว่า 50% ของประชากรทั้งหมดในปี 2564 ประชากรเขตเมืองของเวียดนามมีสัดส่วนที่ 37.4% ในปีเดียวกัน การขยายตัวของเมืองนำไปสู่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ด้านการขนส่งและที่พักอาศัย โดยภาครัฐของอินโดนีเซียและฟิลิปปินส์มีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานอย่างจริงจัง

บ้านที่สร้างเสร็จในทั้งสี่ประเทศเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งมีอัตราสูงที่สุดในเวียดนามและมีจำนวนสูงที่สุดในอินโดนีเซียระหว่างช่วงเวลาอ้างอิง 2560 - 2564 บ้านสร้างเสร็จคาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นในช่วงคาดการณ์ปี 2565 - 2569 โดยเวียดนามและอินโดนีเซียคาดว่าจะเป็กลุ่มประเทศที่มีอัตราการเติบโตของบ้านสร้างเสร็จเป็นอันดับต้นๆจากทั้งสี่ประเทศ การใช้จ่ายของบุคคลทั่วไปในการดูแลรักษาและซ่อมแซมที่พักอาศัยเติบโตขึ้นเช่นกันในทุกประเทศ ยกเว้น

ไทย โดยฟิลิปปินส์มีการเติบโตในระดับที่เร็วที่สุด อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่องและการย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาในเมืองทำให้คาดว่าจะการใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพ 5 ประชากรในเขตเมืองเทียบกับ ในแถบชนบทของไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)



ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

ตาราง 1 บ้านสร้างเสร็จในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)

พื้นที่	หน่วย	2560	2561	2562	2563	2564	2565E	2566E	2567E	2568E	2569E
ไทย	'000	962.3	1,001.5	1,042.8	1,064.2	998.6	1,012.9	1,046.2	1,088.0	1,128.2	1,160.9
เวียดนาม	'000	896.5	956.7	1,008.7	1,040.3	1,041.7	1,099.8	1,176.7	1,255.4	1,332.3	1,408.3
ฟิลิปปินส์	'000	483.8	502.0	510.8	521.3	507.8	528.5	531.6	543.2	547.9	553.6
อินโดนีเซีย	'000	1,850.1	1,930.5	1,976.4	2,009.9	1,968.4	2,041.0	2,141.4	2,244.4	2,356.3	2,410.2

ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

ตาราง 2 การจ่ายใช้ของผู้บริโภคในการดูแลรักษาและซ่อมแซมที่พักอาศัยในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย (2560 - 2569E)

พื้นที่	หน่วย	2560	2561	2562	2563	2564	2565E	2566E	2567E	2568E	2569E
ไทย	ล้านเหรียญสหรัฐฯ	1,332.7	1,296.7	1,241.4	1,183.8	1,164.6	1,282.6	1,353.2	1,442.5	1,499.8	1,526.1
เวียดนาม	ล้านเหรียญสหรัฐฯ	393.5	422.2	481.7	515.2	517.1	570	627.9	689.4	755.9	828.1
ฟิลิปปินส์	ล้านเหรียญสหรัฐฯ	873.5	1,010.3	1,119.6	1,210.9	1,289.2	1,377.8	1,521.8	1,657.4	1,801.4	1,960.7
อินโดนีเซีย	ล้านเหรียญสหรัฐฯ	3,804.7	4,169.9	4,493.4	4,684.9	4,816.0	5,072.3	5,493.4	5,922.6	6,404.5	6,913.5

ที่มา: Euromonitor Passport Data (Economies and Consumers 2565 edition)

6.3 กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ (DSB) ในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย

6.3.1 DSB ในไทย

(1) ภาพรวมของ DSB ในไทย

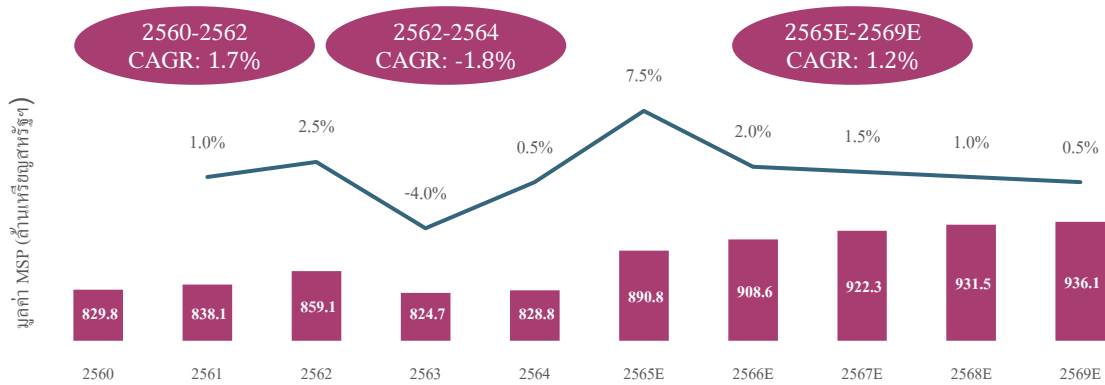
(1.1) การเติบโตระดับปานกลางในกลุ่มผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ของไทย โดยมีการเติบโตในผลิตภัณฑ์กลุ่ม SPC/LVT เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อุปสงค์ในกลุ่ม DSB ของไทยกำลังเติบโตในช่วงก่อนสถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-19 ยอดขายกระเบื้องเซรามิกเพิ่มขึ้นที่ระดับ CAGR 1.7% ระหว่างปี 2560 และ 2562 ที่ 859.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2562 สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และผลิตภัณฑ์กลุ่ม SPC/LVT มีการเติบโตที่รวดเร็วกว่าอยู่ที่ระดับ CAGR 4.4% และ 6.5% ตามลำดับในช่วงเวลาเดียวกัน โดยสถานการณ์แพร่ระบาด Covid-19 ในปี 2563 ทำให้ยอดขายทุกกลุ่มสินค้าลดลง และในปี 2564 อุปสงค์ในตลาดเริ่มมีการกลับมาฟื้นตัว โดยกลุ่มกระเบื้องเซรามิกมียอดขายที่ 828.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และสุขภัณฑ์กับอุปกรณ์ติดตั้งมียอดขายที่ 343.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และกลุ่ม SPC/LVT มียอดขายที่ 118.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

ตลาดกระเบื้องเซรามิกเริ่มปรับตัวดีขึ้นในปี 2564 และฟื้นตัวกลับมาในระดับก่อนสถานการณ์แพร่ระบาดในปี 2565 โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยปีต่อปีที่ 0.5% ในปี 2564 และ 7.5% ในปี 2565 เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการกักตัว และการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรับนักท่องเที่ยวและการส่งออกที่ฟื้นตัวดีขึ้น กระเบื้องเซรามิกเคลือบเงาถูกใช้สำหรับปูพื้น ปูผนังและปูเคาเตอร์อย่างแพร่หลาย โดยมีทั้งเกรดสูง กลางและต่ำ ในขณะที่ผลิตภัณฑ์กลุ่ม SPC/LVT เป็นที่ต้องการซึ่งมีอัตราเติบโตปีต่อปีที่ 3.1% ในปี 2565 หลังจากที่ลดลงไป -2.0% ในปี 2564 เนื่องจากต้นทุนที่ต่ำ การติดตั้งที่ง่าย และพื้นผิวที่มีลวดลายธรรมชาติเสมือนจริง ทำให้เหมาะสำหรับใช้ในที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นผลิตภัณฑ์กลุ่มใหม่ที่ยังมีตลาดที่ค่อนข้างเล็กเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์ ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ความต้องการในกลุ่มสุขภัณฑ์ก็กลับมาฟื้นตัวเช่นกันหลังจากสถานการณ์แพร่ระบาด โดยมีอัตราการเติบโตปีต่อปีที่ 9.4% ในปี 2565 หลังจากลดลง -5.0% ในปี 2564 โดยในกลุ่มผลิตภัณฑ์ทั้งสามกลุ่ม กระเบื้องเซรามิกมีการฟื้นตัวก่อนในระหว่างปี 2564 เนื่องจากผู้ประกอบการในท้องถิ่น มีการปรับตัวตามสถานการณ์ Covid-19 ในขณะที่สุขภัณฑ์และ SPC/LVT เริ่มมีการฟื้นตัวในปี 2565

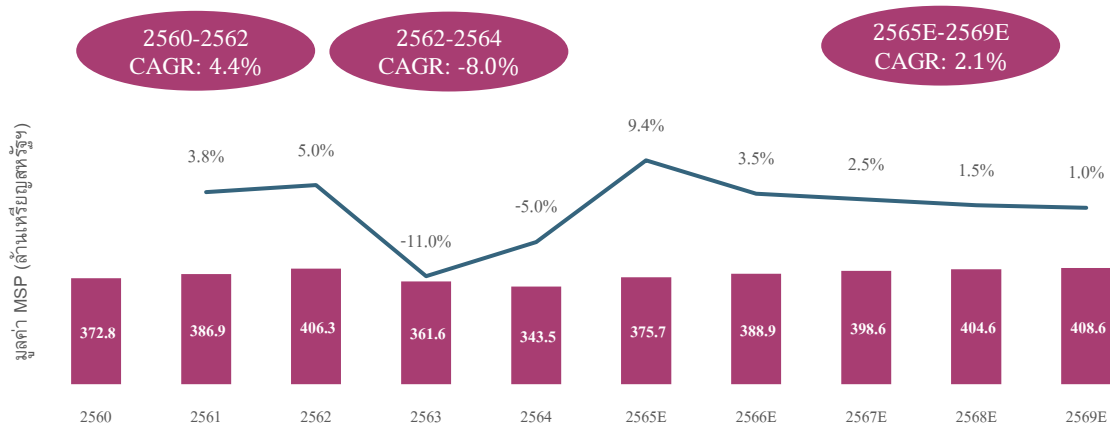
ในแง่ของห่วงโซ่มูลค่า กระเบื้องเซรามิกมีปริมาณการผลิตในประเทศมากที่สุด โดยมีกลุ่มบริษัทภายในประเทศที่เป็นผู้ผลิตอย่าง SCG Ceramics และ Dynasty Ceramics ที่มีผลิตภัณฑ์หลากหลาย อย่างไรก็ตามมีผู้บริโภคนำเข้าจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ ที่ขึ้นขอบกระเบื้องนำเข้าที่มีการออกแบบแตกต่างออกไป ในส่วนของสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง บริษัทภายในประเทศและบริษัทข้ามชาติ เช่น Toto และ Kohler ต่างเข้ามาเปิดโรงงานผลิตในไทยและใช้วัตถุดิบจากภายในประเทศร่วมกับส่วนประกอบที่นำเข้าจากต่างประเทศ ในขณะเดียวกัน SPC/LVT ยังถือว่าเป็นสินค้าใหม่เมื่อเทียบกับกระเบื้องเซรามิกหรือวัสดุปูพื้นอื่น ๆ โดยส่วนใหญ่เป็นการนำเข้า ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังไม่มีผู้ผลิต LVT ที่ถือว่าเป็นผู้นำการผลิตในไทย ในส่วนของช่องทางการจัดจำหน่ายสำหรับกลุ่มตลาด DSB จะกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้จัดจำหน่ายและค้าส่งเพียงไม่กี่รายที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้กับบุคคลทั่วไปและผู้รับเหมา

แผนภาพ 6 ขนาดตลาดกระเบื้องเซรามิกในไทย มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



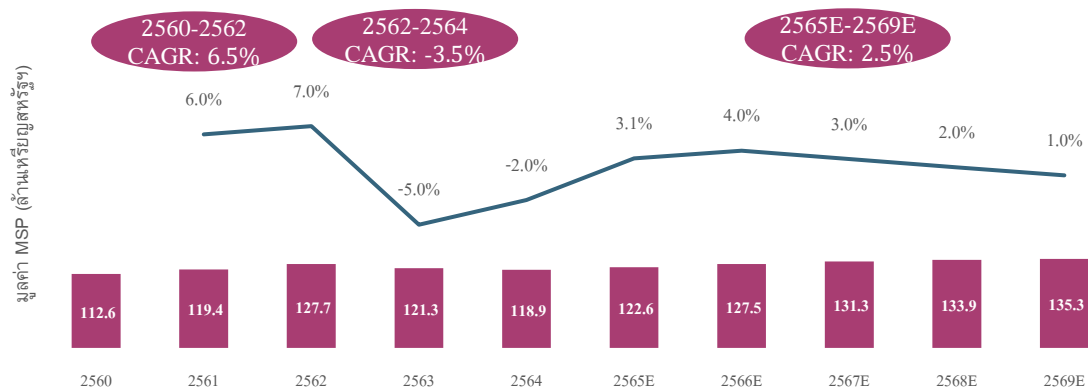
ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 7 ขนาดตลาดสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในไทย มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 8 ขนาดตลาด SPC/LVT ในไทย มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

(2.) ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตในอดีตและข้อจำกัด

(2.1) การสร้างความรับรู้ของผลิตภัณฑ์ใหม่ๆจากผู้เชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างและออกแบบ

อิทธิพลจากนักออกแบบบ้านพักอาศัยและตกแต่งภายในมีผลขับเคลื่อนการเติบโตของยอดขายผลิตภัณฑ์กลุ่ม LVT เนื่องจากมีการใช้งานที่หลากหลาย ทั้งในกลุ่มที่พักอาศัยและกลุ่มพาณิชย์ ทำให้เริ่มเป็นที่รู้จักมากขึ้นเรื่อยๆ ในกลุ่มผู้บริโภค การเข้าถึงที่มากขึ้นในกลุ่มนักออกแบบภายในบ้านพักอาศัย ทำให้เกิดความรู้สึกและทำให้ผลิตภัณฑ์เป็นที่ต้องการด้วยดีไซน์ที่ทันสมัยและภาพลักษณ์ที่ให้ความพรีเมียม ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มุ่งเน้นเรื่องความสวยงามของที่พักอาศัย นอกจากนี้การเติบโตของอาคารเชิงพาณิชย์ใหม่ๆ (เช่น ห้างสรรพสินค้า) ที่คาดว่าจะเริ่มหันมาใช้ SPC/LVT เพื่อตกแต่งพื้นที่มากขึ้น เนื่องจากการติดตั้งที่ไม่ยุ่งยาก จากทั้งหมดที่กล่าวไปข้างต้น คาดว่าจะทำให้ความต้องการของ SPC/LVT เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

(2.2) การชะลอตัวของการก่อสร้างที่พักอาศัยส่งผลกระทบต่อการเติบโตด้านอุปสงค์ในภาพรวม

การชะลอตัวของกลุ่มบ้านสร้างเสร็จในไทยที่ตลาดค่อนข้างอิ่มตัวแล้วส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสุขภัณฑ์และตกแต่งพื้นผิว โดยจำนวนบ้านสร้างเสร็จมีอัตราการเติบโตที่ CAGR 0.9% ระหว่างปี 2560 ถึง 2564 ซึ่งในระหว่างปี 2564 สถานการณ์ Covid-19 ทำให้ตลาดบ้านสร้างเสร็จชะลอตัวอย่างมาก

(2.3) ผู้ประกอบการในปัจจุบันที่มีช่องทางจัดจำหน่ายที่แข็งแกร่งมีส่วนช่วยตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

ผู้ประกอบการกลุ่มกระเบื้องเซรามิกที่สำคัญ ๆ ในไทยมีบทบาทในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด เช่น SCG Ceramics และ Dynasty เป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินกิจการมาอย่างยาวนาน โดยมีฐานลูกค้าที่เหนียวแน่นรวมถึงมีช่องทางจัดจำหน่ายที่ครอบคลุมทั่วถึง และเป็นที่รู้จักของผู้บริโภคโดยทั่วไปทำให้ผู้ประกอบการสามารถตอบสนองความต้องการในตลาดได้เป็นอย่างดี โดย SCG Ceramics เองมีสินค้าจำหน่ายหลายแบรนด์เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าในแต่ละกลุ่ม เช่น COTTO ที่มุ่งเน้นตอบสนองกลุ่มลูกค้าในระดับกลางถึงบน ซึ่ง SOSUCO และ CAMPANA จะเน้นที่กลุ่มตลาดมวลชนเป็นสำคัญ ในขณะที่ไดนาสตีเซรามิก ซึ่งเป็นผู้ประกอบการอีกรายที่เน้นสินค้าราคาประหยัดสำหรับผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับราคาเป็นหลัก

(3.) ภาพรวมของกลุ่มอุตสาหกรรม และโอกาสการเติบโตการเติบโต

(3.1) เจือไนในการกู้บ้านที่ได้รับการผ่อนปรนมากขึ้นมีส่วนในการผลักดันอุปสงค์ของตลาดวัสดุสำหรับบ้านพักอาศัยและอาคาร

ธนาคารกลางของไทยมีการผ่อนปรนหลักเกณฑ์ในการกู้บ้านสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของไทย ข้อกำหนดอัตราส่วนเงินเชื่อต่อราคาบ้าน (LTV) มีการปรับเพิ่มจาก 70 - 90% เป็น 100% ระหว่างเดือนตุลาคม 2564 ถึงธันวาคม 2565 มาตรการนี้ช่วยลดภาระทางการเงินในการซื้อบ้านเป็นอย่างมาก ที่พักอาศัยสร้างเสร็จของไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 998,000 หน่วยที่สร้างเสร็จในปี 2564 มาเป็น 1,000,000 หน่วยในปี 2565 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค ในการดูแลรักษาและซ่อมแซมที่พักอาศัยเติบโตขึ้นจาก 1.2 ล้านเหรียญสหรัฐ มาเป็น 1.3 ล้านเหรียญสหรัฐ ในช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งคาดว่าแนวโน้มจะดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องซึ่งจะส่งผลให้บ้านพักอาศัยเป็นที่ต้องการมากขึ้นรวมไปถึงผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในระยะยาว

(3.2) การเปลี่ยนแปลงด้านมุมมองและพฤติกรรมเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการสุภภัณฑ์อัตโนมัติไร้สัมผัส

สถานการณ์ Covid-19 ทำให้ผู้บริโภคมีความตระหนักรู้มากขึ้นในด้านสุขอนามัย ทำให้สุภภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่มีนวัตกรรมใหม่ๆ เริ่มเป็นที่ต้องการมากขึ้น เช่น สุภภัณฑ์อัจฉริยะที่มีฟังก์ชันด้านสุขอนามัย ระบบกดชักโครกแบบไร้สัมผัส ก๊อกแบบไร้สัมผัส เพื่อดูแลด้านสุขอนามัยให้ดียิ่งขึ้น มูลค่ายอดขายของสุภภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทยคาดว่าจะเติบโตไปพร้อมกันถึง 408.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2569 ที่ CAGR 2.1% ซึ่งในช่วงของการแพร่ระบาด ผู้คนต้องใช้เวลาอยู่ในบ้านมากขึ้น ทำให้ผู้คนเกิดความสนใจเรื่องการตกแต่งบ้านมากขึ้นและต้องการพัฒนาคุณภาพ บ้านของตนเองให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้ตนเองมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นซึ่งแนวโน้มนี้จะช่วยทำให้เกิดความต้องการของอุปกรณ์ตกแต่งบ้านมากขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาด นอกจากนี้ การเติบโตของเศรษฐกิจและรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้เพิ่มขึ้นจะช่วยทำให้ผลิตภัณฑ์ระดับพรีเมียมและอุปกรณ์ออกแบบคุณภาพสูงเป็นที่ต้องการมากขึ้น

(3.3) การฟื้นตัวหลังสถานการณ์โรคระบาดจะมีส่วนช่วยผลักดันอุปสงค์สำหรับสินค้าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

ความต้องการสำหรับกระเบื้องเซรามิกในไทยมีการปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 จากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและความจำเป็นในการปรับปรุงสถานที่และอาคารที่มีนักท่องเที่ยวเข้าออกเป็นจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้คาดว่าจะส่งผลผลักดันความต้องการในกลุ่ม LVT เนื่องจากการติดตั้งที่ไม่ยุ่งยาก ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งต่ำ และความสวยงามด้วยลวดลายธรรมชาติเสมือนจริง ซึ่งเหมาะสำหรับพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่มีการสัญจรสูง เช่น ห้างสรรพสินค้าและโรงแรม หรือแม้แต่ที่พักอาศัยเอง เมื่อผู้บริโภคเริ่มรู้จัก LVT แพร่หลายมากขึ้น ความต้องการก็คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยยอดขายกระเบื้องเซรามิกคาดว่าจะโตอยู่ที่ระดับ CAGR 1.2% ไปอยู่ที่ 936.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในขณะที่ตลาด SPC/LVT คาดว่าจะเติบโตที่ CAGR 2.5% ไปอยู่ที่ 135.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2569

6.3.2 DSB ในเวียดนาม

(1.) ภาพรวมของ DSB ในเวียดนาม

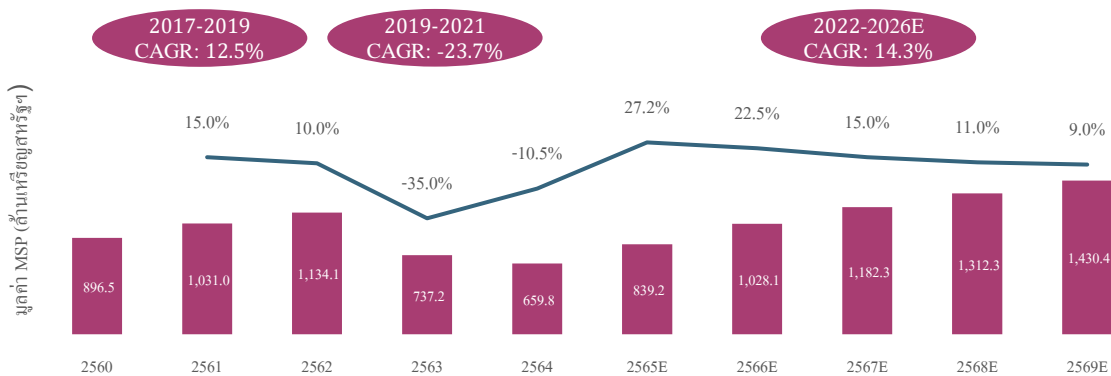
(1.1) การเติบโตของอุปสงค์ในส่วนของวัสดุก่อสร้างสอดคล้องกับการขยายตัวของตลาดที่พักอาศัยก่อนสถานการณ์ Covid-19

ก่อนสถานการณ์แพร่ระบาด Covid-19 ตลาดบ้านพักอาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามเติบโตอย่างแข็งแกร่งและขยายตัวในระดับสูงทำให้มีความต้องการใช้งานผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุภภัณฑ์มากขึ้น ยอดขายกระเบื้องเซรามิกเพิ่มขึ้นที่ระดับ CAGR 12.5% ด้วยมูลค่า 1,134.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2562 ตลาดสุภภัณฑ์และอุปกรณ์ติดตั้งรวมทั้ง SPC/LVT ก็เติบโตในระดับที่รวดเร็วยิ่งกว่าที่ CAGR 17.0% และ 22.5% ตามลำดับในช่วงเวลาเดียวกัน มาตรการจำกัดการเดินทางในปี 2563 และสถานการณ์แพร่ระบาดในปี 2564 ทำให้ความต้องการวัสดุเพื่อการต่อเติมและก่อสร้างลดลง ส่งผลให้ยอดขายลดลงในทุกประเภทของผลิตภัณฑ์ นอกจากนี้ภาวะซบเซาในปี 2563 และ 2564 ยังได้ส่งผลทางลบต่อการเติบโตที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2560 - 2562 ของผลิตภัณฑ์ทั้งสามกลุ่ม โดยความต้องการในตลาดยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2564 ด้วยการชะลอตัวที่ลดลงเมื่อเทียบกับในปี 2563 โดยตลาดกระเบื้องเซรามิกมียอดขายอยู่ที่ 659.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ สุภภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง มียอดขายที่ 394.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ SPC/LVT มียอดขายอยู่ที่ 48.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ SPC/LVT มีขนาดตลาดที่เล็กกว่ากระเบื้องเซรามิกอย่างมากใน

เวียดนาม เนื่องจาก SPC/LVT ยังถือว่าเป็นวัสดุที่ใหม่สำหรับผู้บริโภค และส่วนใหญ่จะใช้ในโครงการด้านการท่องเที่ยว ระดับบนหรือที่เป็นโครงการใหม่ๆ โดยมีบางส่วนเท่านั้นที่ถูกนำไปใช้ในห้องต่างๆสำหรับโครงการบ้านพักอาศัย เช่น ในห้องนอน เป็นต้น

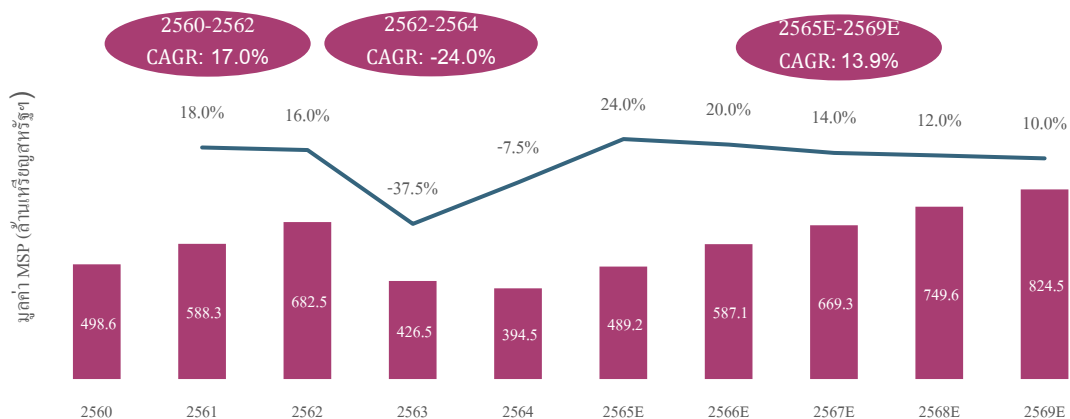
สินค้าที่ใช้สำหรับก่อสร้างส่วนใหญ่จะผลิตภายในประเทศ เนื่องจากเวียดนามเป็นผู้ผลิตกระเบื้องรายใหญ่ที่มีแรงงานและวัตถุดิบราคาถูก อย่างไรก็ตาม ประมาณ 20 - 30% ของกระเบื้องเซรามิกมีการนำเข้าสำหรับตลาดระดับบน ห่วงโซ่อุปทานสำหรับผลิตภัณฑ์เหล่านี้ครอบคลุมผู้ประกอบการหลายราย โดยยอดขายส่วนใหญ่มีการหมุนเวียนตั้งแต่ผู้ผลิตไปจนถึงผู้จัดจำหน่ายไปถึงผู้ค้าปลีก และต่อเนื่องไปจนถึงบริษัทก่อสร้างและผู้ใช้โดยตรง สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีห่วงโซ่อุปทานที่ใกล้เคียงกับกระเบื้องเซรามิก โดยผู้ผลิตจะจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่บริษัทก่อสร้างหรือผ่านตัวแทนจำหน่ายไปยังกลุ่มผู้บริโภคในวงกว้าง ซึ่งยอดขายปลีกส่วนใหญ่เน้นกระจุกตัวในกลุ่มโครงการปรับปรุงและต่อเติมขนาดเล็ก โดยส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์ที่จัดซื้อโดยการแนะนำจากผู้รับเหมา

แผนภาพ 9 ขนาดตลาดกระเบื้องเซรามิกในเวียดนาม มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



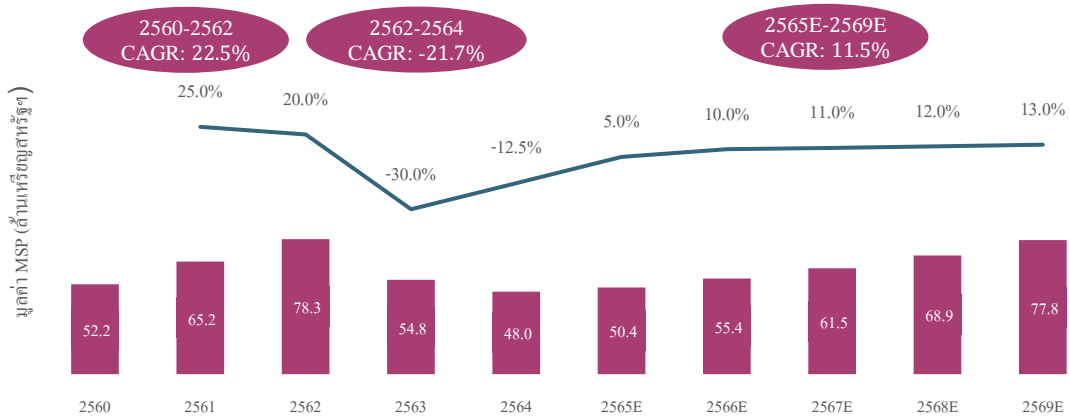
ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 10 ขนาดตลาดสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในเวียดนาม มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 11 ขนาดตลาด SPC/LVT ในเวียดนาม มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

(2) ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตในอดีต และข้อจำกัด

(2.1) ภาคเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังเติบโตมีส่วนผลักดันความต้องการที่เพิ่มขึ้นของ สุขภัณฑ์และกระเบื้อง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามมีการเติบโตอยู่แล้วก่อนที่จะเกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ด้วยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น รายได้ภายในประเทศเองก็มีการขยายตัว ทำให้ชาวเวียดนามมีการลงทุนในการต่อเติมปรับปรุงบ้านมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการวัสดุก่อสร้างไปในตัว ในช่วงห้าปีที่ผ่านมา GDP ต่อหัวของเวียดนาม เติบโตอย่างแข็งแกร่งที่ CAGR 6.5% ที่ 2,957.5 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 2564

(2.2) ผู้บริโภคเองเริ่มใส่ใจในคุณภาพของผลิตภัณฑ์มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูงเพิ่มมากขึ้น

ความต้องการและการใช้จ่ายสำหรับสุขภัณฑ์ที่มีการเติบโตมากขึ้นเนื่องจากผู้บริโภคมีความใส่ใจและมองหาสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีกว่าเดิม ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการสุขภัณฑ์ระดับสูงมากขึ้น (เช่น สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ติดตั้งคุณภาพระดับพรีเมียม รวมไปถึงสินค้าแบรนด์ญี่ปุ่นคุณภาพสูงอย่าง TOTO และ INAX นอกจากนี้ยังมีแบรนด์นำเข้าอื่น ๆ จากสหรัฐฯ และยุโรป) ทำให้ยอดขายในตลาดเพิ่มขึ้นจากเดิม การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ก่อนสถานการณ์ Covid มีส่วนผลักดันความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพจะถูกนำมารวมเป็นรายการวัสดุที่สำคัญในการก่อสร้างบ้าน เพื่อจัดเป็นข้อเสนอและส่วนลดรวมพร้อมกันไปอย่างแพร่หลาย บ้านสร้างเสร็จในเวียดนามมีอัตราเติบโตจาก 896.500 หน่วยในปี 2560 เป็น 1 ล้านหน่วย ในปี 2564 คิดเป็นการเติบโตที่ CAGR 3.8%

(2.3) สถานการณ์หลังสถานการณ์แพร่ระบาดที่ยังไม่แน่นอนและความผันผวนของเศรษฐกิจระดับมหภาคมีส่วนชะลอการเติบโตของตลาด

สถานการณ์แพร่ระบาด Covid-19 ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดความล่าช้าในปี 2563 เนื่องจากความพยายามของภาครัฐที่จะควบคุมการแพร่ระบาดของ Covid-19 อย่างจริงจังผ่านการจำกัดการเดินทาง การแพร่ระบาดครั้งใหญ่ในปี 2564 ยังส่งผลต่อเศรษฐกิจและชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในวงกว้าง ในเวลาต่อมาแม้ว่าสถานการณ์จะเริ่มฟื้นตัว แต่นโยบายที่เข้มงวดของภาครัฐทำให้เกิดเงินเฟ้อและภาระในการผ่อนบ้านเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งทำให้ความต้องการ ในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและใช้งานวัสดุก่อสร้างลดลง ทำให้ผู้บริโภคไม่สนใจในโครงการใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมี

ปัญหาจากการใช้เอกสารรับรองการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้อง ทำให้เกิดความล่าช้าในการอนุมัติโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกหลายโครงการ

(3.) ภาพรวมของกลุ่มอุตสาหกรรม และโอกาสการเติบโต

(3.1) ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังฟื้นตัวจะมีส่วนผลักดันการเติบโตของตลาดผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์

การฟื้นตัวจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเวียดนามคาดว่าจะทำให้ความต้องการวัสดุ DSB เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากตลาดบ้านพักอาศัยและความต้องการ ในการต่อเติมบ้านของผู้บริโภคจะเริ่มกลับมา ตลาดทั้งสามกลุ่มมีการฟื้นตัวขึ้นมาในปี 2565 โดยกระเบื้องเซรามิกมีการเติบโตในระดับที่สูงที่สุดเนื่องจากก่อนหน้านี้มีการหดตัวอย่างรุนแรง ความต้องการผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ คาดว่าจะฟื้นตัวไปตามตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างค่อยเป็นค่อยไป นับตั้งแต่ปี 2565 การฟื้นตัวนี้คาดว่าจะได้รับแรงผลักดันจากข้อเสนอของภาครัฐในการส่งเสริมตลาดอสังหาริมทรัพย์ การปล่อยกู้ที่เพิ่มขึ้น และกระบวนการอนุมัติโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีขึ้น นอกจากนี้ยังมีปัจจัยบวกจากกลุ่มประชากรในเมืองที่เพิ่มมากขึ้นในเวียดนามแม้ว่าการเกิดขึ้นของเมืองยังไปอย่างช้า ๆ (สัดส่วนประชากรในเมืองอยู่ที่ 37% ในปี 2564) เมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน ประชากรในเขตเมืองของเวียดนามคาดว่าจะเพิ่มขึ้นที่ระดับ CAGR 2.2% จาก 37.4 ล้านคน ในปี 2565 เป็น 40.8 ล้านคนในปี 2569 ในช่วงระยะเวลาคาดการณ์ สินค้าทั้งสามกลุ่มคาดว่าจะมีระดับ CAGR ที่แข็งแกร่งมากกว่า 10% ถึงแม้ว่าจะมีปัญหาเงินเฟ้อที่พุ่งสูง และราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่มีรายได้น้อยและมีความอ่อนไหวด้านราคาเป็นพิเศษ

(3.2) ผู้บริโภคมีความใส่ใจในคุณภาพผลิตภัณฑ์มากขึ้นซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนอุปสงค์สำหรับผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูง

ผู้บริโภคเริ่มตระหนักถึงความสำคัญของสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีเนื่องจากต้องอาศัยอยู่ในบ้านยาวนานขึ้น ทำให้ถูกคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มที่ผู้บริโภคจะใช้จ่ายเงินมากขึ้นสำหรับผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีกว่าทำให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ในภาคการพาณิชย์ก็มีผู้ประกอบการรายย่อยที่เข้ามาในตลาดโดยต้องการเจาะกลุ่มคอนโดมิเนียมและโรงแรมหรูที่ต้องการสินค้าระดับพรีเมียม ซึ่งคาดว่าจะมีความต้องการผลิตภัณฑ์คุณภาพสูงที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

6.3.3 DSB ในฟิลิปปินส์

(1.) ภาพรวมของ DSB ในฟิลิปปินส์

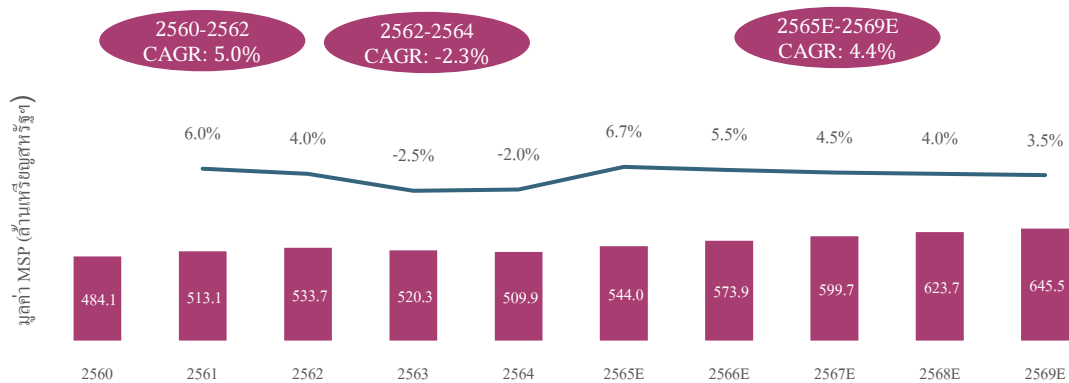
(1.1) ความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนผู้เป็นเจ้าของบ้านที่มากขึ้นและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น

ความต้องการในตลาดกลุ่ม DSB ทั้งผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ SPC/LVT ในฟิลิปปินส์มีการเติบโตตามจำนวนผู้เป็นเจ้าของบ้านและระดับการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งเศรษฐกิจที่มีการเติบโตก่อนที่จะเกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ยอดขายกระเบื้องเซรามิกเพิ่มขึ้นที่ CAGR 5.0% ไปอยู่ที่ 533.7 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2562 สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และตลาด SPC/LVT เติบโตมากกว่าในระดับ 8.7% และ 17.0% ตามลำดับในช่วงเวลาเดียวกัน สถานการณ์โรคระบาดทำให้การเติบโตชะลอตัวในทุกกลุ่มเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด กระเบื้องเซรามิกมียอดขายลดลง ในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่ตลาดสุขภัณฑ์และ SPC/LVT ก็

มีการเติบโตที่ช้าลงเมื่อเทียบกับก่อนสถานการณ์แพร่ระบาด ฟิลิปปินส์ได้รับผลกระทบน้อยกว่าจากสถานการณ์ Covid-19 ระหว่างปี 2563 และ 2564 เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ แม้ว่าโครงการพาณิชย์และโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ จะชะลอตัว แต่เจ้าของบ้านหลาย ๆ รายเลือกที่จะต่อเติมบ้านระหว่างที่เกิดการแพร่ระบาด ในปี 2564 ความต้องการในตลาดเริ่มกลับมาเติบโตอีกครั้ง ซึ่งในปี 2564 กระเบื้องเซรามิกมียอดขายที่ 509.9 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ 261.0 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และ SPC/LVT ที่ 31.6 ล้านเหรียญสหรัฐฯ

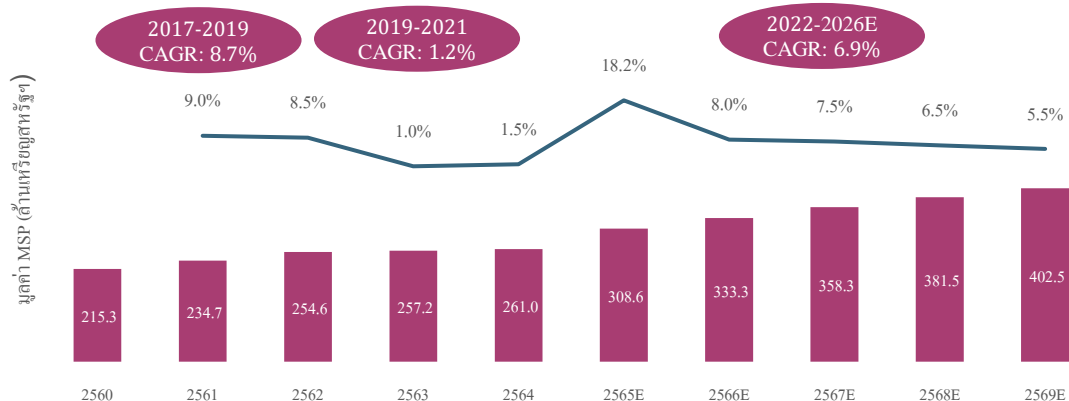
ผลิตภัณฑ์กลุ่ม DSB ส่วนใหญ่ในตลาดฟิลิปปินส์ ไม่ว่าจะเป็นกระเบื้องเซรามิก สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมักเป็นสินค้านำเข้า เนื่องจาก SPC/LVT เป็นวัสดุที่ค่อนข้างใหม่ในตลาด ทำให้มีการนำเข้ามากที่สุด ต้นทุนการผลิตที่สูงในฟิลิปปินส์เป็นอุปสรรคสำคัญต่อการผลิตภายในประเทศ ทำให้ผู้ค้า รายย่อยและตัวแทนจำหน่ายเลือกที่จะนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ ในแง่ของห่วงโซ่มูลค่าผลิตภัณฑ์ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องทำหน้าที่หลายอย่างในแต่และห่วงโซ่มูลค่า ไม่ว่าจะเป็นการผลิต จัดจำหน่ายและขายปลีก เป็นเรื่องปกติที่ตัวแทนจำหน่ายและผู้ค้ารายย่อยอาจมีกลุ่มตลาดเฉพาะของตัวเอง เช่น Wilcon Depot จะเน้นที่ผู้บริโภครายย่อย ส่วน AllHome ซึ่งเป็นร้านจำหน่ายวัสดุต่อเติมบ้านจะเน้นหนักที่กลุ่มผู้รับเหมา ผู้เชี่ยวชาญหลายรายกล่าวว่าเครือข่ายจัดจำหน่ายและขายปลีกบางส่วนเสนอส่วนลดให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อมียอดจัดซื้อขั้นต่ำตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้

แผนภาพ 12 ขนาดตลาดกระเบื้องเซรามิกในฟิลิปปินส์ มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



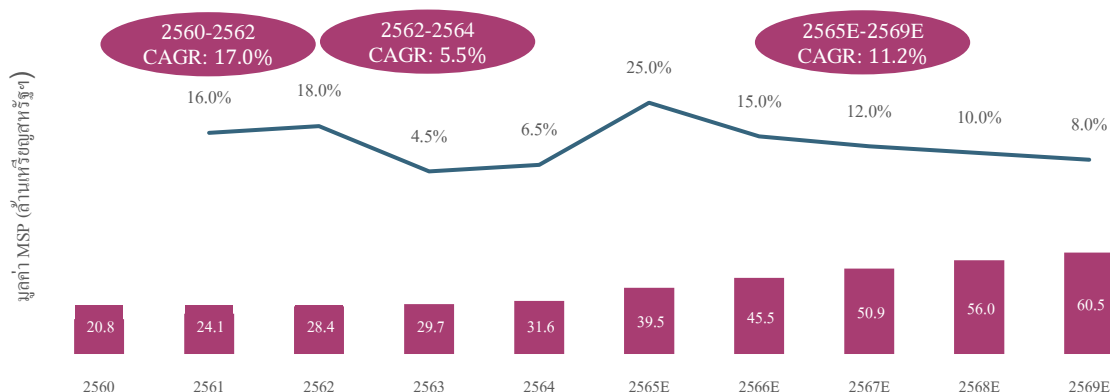
ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 13 ขนาดตลาดสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในฟิลิปปินส์ มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 14 ขนาดตลาด SPC/LVT ในฟิลิปปินส์ มูลค่า MSP (2560 - 2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

(2) ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตในอดีต และข้อจำกัด

(2.1) การเติบโตทางเศรษฐกิจและรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ของผู้บริโภคมีส่วนผลักดันความต้องการสินค้าในกลุ่ม DSB

ความต้องการในตลาดที่เพิ่มขึ้นสำหรับสินค้ากลุ่ม DSB ถูกขับเคลื่อนจากการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือนที่จับจ่ายได้ในฟิลิปปินส์ โดย GDP ต่อหัว มีการปรับเพิ่มขึ้นจาก 3,148.8 เหรียญสหรัฐ ในปี 2560 มาอยู่ที่ 3,460.1 เหรียญสหรัฐ ในปี 2564 ที่ระดับ CAGR 2.4% ประชากรในเขตเมืองของฟิลิปปินส์มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ CAGR 2.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2560 - 2564 กระแสการขยายตัวของเมืองและการผลักดันการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์และอาคารที่พักอาศัยสอดคล้องกับนโยบาย “Build Build Build” ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลฟิลิปปินส์ โดยพบว่ามียอดการใช้จ่ายในการดูแลรักษา หรือซ่อมแซมบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นจาก 873.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2560 เป็น 1,289.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ CAGR 10.2%

(2.2) SPC/LVT ที่เป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้นบวกกับราคาที่เข้าถึงได้เมื่อเทียบกับกระเบื้องเซรามิก ทำให้ความต้องการของ SPC/LVT เพิ่มขึ้น

ความต้องการ SPC/LVT ในตลาดถูกขับเคลื่อนจากคุณสมบัติของสินค้าที่เป็นที่รู้จักมากขึ้น SPC เป็นที่รู้จักในฐานะวัสดุที่มีความทนทานและทนทาน ทำให้สามารถใช้งานได้หลากหลาย ส่วน LVT ก็เป็นที่นิยมมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากใช้เวลาติดตั้งน้อยและมีค่าใช้จ่ายในการติดตั้งที่ต่ำ รวมถึงคุณสมบัติดังกล่าวทำให้วัสดุเหล่านี้ถูกเลือกใช้เป็นวงกว้างในวงการพัฒนอสังหาริมทรัพย์และโครงการบ้านพักอาศัยระดับบน เนื่องจากมีพื้นที่ผิวที่สวยงาม ความต้องการสำหรับผลิตภัณฑ์เหล่านี้สอดคล้องกับจำนวนโครงการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น ความสนใจที่ลูกค้ามีต่อตัวสินค้ายังเพิ่มขึ้นผ่านการนำเสนอในโซเชียลมีเดีย โดยเฉพาะในกลุ่ม DIY ราคาเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเติบโตของ SPC/LVT ในฟิลิปปินส์ การใช้งาน SPC/LVT ส่วนใหญ่ เป็นการนำเข้าและมีอัตราการเติบโตที่เร็วกว่ากระเบื้องเซรามิกเนื่องจากมีราคาที่ถูกลง

(2.3) ข้อจำกัดในด้านอุปทานมีผลต่อการผลิตกระเบื้องเซรามิกภายในประเทศ

การผลิตกระเบื้องเซรามิกภายในฟิลิปปินส์อยู่ในระดับต่ำมาอย่างยาวนานเนื่องจากข้อจำกัดด้านต้นทุนของผู้ผลิตภายในประเทศเมื่อเทียบกับสินค้านำเข้า และสินค้าที่ไม่ผ่านมาตรฐานระหว่างประเทศ อย่างไรก็ตาม หน่วยงาน

ภาครัฐและสมาคมการค้าในฟิลิปปินส์กำลังพยายามหาทางแก้ไขปัญหานี้ มาตรการที่มี ออกมาได้แก่ มาตรฐานคุณภาพ ภาคบังคับโดยกระทรวงการค้าและอุตสาหกรรม การจัดการกับการขนส่งกระเบื้องเซรามิกเฉียงภาณี การส่งเสริมความร่วมมือด้านการจัดการระหว่างผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยและผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง การปรับปรุงกระบวนการผลิตของผู้จัดหาหินเหนียวให้ทันสมัยเพื่อลดต้นทุน วัตถุประสงค์สำหรับกระเบื้องเซรามิก ปัญหาวัตถุประสงค์เหล่านี้ส่งผลต่ออุปทานด้วยเช่นกันโดยเฉพาะในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาด เนื่องจากผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง รายย่อยไม่สามารถสต็อกสินค้าได้

(3.) ภาพรวมของกลุ่มอุตสาหกรรม และโอกาสการเติบโต

(3.1) การเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องและรายได้ที่จับจ่ายได้ที่สูงขึ้นมีส่วนขับเคลื่อนอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น

เศรษฐกิจมหภาคที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของเมืองและรายได้ที่จับจ่ายได้ที่สูงขึ้นคาดว่าจะยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนให้กับความต้องการสินค้าในกลุ่ม DSB โดย GDP ต่อหัวในฟิลิปปินส์คาดว่าจะเติบโตเร็วขึ้นในช่วงเวลา คาดการณ์ปี 2565 - 2569 เมื่อเทียบกับในอดีตที่ 7.7% ในช่วงระยะเวลาห้าปี นอกจากนี้การขยายตัวของเมืองคาดว่าจะเติบโตในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยประชากรในเมืองจะเพิ่มขึ้นที่ CAGR 2.4% ในช่วงเวลาคาดการณ์ที่กรอบเวลาเดียวกัน ไปอยู่ที่ 68.4 ล้านคน ในปี 2569 รวมถึงการใช้จ่ายของผู้บริโภคในการต่อเติมและซ่อมแซมบ้านก็คาดว่าจะเพิ่มขึ้นที่ CAGR 9.2% จาก 1,377.8 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2565 เป็น 1,960.7 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2569

(3.2) ความต้องการผลิตภัณฑ์กลุ่ม DSB ระดับพรีเมียมที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับช่วงเวลาในอดีตที่ใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง ผู้บริโภคมีการปรับเปลี่ยนจากการใช้ผลิตภัณฑ์ราคาถูกลงมาเป็น สินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นทั้งในด้านการออกแบบ การใช้งานและคุณภาพ เช่น ตลาดกระเบื้องเซรามิกมีความต้องการ กระเบื้องที่มีคุณภาพสูงขึ้นและสวยงามมากขึ้น ในกลุ่มสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริโภคต้องการผลิตภัณฑ์ที่มีการออกแบบที่ทันสมัยและมีการใช้งานที่หลากหลาย เช่น สุขภัณฑ์แบบขึ้นเดียว สุขภัณฑ์ชนิดประหยัดน้ำ (Dual Flush) ก๊อกแบบก้านโยก และอ่างล้างหน้าแบบแขวนผนังที่ดูทันสมัยหรือใช้ร่วมกับเฟอร์นิเจอร์ การให้ความสำคัญด้านคุณภาพที่สูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภคหันมาสนใจสินค้าที่เป็นที่นิยมและรู้จักจากประเทศ เช่น ไต้หวัน เกาหลีใต้ ไทย สหรัฐฯ ญี่ปุ่น ฯลฯ เทรนด์ดังกล่าวถูกขับเคลื่อนจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและความพร้อมของผู้บริโภคที่จะจ่ายมากขึ้นเพื่อให้บ้านดูน่าอยู่กว่าเดิม และคาดว่าจะยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไปสำหรับตลาด DSB ระหว่างระยะเวลา คาดการณ์ สอดรับไปกับเศรษฐกิจของฟิลิปปินส์ และรายได้ที่จับจ่ายได้ที่คาดว่าจะเพิ่มมากขึ้น

(3.3) ระเบียบข้อบังคับส่งผลต่ออุปสงค์ในระยะสั้นแต่มีผลดีด้านการแข่งขันในระยะยาวสำหรับสินค้าที่ผลิตภายในประเทศ

เงื่อนไขการรับรองที่กำหนดไว้สำหรับกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์คาดว่าจะชะลอการขยายตัวของอุปสงค์ในระยะสั้น มาตรการเหล่านี้เริ่มต้นขึ้นในเดือนมกราคม 2566 เพื่อควบคุมคุณภาพและความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังขยายตัวในฟิลิปปินส์ สินค้าที่ผลิตในท้องถิ่นจะต้องยื่นขอรับรองมาตรฐานของฟิลิปปินส์ในกลุ่มกระเบื้องเซรามิกที่กำหนดก่อนเดือนกันยายน 2563 ในขณะที่สินค้านำเข้า ก็จะต้องยื่นขอตรวจสอบแยกตามผลิตภัณฑ์และกลุ่มผู้ผลิตเช่นกัน สถานการณ์ดังกล่าวคาดว่าจะเปิดโอกาสให้กับผู้ผลิตท้องถิ่นและทำให้ต้นทุนในการนำเข้าจากต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น ในขณะเดียวกันข้อดีคือสถานการณ์ดังกล่าวถือเป็นการยกระดับมาตรฐานของผู้ผลิตภายในประเทศทำให้ดีต่อการพัฒนากลุ่มอุตสาหกรรมในระยะยาว

6.3.4 DSB ในอินโดนีเซีย

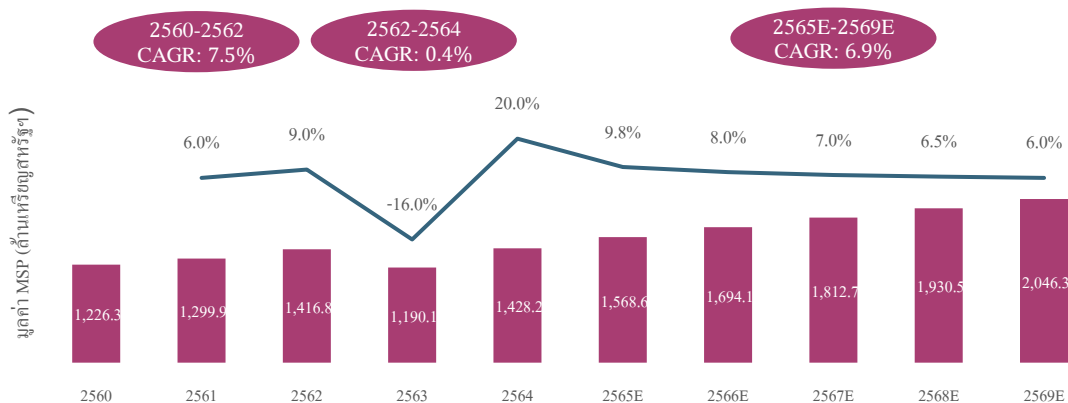
(1.) ภาพรวมของ DSB ในอินโดนีเซีย

(1.1) บ้านสร้างเสร็จที่เพิ่มมากขึ้นและการใช้จ่ายค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นทำให้อุปสงค์ของ DSB เติบโตมากขึ้น

อุตสาหกรรม DSB มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่งในทั้งสามกลุ่มก่อนสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ยอดขายกระเบื้องเซรามิกเพิ่มขึ้นที่ระดับ CAGR 7.5% ไปอยู่ที่ 1,416.8 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2562 สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และผลิตภัณฑ์กลุ่ม SPC/LVT มีการเติบโตที่รวดเร็วกว่าด้วยอัตรา CAGR 11.5% และ 12.5% ตามลำดับในช่วงเวลาเดียวกัน กลุ่มอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์แพร่ระบาดโดยมีการชะลอตัวอย่างมากและส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตที่มีระหว่างปี 2560-2562 โดยในปี 2564 อุปสงค์ในตลาดเริ่มกลับมาฟื้นตัวโดยกลุ่มกระเบื้องเซรามิกมียอดขายที่ 1,428.2 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (สูงกว่าก่อนสถานการณ์แพร่ระบาด) และสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมียอดขายที่ 521.1 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และกลุ่ม SPC/LVT ที่ 27.6 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ความต้องการที่เพิ่มขึ้นนี้เกิดขึ้นจากจำนวนบ้านสร้างเสร็จและการใช้จ่ายของผู้บริโภคสำหรับที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

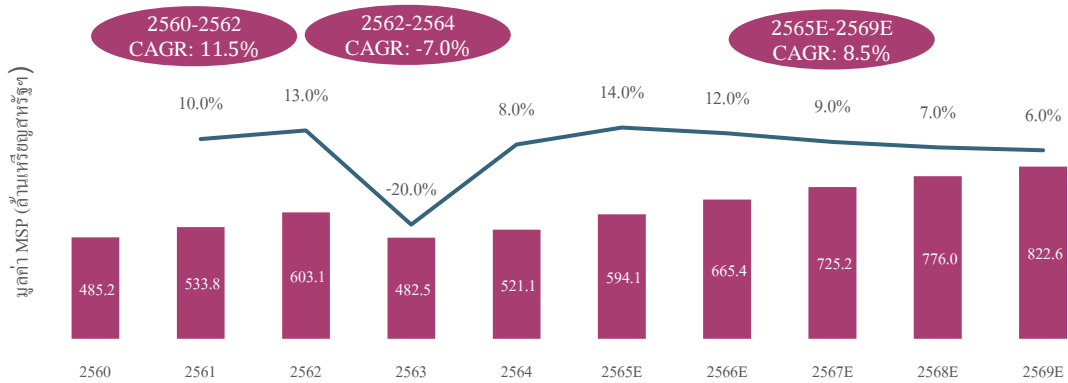
กว่า 70% ของกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์มีการผลิตภายในอินโดนีเซีย เนื่องจากมีวัตถุดิบและแรงงานเป็นจำนวนมาก บางส่วนเป็นสินค้านำเข้าเนื่องจากมีราคาที่ถูกกว่า SPC/LVT ส่วนใหญ่จะนำเข้าเพราะไม่มีผู้ผลิตในท้องถิ่นมากนักและผลิตภัณฑ์ที่ยังไม่เป็นที่แพร่หลายในตลาด ห่วงโซ่มูลค่าของสินค้า เหล่านี้ครอบคลุมทั้งการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่ายและการขายโดยตรงกับผู้บริโภค นอกจากนี้ความต้องการของผู้บริโภคเองก็มีการเปลี่ยนแปลงมาเลือกใช้สินค้าที่มีรูปแบบเรียบง่ายและเน้นในลวดลายที่เป็นธรรมชาติเสมือนจริงมากขึ้น รวมทั้งมีความทนทาน ใช้เวลาติดตั้งน้อยและมีความคุ้มค่าใช้จ่ายต่ำซึ่งล้วนแล้วเป็นคุณสมบัติที่สำคัญต่อการพิจารณาของลูกค้า โดย SPC/LVT มีสัดส่วนการขายในช่องทางไปยังลูกค้าโดยตรงสูงกว่าเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์อีกสองกลุ่ม

แผนภาพ 15 ขนาดตลาดกระเบื้องเซรามิกในอินโดนีเซีย มูลค่า MSP (2560-2569E)



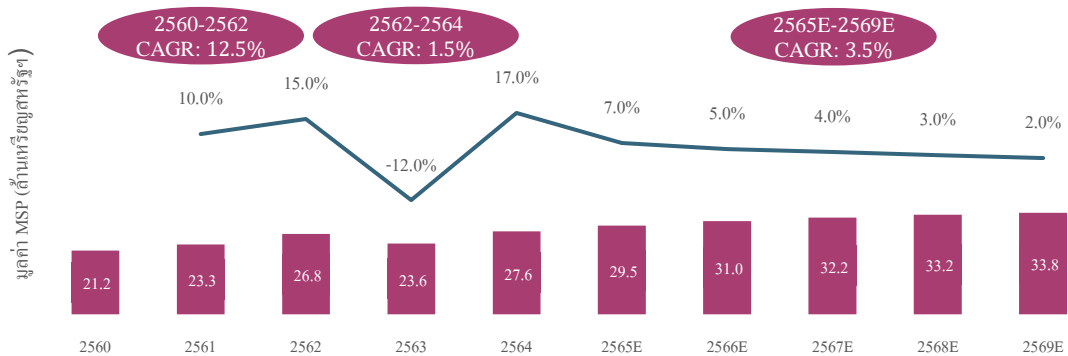
ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 16 ขนาดตลาดสุขภาพรวมทั้งอุปกรณที่เกี่ยวข้องในอินโดนีเซีย มูลค่า MSP (2560-2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

แผนภาพ 17 ขนาดตลาด SPC/LVT ในอินโดนีเซีย มูลค่า MSP (2560-2569E)



ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

(2) ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตในอดีต และข้อจำกัด

(2.1) การเติบโตทางเศรษฐกิจและรายได้ที่จับจ่ายได้ที่สูงขึ้นที่มีส่วนขับเคลื่อนอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น

การเติบโตของเศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองและรายได้ที่จับจ่ายได้ที่สูงขึ้นคาดว่าจะยังคงเป็นแรงส่งให้กับความต้องการสินค้าในกลุ่ม DSB โดย GDP ต่อหัวในอินโดนีเซียเพิ่มขึ้นด้วยอัตรา CAGR 4.8% จาก 3,148.8 เหรียญสหรัฐ ในปี 2560 มาอยู่ที่ 3,460.1 เหรียญสหรัฐ ในปี 2564 รวมถึงการขยายตัวของเมือง ที่มีการเติบโตจาก 145.9 ล้านคนในปี 2560 เป็น 158.4 ล้านคนในปี 2564 คิดเป็นการเติบโตที่ CAGR 2.1% นอกจากนี้รายจ่ายของผู้บริโภคในการดูแลรักษาและซ่อมแซมบ้านก็เพิ่มขึ้น เช่นกันที่ CAGR 6.1% จาก 3,804.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2560 มาอยู่ที่ 4,816 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564

(2.2) ความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้มีความต้องการผลิตภัณฑ์กลุ่มใหม่ ๆ เกิดขึ้น

ความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้มีการคาดหวังผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ในกลุ่ม DSB เช่น ในกลุ่มกระเบื้องเซรามิก ผู้บริโภคต้องการกระเบื้อง แผ่นใหญ่ขึ้น มีการออกแบบที่ดูเป็นธรรมชาติและเรียบง่าย ในกลุ่มสุขภาพที่ลูกค้าต้องการโภชนาการแทนโถงของ

(2.3) สถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-19 มีผลทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ส่งผลต่อการเติบโตในภาพรวม แต่ก็ทำให้มีผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เกิดขึ้น

สถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-19 ทำให้การพัฒนาของตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและส่งผลต่อการเติบโตของตลาดในภาพรวม อย่างไรก็ตามสิ่งที่เกิดขึ้นก็เป็นตัวผลักดันให้เกิดผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ โดยเฉพาะ SPC/LVT เนื่องจากผู้บริโภคมีเวลาในการหาข้อมูลแต่งงานมากขึ้นและเข้าใจคุณสมบัติของ SPC/LVT ในการนำมาใช้เพื่อสร้างความสวยงามให้กับที่พักอาศัยให้น่าอยู่มากขึ้น

(3.) ภาพรวมของกลุ่มอุตสาหกรรม และโอกาสการเติบโต

(3.1) โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขับเคลื่อนอุปสงค์ของตลาด DSB

แผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในอินโดนีเซีย เช่น การขยายตัวของตัวเมืองคาดว่าจะทำให้ความต้องการสินค้ากลุ่ม DSB เติบโตขึ้น เช่น กระเบื้องเซรามิกและ สุขภัณฑ์ระหว่างระยะเวลาคาดการณ์ปี 2565 ถึง 2569 และคาดว่าจะทำให้การผลิตของผู้ผลิตภายในประเทศขยายตัวเช่นกัน สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องคาดว่าจะมีการเติบโตที่สูงขึ้นในปี 2565 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และการเติบโตจะสูงกว่าผลิตภัณฑ์อีกสองกลุ่ม โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนประการหนึ่งก็คือโครงการก่อสร้างโรงแรมใหม่ที่เกิดขึ้นในอุตสาหกรรมบริการ

(3.2) ความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภคสำหรับสินค้ากลุ่ม DSB ที่มีคุณสมบัติที่ตอบโจทย์และมีความสวยงาม

ความต้องการของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ผลิตที่มีคุณสมบัติที่ตอบโจทย์และมีความสวยงามคาดว่าจะมีส่วนผลักดันอุปสงค์ของสินค้าในกลุ่ม SPC/LVT การใส่ใจมากขึ้นด้านสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติมีส่วนในการปรับเปลี่ยนตลาดสุขภัณฑ์ทั้งในส่วนของการปริมาณน้ำที่ใช้เพื่อให้มีการใช้น้ำอย่างคุ้มค่ามากที่สุด

ในขณะที่คาดว่า SPC/LVT จะมีการเติบโตที่ดีระหว่างระยะเวลาคาดการณ์ อัตราการเติบโตอาจน้อยกว่ากลุ่มกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์ ความต้องการ สำหรับสินค้ากลุ่ม SPC/LVT ยังคงจำกัดอยู่ในกลุ่มประชากรรายได้สูง โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังชอบใช้กระเบื้องเซรามิกที่มีราคาถูกลงกว่า

(3.3) ภาคการผลิตในประเทศจะต้องมีการปรับตัวให้ได้ตามความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น

สัดส่วนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่ต่ำของอินโดนีเซียเมื่อเทียบกับความต้องการของตลาดทำให้ตลาดไม่สามารถเติบโตได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ยังมีปัญหาในการนำเข้าสินค้าเนื่องจากภาษีที่มีผลต่อต้นทุน อย่างไรก็ตาม คาดว่าผู้ผลิตจะเพิ่มกำลังการผลิตในอนาคตเพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากผู้บริโภคในอินโดนีเซีย

6.4 สถานการณ์การแข่งขันของตลาด DSB ในไทย เวียดนาม ฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย

6.4.1 สถานการณ์การแข่งขันในไทย

(1.) ตลาดกลุ่มผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ถือว่ามีผลกระทบตัว ในขณะที่กลุ่ม SPC/LVT เป็นตลาดที่ค่อนข้างกระจายตัว

ตลาดกระเบื้องเซรามิกของไทยค่อนข้างกระจุกตัวอยู่กับผู้ประกอบการเพียงไม่กี่รายที่กินส่วนแบ่งตลาดเป็นส่วนใหญ่ ผู้ประกอบการสามอันดับแรก มีส่วนแบ่งตลาดรวมมากถึง 70.2% โดยมีผู้ประกอบการภายในประเทศเป็นผู้นำตลาดคือ SCG Ceramics เป็นผู้นำอันดับแรกมีส่วนแบ่งตลาดที่ 33.0% ในปี 2564 SCG Ceramics เป็นแบรนด์ที่ได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายและมีเครือข่ายการจัดจำหน่ายที่ครอบคลุมแบรนด์สินค้าที่หลากหลาย โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งในกลุ่ม

กระเบื้องใช้ภายในและภายนอกอาคาร กระเบื้องผนัง กระเบื้องขนาดเล็กและใหญ่สำหรับลูกค้าทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ไป ตลาดกลางและบน ซึ่งบริษัทได้มีการก่อตั้งมาอย่างยาวนานในไทย และมีตัวแทนจำหน่ายมากถึง 592 ราย และความร่วมมือกับร้านค้าปลีกสมัยใหม่อีก 7 ราย ร้านค้าในรูปแบบโชว์รูมอีก 3 แห่ง และยังมีแผนที่จะเปิดร้านค้าของตนเองอีก 100 แห่ง (คลังเซรามิก และคลังเซรามิกแฟมิลี) ภายในสิ้นปี 2565 ผู้ประกอบการรายใหญ่อีกหนึ่งรายคือ Dynasty Ceramics, The Union Mosaic Industry และ Royal Ceramic Industry ที่เริ่มเป็นที่รู้จักมากขึ้นเรื่อย ๆ จากสินค้าที่มีนวัตกรรมและคุณภาพที่เชื่อถือได้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในท้องถิ่นในการพัฒนานวัตกรรมผลิตภัณฑ์โดยการปรับปรุงคุณภาพและนำเสนอรูปแบบสินค้าใหม่ ๆ ช่วยเพิ่มความดึงดูดและความสนใจของผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น

ในส่วนของสุขภัณฑ์และรวมถึงอุปกรณ์ติดตั้งที่เกี่ยวข้อง ตลาดในไทยยังคงกระจุกตัวระหว่างด้วยผู้ประกอบการรายใหญ่เพียงไม่กี่ราย และคาดว่าจะเป็นอย่างนั้นต่อไป ผู้ประกอบการ สามอันดับแรกมีส่วนแบ่งตลาดรวมมากถึง 72.8% สยามซานิทารีแวร์เป็นผู้นำในตลาดโดยมีส่วนแบ่งอยู่ที่ 32.8% ในปี 2564

ตามมาด้วยแบรนด์ระดับโลก เช่น Lixil (ประเทศไทย) และ Kohler (ประเทศไทย) ผู้นำตลาดอย่าง Siam Sanitary Ware วางเป้าที่จะเจาะตลาดในวงกว้าง ทั้งในกลุ่มผู้บริโภคทั่วไป ไปจนถึงตลาดระดับกลางและระดับสูง ผ่านแบรนด์อย่าง Cotto และ Sosuco ในขณะที่แบรนด์จากต่างประเทศอีกสามแบรนด์จะเน้นหนักที่ตลาดกลุ่มบนเป็นส่วนใหญ่ ยกตัวอย่างเช่น Toto ซึ่งเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นที่เป็นที่ยอมรับด้านสินค้าที่มีคุณภาพและอยู่ในระดับพรีเมียม ในขณะที่ Kohler เองก็เน้นการออกแบบที่ดูเป็นสากล ทั้งนี้ Siam Sanitary Ware ได้มีการวางเป้าหมายในการจับกลุ่มลูกค้าตลาดบนผ่านสินค้าพรีเมียมมากยิ่งขึ้นยกตัวอย่าง เช่น Quil Collection by COTTO และสุขภัณฑ์และก๊อกน้ำอัตโนมัติ

ตลาด SPC/LVT แตกต่างจากตลาดกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์ โดยมีการละกันของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการเจาะตลาดและเติบโตในธุรกิจนี้ SPC/LVT เป็นผลิตภัณฑ์ที่ใหม่อยู่มากเมื่อเทียบกับกระเบื้องเซรามิก แต่ก็เริ่มเป็นที่ยอมรับมากขึ้นเรื่อย ๆ ในกลุ่มนักออกแบบและ ตกแต่งภายในทำให้ยอดขายสินค้ากลุ่ม LVT เติบโตอย่างต่อเนื่อง SPC/LVT ถูกใช้มากขึ้นเรื่อย ๆ ในอาคารเชิงพาณิชย์ (เช่น ห้างสรรพสินค้า) เนื่องจากมีรูปลักษณ์ที่สวยงาม เนื่องจากความต้องการในตลาดที่เพิ่มมากขึ้นทำให้ผู้ผลิตกระเบื้องเซรามิกในท้องถิ่นบางส่วน เช่น SCG Ceramics, Siam Flooring, TCM Corporation (Royal Thai) ได้เริ่มผลิตและจำหน่ายกระเบื้อง SPC/LVT ในตลาดเพื่อรองรับตลาดที่กำลังเติบโต

ตาราง 3 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดกระเบื้องเซรามิกของไทย, ยอดขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านบาทหรือดอลลาร์สหรัฐ)
1	COTTO	33.0%	273.2
2	บริษัท B	28.7%	237.6
3	บริษัท C	8.6%	71.0
4	บริษัท D	<5%	-
5	บริษัท E	<5%	-

ตาราง 4 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ติดตั้งของไทย, ยอดขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านบาทหรือดอลลาร์สหรัฐ)
1	SSW	32.8%	112.7
2	บริษัท B	22.0%	75.6
3	บริษัท C	18.0%	61.8

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	SSW	32.8%	112.7
4	บริษัท D	6.5%	22.3
5	บริษัท E	<5.0%	-

ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

หมายเหตุ: MSP หมายถึงราคาต้นทุนการผลิต

(2.) การแข่งขันที่ดุเดือดของกลุ่มผู้ประกอบการในปัจจุบันส่งผลต่อการเข้าตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ

อุปสรรคที่สำคัญคือการแข่งขันที่ดุเดือดจากผู้ประกอบการที่กินส่วนแบ่งตลาดอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยจากรสนิยมของผู้บริโภคที่ต้องการ ผลิตภัณฑ์ที่ดูทันสมัย และมีคุณภาพดี ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการลงทุนในนวัตกรรม ทั้งนี้เพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ประกอบการหน้าใหม่จะต้องสามารถนำเสนอตัวเลือกที่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายเดิม ซึ่งเป็นไปได้ยากเนื่องจากผลิตภัณฑ์ที่มีนำเสนออย่าง หลากหลายอยู่แล้ว นอกจากนี้ ผู้ประกอบการระดับแถวหน้าในกลุ่มกระเบื้องเซรามิก และสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเองก็มีทรัพยากรที่แข็งแกร่งและเครือข่ายที่ครอบคลุม ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่ยากที่จะเข้ามาในตลาดได้

6.4.2 สถานการณ์การแข่งขันในเวียดนาม

(1.) ตลาดสุขภัณฑ์และกระเบื้องเซรามิกที่มีการกระจุกตัวแต่ยังประกอบไปด้วยผู้ประกอบการขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก

ตลาดกระเบื้องเซรามิกของเวียดนามมีส่วนแบ่งตลาดส่วนใหญ่โดยกลุ่มบริษัทในท้องถิ่น วัตถุประสงค์อย่างดินเหนียวและค่าแรงที่ถูกทำให้เวียดนามสามารถดึงดูด บริษัทข้ามชาติให้เข้ามาลงทุนหรือซื้อกิจการผู้ผลิตกระเบื้องเซรามิกภายในประเทศ เช่น กลุ่มทุนขนาดใหญ่ในตลาด DSB ของไทยอย่าง SCG Decor ได้เข้าไปซื้อกิจการของ Prime Group ในปี 2012 โดยต่อมาได้กลายเป็นผู้นำตลาดกระเบื้องเซรามิกของเวียดนาม โดยมีส่วนแบ่งตลาดมากถึง 26.4% ในปี 2564

ตลาดกระเบื้องเซรามิกมีลักษณะกระจุกตัว โดยมีผู้ประกอบการเซรามิกอันดับต้น ๆ 5 รายที่กินส่วนแบ่งตลาดสูงถึง 74.6% ของยอดขายทั้งหมด Prime Group Co., Ltd. และ Viglacera Corporation เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดกระเบื้องเซรามิก ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีกลุ่มผู้ประกอบการขนาดเล็กอีกเป็นจำนวนมากในตลาดเช่นกัน โดยบางส่วนเข้ามาในตลาดด้วยการนำเสนอแบรนด์ที่ไม่ค่อยเป็นที่รู้จักและมีราคาสูงจากยุโรปเพื่อรองรับกลุ่มผู้บริโภคในตลาดบน นอกจากนี้ยังมีแบรนด์ที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะพื้นที่ เช่น Thanh Ha และ Thach Ban ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงทางตอนเหนือของเวียดนาม ในขณะที่ Kom Phong และ Vataly จะเป็นแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักทางตอนใต้ของเวียดนาม ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ แบรนด์เหล่านี้จำเป็นต้องนำเสนอสินค้า ที่มีการออกแบบที่ทันสมัยเป็นสำคัญ โดยนอกเหนือจากการแข่งขันระหว่างกลุ่มผู้ประกอบการกระเบื้องเซรามิกแล้ว เหล่าผู้ประกอบการยังต้องเผชิญหน้ากับคู่แข่งจากภายนอกด้วย ซึ่งมีการนำเสนอผลิตภัณฑ์ทดแทนอื่น ๆ เช่น พื้นลามิเนต พื้นไม้จริง พื้นหินขัด เรซินสังเคราะห์ เป็นต้น ผู้ใช้มักเลือกผลิตภัณฑ์ ตามความพึงพอใจในด้านที่ตนเองให้ความสำคัญ เช่น ราคา ความทนทาน หรือ การออกแบบและสีล้นที่หลากหลาย ซึ่งตลาดกระเบื้องระดับกลางถึงล่างจะมีราคาอยู่ที่ประมาณ VND50,000-100,000 (USD2.2-4.3¹¹) ต่อตารางเมตร ในขณะที่แบรนด์ชั้นนำอย่าง Prime จะเน้นที่กลุ่มผู้บริโภคทั่วไป (VND50,000-

70,000 หรือ USD2.2-3.0 ต่อ ตารางเมตร) และกลุ่มตลาดบน (สูงสุด VND400,000-500,000 หรือ USD17.3-21.6 ต่อ ตารางเมตร)

ในส่วนของสุขภาพที่รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง มีผู้เล่นหลักในตลาดอยู่เพียงไม่กี่ราย ซึ่งส่งผลดีต่อผู้เล่นรายใหม่ ได้มีโอกาสในการเพิ่มส่วนแบ่งในตลาดให้ตนเอง โดยสถานการณ์จะมีความคล้าย ๆ กับตลาดกระเบื้องเซรามิกเซรามิกที่มีแบรนด์ใหม่ ๆ พยายามเข้ามาเปิดตลาดมากขึ้น ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่สินค้าราคาถูกไปจนถึงราคาสูง แบรนด์สัญชาติญี่ปุ่นอย่าง TOTO และ INAX ซึ่งเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในฐานะผลิตภัณฑ์คุณภาพสูง เป็นแบรนด์สุขภาพที่ดีเป็นที่นิยมและถูกพูดถึงมากที่สุดในเวียดนาม นั้นมุ่งเน้นในการจับกลุ่มลูกค้าระดับกลางและบน ซึ่งมียอดขายที่ดีในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ในอีกฟากหนึ่ง Viglacera, Caesar และ American Standard (แบรนด์สำหรับผู้บริโภคทั่วไปของ INAX) จะเน้นที่กลุ่มผู้บริโภคระดับพื้นฐานและมีช่วงราคาที่จับต้องได้สำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่ง Viglacera Corporation เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในตลาดสุขภาพและอุปกรณ์ติดตั้งระดับแถวหน้าผ่านแบรนด์ Viglacera แต่ก็ยังถือว่า มีส่วนแบ่งตลาดที่น้อยกว่ามากเมื่อเทียบกับแบรนด์ใหญ่อย่าง TOTO, INAX และ Caesar ทั้งนี้การแข่งขันของกลุ่มผู้ผลิตหลัก ๆ และแบรนด์สำคัญ ๆ เป็นไป อย่างดุเดือดเนื่องจากตัวแทนจำหน่ายและผู้ค้าปลีกเลือกที่จะนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้หลากหลายตรงตามความต้องการของผู้บริโภคที่หลากหลายมากยิ่งขึ้นเรื่อย ๆ โดยวิธีหนึ่งในการสร้างความได้เปรียบคือการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย "แต่เพียงผู้เดียว" กับแบรนด์สินค้าต่าง ๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการ เข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ ให้มากยิ่งขึ้น

ตาราง 5 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดกระเบื้องเซรามิกของเวียดนาม, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	Prime Group Co., Ltd.	26.4%	174.3
2	บริษัท B	15.1%	99.3
3	บริษัท C	12.0%	79.5
4	บริษัท D	12.0%	79.5
5	บริษัท E	9.0%	59.6

ตาราง 6 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดสุขภาพและอุปกรณ์ติดตั้งของเวียดนาม, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	บริษัท A	32.5%	128.2
2	บริษัท B	25.0%	98.6
3	บริษัท C	12.5%	49.3
4	บริษัท D	<5%	-

ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนที่ 23157.3 VND ต่อ 1 USD

2/ สำหรับบริษัทแถวหน้าที่มีส่วนแบ่งตลาดต่ำกว่า 5% ค่าในตารางจะเป็น "<5%"

3/ สำหรับ SPC/LVT ตลาดค่อนข้างกระจายตัวและผลิตภัณฑ์ส่วนใหญ่เป็นการนำเข้าโดยตัวแทนจำหน่าย/ผู้นำเข้าหลายราย ดังนั้นจึงไม่มีตารางแจ้งส่วนแบ่งตลาด

(2.) ความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและเครือข่ายทางการตลาดที่ครอบคลุมของผู้ประกอบการรายใหญ่ เป็นอุปสรรคสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่

ผู้ประกอบการหน้าใหม่ต้องพบกับอุปสรรคในการเข้าตลาดเนื่องจากความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและเครือข่ายทางการตลาดที่ครอบคลุมของผู้ประกอบการที่มีกับตัวแทนจำหน่าย ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ และผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเฉพาะในกลุ่มสุขภัณฑ์ ที่ผู้ประกอบการในปัจจุบันมีเครือข่ายที่แข็งแกร่งและความสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้น ถือเป็นอุปสรรคที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่ ทำให้การเข้ามาทำตลาดเป็นไปได้ยากแต่ก็ไม่ถึงกับเป็นไปได้เลย เพียงแต่อาจต้องอาศัยต้นทุนที่สูงในการสร้างความสัมพันธ์กับตัวแทนจำหน่ายในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการหน้าใหม่ยังต้องสร้างภาพลักษณ์ของแบรนด์และชื่อเสียงให้เป็นที่ยอมรับ กับทั้งกลุ่มธุรกิจและลูกค้ารายย่อยเนื่องจากแบรนด์ที่ติดตลาดอย่าง PRIME, COTTO, TOTO, INAX และ Caesar เป็นที่ยอมรับในใจของผู้บริโภคมาอย่างยาวนานแล้ว นอกจากนี้ ผู้รับเหมาเองก็อาจลังเลที่จะเลือกผลิตภัณฑ์ที่ตนเองไม่คุ้นเคย เนื่องจากอาจจะต้องแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคเมื่อเกิดปัญหาที่ไม่คาดคิดเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ตรงกันข้ามกับแบรนด์ชื่อดังในกลุ่มกระเบื้องเซรามิกอย่าง PRIME ซึ่งไม่ยากนักที่จะสร้างการยอมรับจากลูกค้าสำหรับผลิตภัณฑ์กลุ่มสุขภัณฑ์เมื่อเทียบกับแบรนด์อื่นๆที่เป็นที่รู้จักน้อยกว่า นอกจากนี้ อุตสาหกรรมกระเบื้องเซรามิกยังมีการกีดกันคู่แข่งจากต่างชาติผ่านกำแพงภาษีนำเข้าที่สูง อย่างไรก็ตาม ปัญหาดังกล่าวสามารถบรรเทาลงได้โดยอาศัยข้อตกลงการค้าเสรีที่เวียดนามเป็นภาคี เช่น ความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) และข้อตกลงความครอบคลุมและความก้าวหน้าเพื่อหุ้นส่วนทางการค้าภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก (CPTPP) ซึ่ง RCEP เป็น อีกหนึ่งข้อตกลงเสรีทางการค้าระหว่างรัฐสมาชิก 10 ประเทศในสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ASEAN) และห้าประเทศภายใต้ APAC RCEP มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565 โดยคาดว่าจะช่วยส่งเสริมความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจและการค้าการลงทุนในรัฐสมาชิกได้เป็นอย่างดี และ CPTPP ซึ่งเป็นข้อตกลงการค้าเสรีระหว่าง 11 ประเทศในแถบมหาสมุทรแปซิฟิก โดย CPTPP ช่วยลดข้อจำกัดทางการค้าและส่งเสริมการค้าโดยเป็นการลดเว้นภาษีระหว่างประเทศสมาชิกในเกือบทุกมิติ

6.4.3 สถานการณ์การแข่งขันในฟิลิปปินส์

(1.) ผู้ประกอบการรายใหญ่เพียงไม่กี่รายครอบครองส่วนแบ่งตลาดวัสดุก่อสร้างเกินกว่าครึ่งหนึ่งในฟิลิปปินส์

ตลาดกระเบื้องเซรามิก สุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในฟิลิปปินส์ รวมทั้ง SPC/LVT มีผู้เล่นสำคัญ ๆ เพียงไม่กี่รายที่ครอบครองส่วนแบ่งตลาดเป็นสัดส่วนสูง ในกลุ่มตลาดกระเบื้องเซรามิก ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกมีส่วนแบ่งตลาดสูงถึง 59.2% ของส่วนแบ่งตลาดทั้งหมด การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ 3 อันดับแรกเป็นไปอย่างดุเดือดเนื่องจากส่วนแบ่งตลาดของสามรายนี้ใกล้เคียงกันมาก ผู้ผลิตในพื้นที่อย่าง Mariwasa Siam Ceramics, Inc. บริษัทในเครือสัญชาติฟิลิปปินส์ของ SCG Decor ถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีส่วนแบ่งตลาดถึง 16.8% โดยประมาณ 80% ของกระเบื้องเซรามิกในฟิลิปปินส์เป็นการนำเข้าและจัดจำหน่ายให้แก่ผู้ค้ารายย่อย เช่น Allhome และผู้นำตลาดอย่าง Wilcon Depot ทั้งนี้ Mariwasa Siam Ceramics, Inc. นับเป็นผู้ผลิตที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในกลุ่มชาวฟิลิปปินส์ผ่านแบรนด์ Mariwasa โดยจัดอยู่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์คุณภาพสูงในราคาที่จับต้องได้ ซึ่งแม้ว่าตลาดจะเน้นกลุ่มแบรนด์สินค้านำเข้าและมีผู้ประกอบการในประเทศเพียงไม่กี่ราย แต่ Mariwasa Siam Ceramics, Inc. ถือเป็นผู้ผลิตในประเทศเพียงรายเดียวในกลุ่มผู้ประกอบการชั้นนำ ในขณะที่ผู้ผลิตภายในประเทศรายอื่นๆเป็นผู้ผลิตรายเล็ก

ในส่วนของราคาจะมีช่วงห่างกันอย่างมากในกลุ่มกระเบื้องเซรามิกตลาดล่างและตลาดบน กระเบื้องเซรามิกตลาดล่างขนาด 30x30 ซม. จะมีราคาอยู่ที่ประมาณ PHP30 (USD0.6^{1/2}) ต่อชิ้นสำหรับราคาขายปลีกและขนาด 60x60 ซม. จะมีราคาอยู่ที่ประมาณ PHP150 (USD3.0) ต่อชิ้น กระเบื้องพรีเมียมขนาด 60x60 ซม. อาจมีราคาสูงถึง PHP700-900 (USD14.2-18.3) ต่อชิ้น

สถานการณ์การแข่งขันของตลาดสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยรวมมีการกระจายตัวในลักษณะที่ใกล้เคียงกันโดยผู้ประกอบการ 4 อันดับแรกมีส่วนแบ่ง ตลาดถึง 51.5% โดยที่ผู้ประกอบการรายย่อยมีส่วนแบ่งตลาดน้อยกว่า 5% ต่อราย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นธุรกิจภายในประเทศ และมีหนึ่งบริษัทที่เป็น บริษัทในเครือของบริษัทต่างชาติ ความต่างของส่วนแบ่งตลาดระหว่างผู้ประกอบการอันดับหนึ่งและอันดับสองในกลุ่มสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีความใกล้เคียงกันมากกว่าเมื่อเทียบกับตลาดกระเบื้องเซรามิก โดยต่างกันอยู่ที่ 2.5% กระเบื้องเซรามิกอย่างไรก็ตามทั้งสองบริษัทถือว่ามีส่วนแบ่งตลาดที่นำหน้าบริษัทอื่น ๆ อย่างมาก โดยบริษัทที่ตามหลังมามีส่วนแบ่งตลาดห่างกันสูงถึง 8.0% หรือไม่ถึงครึ่งของผู้ประกอบการอันดับสอง ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสำหรับสุขภัณฑ์ระดับพื้นฐานถึงระดับกลางนั้นมีราคาอยู่ที่ประมาณ PHP800 (USD 16.2) สำหรับอ่างล้างหน้า และ PHP 2,500-4,000 (USD50.8-81.3) สำหรับสุขภัณฑ์

ตลาด SPC และ LVT จะมีความคล้ายคลึงกับประเทศอื่น ๆ ในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เนื่องจากเป็นสินค้าใหม่ในฟิลิปปินส์ทำให้สินค้าส่วนใหญ่ (มากกว่า 70%) ในตลาดเป็นการนำเข้า ในบรรดาผู้ประกอบการระดับแถวหน้ามีเพียง Apo Floors เพียงรายเดียวเท่านั้นที่มีการผลิต SPC/LVT เป็นของตัวเองภายใต้แบรนด์ Apo Floors ในขณะที่ผู้ประกอบการอื่นอย่าง Kent Floors และ La Beka มีการจัดซื้อสินค้ามาจากจีนและประเทศแถบเอเชียอื่น ๆ เช่น เกาหลีใต้ และทำการตลาด ในแบรนด์ของตัวเอง เช่น Kent Floors และ La Beka โดยสำหรับตลาด LVT ระดับกลางจะมีราคาประมาณ PHP45-90 (USD0.9-1.8) ต่อชิ้นในช่องทางค้าปลีก และในส่วน LVT ระดับกลางจะมีราคาประมาณ PHP180-300 (USD3.7-6.1)

ตาราง 7 ผู้ประกอบการตลาดกระเบื้องเซรามิก 5 อันดับแรกในฟิลิปปินส์, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	Mariwasa Siam Ceramics, Inc.	16.8%	85.5
2	บริษัท B	12.4%	63.2
3	บริษัท C	11.5%	58.6
4	บริษัท D	10.0%	51.0
5	บริษัท E	8.5%	43.3

ตาราง 8 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ติดตั้งของฟิลิปปินส์, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	บริษัท A	19.0%	49.6
2	บริษัท B	17.5%	45.7
3	บริษัท C	8.0%	20.9
4	บริษัท D	7.0%	18.3
5	บริษัท E	<5%	-

ตาราง 9 ผู้ประกอบการตลาด SPC/LVT 5 อันดับแรกในฟิลิปปินส์, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	บริษัท A	15.0%	4.7
2	บริษัท B	12.5%	4.0
3	บริษัท C	9.5%	3.0
4	บริษัท D	8.0%	2.5
5	บริษัท E	<5%	-

ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนที่ 49.3 PHP ต่อ 1 USD

2/ สำหรับผู้ประกอบการระดับต้น ๆ ที่มีส่วนแบ่งต่ำกว่า 5% ตารางจะแสดงเป็น "<5%"

(2.) ระเบียบข้อบังคับที่เข้มงวดเป็นอุปสรรคสำคัญสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่

เงื่อนไขการรับรองมาตรฐานของรัฐบาลฟิลิปปินส์สำหรับวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์เป็นอุปสรรคสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่ เงื่อนไขการรับรองมาตรฐานมีขึ้นเพื่อรับรองความปลอดภัยเนื่องจากมีกระเบื้องเซรามิกนำเข้าเป็นจำนวนมากที่มีราคาถูกและอาจมีคุณภาพไม่ดีพอ ผู้ประกอบการหน้าใหม่จะต้องผ่านกระบวนการขออนุญาตดำเนินกิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เวลาและมีค่าใช้จ่ายสูงเพื่อให้สามารถขายสินค้าได้ตามกฎหมาย ซึ่งไม่ใช่เรื่องง่ายสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่ที่อาจยังไม่คุ้นเคยกับเงื่อนไขภายในประเทศและต้องใช้ทรัพยากรเป็นจำนวนมากในการควบคุมมาตรฐาน

6.4.4 สถานการณ์การแข่งขันในอินโดนีเซีย

(1.) ตลาดสุขภัณฑ์และกระเบื้องเซรามิกในอินโดนีเซียถือว่ามีผลกระทบ

ในส่วนของตลาดวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะกระเบื้องเซรามิกและสุขภัณฑ์ในอินโดนีเซียเป็นสินค้าที่ค่อนข้างมีกลุ่มเป้าหมายของตัวเองชัดเจนอยู่แล้ว ยกเว้นสำหรับ SPC/LVT เนื่องจากถือเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ในอินโดนีเซีย ในส่วนของตลาดกระเบื้องเซรามิก ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกมีส่วนแบ่งตลาดเกือบ 72.2% ตามมาด้วยบริษัทขนาดกลางสองแห่ง โดยเป็นการพิจารณาตามยอดขาย และในส่วนที่เหลือเป็นผู้ประกอบการรายย่อยอีกหลายราย ทั้งนี้ผู้ประกอบการระดับแถวหน้าส่วนใหญ่เป็นบริษัทภายในประเทศ เช่น PT Muliakeramik Indahraya ซึ่งถือเป็นผู้นำตลาดโดยเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับล่างซึ่งผลิตภัณฑ์มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ IDR60,000 (USD4.2^{1/}) ต่อตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการในประเทศระดับแถวหน้าอีกหลายราย ได้แก่ PT Platinum Ceramics Industry และ PT Arwana Citramulia TBK โดยในส่วนของ PT Keramika Indonesia Assosiasi, Tbk ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของแบรนด์ KIA, Impreso, KIA HD ซึ่งนับเป็นผู้ผลิตกระเบื้องเซรามิกภายในประเทศที่อยู่มาอย่างยาวนาน โดยมี SCG Decor ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทรายใหญ่ด้าน DSB ของไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PT Keramika Indonesia Assosiasi, Tbk มาตั้งแต่ปี 2011 ในขณะที่ผู้ประกอบการข้ามชาติอย่าง PT. Roman Ceramic International focuses จะเน้นที่ตลาดระดับบนโดยเฉพาะกระเบื้องขนาดใหญ่ ซึ่งขนาดกระเบื้องที่เป็นที่นิยมมากที่สุดในตลาดอินโดนีเซียคือ 120x120 ซม. และ 160x80 ซม. โดยบริษัทมีโรงงานผลิตสองแห่งในอินโดนีเซียที่ทำหน้าที่ผลิตสินค้าส่งลูกค้าภายในประเทศ และส่งออกไปยังทวีปยุโรปและอีกหลายประเทศ

สำหรับกระเบื้องเซรามิกในอินโดนีเซียมีการจัดจำหน่ายในหลายช่วงราคาโดยขึ้นอยู่กับแบรนด์ คุณภาพและวัสดุที่ใช้ สำหรับแบรนด์ที่เน้นลูกค้าระดับกลางและระดับล่าง ราคาจะอยู่ระหว่าง IDR30,000 ถึง 100,000 (USD2.1-7.0) ต่อ

ตารางเมตร และสำหรับแบรนด์ที่เน้นลูกค้าระดับบน ราคาจะเริ่มจาก IDR100,000 (USD7.0) และอาจขึ้นไปสูงถึง IDR800,000 (USD55.9) ต่อตารางเมตร

ในส่วนของสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสุษภณท์ของอินโดนีเซียนั้นค่อนข้างมีความกระจุกตัวโดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดอยู่สองราย โดยผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นบริษัทด้านสุษภณท์รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องระดับโลกที่มีส่วนแบ่งตลาดรวมเกือบ 30% และถือเป็นบริษัทด้านสุษภณท์จากต่างชาติรายแรกที่เข้ามาตั้งโรงงานในอินโดนีเซีย ทำให้เกิดความนิยมและการรับรู้ในฐานะผู้ผลิตสุษภณท์ที่มีคุณภาพในตลาด ตลาดสุษภณท์ระดับล่างถึงกลางเป็นที่นิยมมากกว่าสุษภณท์สำหรับตลาดบน โดยราคาสุษภณท์แบบมาตรฐานจะอยู่ระหว่าง IDR500,000 ถึง IDR2,000,000 (USD34.9 - 139.8) และสุษภณท์สำหรับตลาดบนโดยปกติจะมีราคา ประมาณ IDR10,000,000 (USD698.9)

ในขณะที่ SPC/LVT จะแตกต่างจากผลิตภัณฑ์อีกสองกลุ่ม โดยมีส่วนแบ่งตลาดค่อนข้างกระจายตัว นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการรายย่อยมากกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยผู้ประกอบการรายย่อยมักจะนำเข้าสินค้ามาจากจีนและไทย ส่วนผู้ประกอบการรายใหญ่มักจะจัดหาผลิตภัณฑ์จากภายในประเทศ ซึ่งผู้ประกอบการระดับแถวหน้าในอินโดนีเซียนั้น ได้แก่ Conwood, Ballian, Luxor และ Taco ในส่วนของตลาด SPC/LVT การออกแบบ ความทนทาน ระยะเวลาติดตั้งที่สั้นและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งที่ต่ำถือเป็นข้อชี้วัดที่สำคัญสำหรับผลิตภัณฑ์ SPC/LVT ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่มักให้ความสำคัญกับคุณสมบัติเหล่านี้เป็นสำคัญ โดย Conwood เป็นที่ยอมรับในฐานะผู้จำหน่าย LVT คุณภาพสูงและมีการออกแบบที่หลากหลาย

สำหรับราคาขายเฉลี่ยของ SPC/LVT นั้นอยู่ที่ IDR150,000 (USD10.5) ต่อ LVT หนึ่งแผ่น นอกจากนี้ราคาจะผันแปรค่อนข้างกว้างระหว่างสินค้าตลาดกลางและตลาดบน โดยราคาสินค้านำเข้าจะเฉลี่ยเคลื่อนไหวอยู่ที่ประมาณ IDR120,000 ถึง IDR200,000 ต่อแผ่น รุ่นกลางจะอยู่ที่ประมาณ IDR230,000 ถึง IDR300,000 (USD16.1-21.0) และรุ่นแพงจะมีราคาอยู่ที่ประมาณ IDR300,000 ถึง IDR400,000 (USD21.0-28.0)

ตาราง 10 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดกระเบื้องเซรามิกของอินโดนีเซีย, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	บริษัท A	23.2%	332.0
2	บริษัท B	21.6%	308.0
3	บริษัท C	12.1%	173.0
4	บริษัท D	10.3%	146.8
5	บริษัท E	5.0%	71.5

ตาราง 11 ผู้ประกอบการ 5 อันดับแรกในตลาดสุษภณท์และอุปกรณ์ติดตั้งของอินโดนีเซีย, RSP ราคาขาย MSP (2564)

การจัดอันดับ	บริษัท	ส่วนแบ่งตลาด	ยอดขาย MSP (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
1	บริษัท A	29.7%	153.2
2	บริษัท B	16.9%	87.5
3	บริษัท C	<5%	-
4	บริษัท D	<5%	-

ที่มา: ข้อมูลวิเคราะห์จาก Euromonitor อ้างอิงจาก Euromonitor Passport Data บทสัมภาษณ์กลุ่มการค้าและข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนที่ 14308.1 IDR ต่อ 1 USD

- 2/ สำหรับผู้ประกอบการระดับต้น ๆ ที่มีส่วนแบ่งต่ำกว่า 5% ตารางจะแสดงเป็น "<5%"
- 3/ สำหรับผู้ประกอบการที่อยู่ต่ำกว่าอันดับที่ 4 กลุ่มนี้ถือเป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่มีการกระจายตัวเป็นวงกว้าง ดังนั้นจึงมีการแสดงข้อมูลเฉพาะผู้ประกอบการ 4 อันดับแรกและส่วนแบ่งตลาดโดยประมาณในตารางข้างต้น
- 4/ สำหรับตลาด SPC/LVT ตลาดคอนกรีตกระจายตัวและผลิตภัณฑ์ส่วนใหญ่เป็นการนำเข้าโดยผู้จัดจำหน่าย/ผู้นำเข้าหลายราย ทำให้ไม่มีตารางนำเสนอข้อมูลส่วนแบ่งตลาด

(2) การแข่งขันที่เข้มข้นของผู้ประกอบการในปัจจุบันเป็นอุปสรรคสำคัญสำหรับผู้ประกอบการหน้าใหม่

อุปสรรคที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่คือการแข่งขันจากสินค้านำเข้าอื่น ๆ ในกรณีของกระเบื้องเซรามิกเนื่องจากมีผู้ผลิตภายในประเทศอยู่แล้ว ผู้ประกอบการรายใหม่จึงต้องหาจุดขายเพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง ซึ่งปัจจัยที่วัดอาจแตกต่างกันไป เช่น ความแข็งแกร่งและทนทานของผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะกับผู้ประกอบการที่ต้องการผลิตกระเบื้องเซรามิกเองภายในประเทศ เนื่องจากจะต้องแข่งขันกับแบรนด์ในอินโดนีเซีย ที่เป็นที่ยอมรับและฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งมากกว่า นอกจากนี้แนวโน้มยังเป็นไปในทิศทางเดียวกันสำหรับกลุ่มสุขภัณฑ์เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่มีรากฐานที่แข็งแกร่งอยู่แล้ว

7. แนวโน้มธุรกิจและแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต

SCG Decor มีเป้าหมายที่จะตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านธุรกิจตกแต่งพื้นผิว และธุรกิจสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces & Bathroom) เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน โดยได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ขยายธุรกิจสุขภัณฑ์ (Bathroom) เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้นำในภูมิภาคอาเซียน

SCG Decor มีแผนที่เพิ่มจะส่วนแบ่งทางการตลาด ขยายธุรกิจ และสัดส่วนการขายของกลุ่มสุขภัณฑ์ ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีอัตรากำไรสูง โดยจะนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ผสมผสานไปด้วยนวัตกรรมซึ่งถือเป็น จุดแข็งของ SCG Decor ที่มีทีมงานการออกแบบ วิจัย และพัฒนาที่แข็งแกร่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลิตภัณฑ์ในกลุ่มที่มีมูลค่าเพิ่มสูง (HVA) เช่น เทคโนโลยีด้าน Smart & Hygiene กลุ่ม "COTTO Smart Toilet นวัตกรรมแห่งสุขอนามัย" ให้ตอบโจทย์ความต้องการด้านสุขภาพและอนามัย ซึ่งถือเป็นแนวโน้มที่สำคัญในช่วงหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ลูกค้าเริ่มให้ความสำคัญในแง่ของนวัตกรรมที่เกี่ยวกับความสะอาดปลอดภัยมากยิ่งขึ้น และ SCG Decor ยังมีแผนที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าต่าง ๆ ในกลุ่มสุขภัณฑ์โดยมีเป้าหมายที่จะเพิ่มความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะตราสินค้า Quil ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ในกลุ่มพรีเมียม และ SCG Decor มีแผนที่จะเพิ่มการส่งออกสุขภัณฑ์ไปจำหน่ายในประเทศอื่นๆ ในอาเซียนที่มีศักยภาพ ภายใต้ตราเครื่องหมาย COTTO Prime Mariwasa และ KIA รวมถึงการขายการส่งออกไปยังภูมิภาคอื่นๆ นอกอาเซียน นอกจากนี้ SCG Decor มีแผนในการพัฒนากระบวนการผลิตให้ทันสมัยยิ่งขึ้น โดยมีการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) หุ่นยนต์ และเครื่องจักรอัตโนมัติ (Automation) เข้ามาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการผลิต ซึ่งทำให้ผลิตภัณฑ์ที่ออกมามีคุณภาพ และยังทำให้ SCG Decor นั้นมีความสามารถในการแข่งขันมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ลดลง

(2) **ต่อ ยอดความแข็งแกร่งในฐานะผู้นำด้านธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ในประเทศไทย และมุ่งสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ในภูมิภาคอาเซียน โดยการประยุกต์ใช้โมเดลธุรกิจที่เข้มแข็งของประเทศไทย**

ต่อ ยอดความเป็นผู้นำในประเทศไทยจากโมเดลการดำเนินงานธุรกิจที่แข็งแกร่งของ SCG Decor ในประเทศไทยที่มีแบรนด์และ ทีมงานการออกแบบ การวิจัย และการพัฒนาที่แข็งแกร่ง ตลอดจนความสามารถในการผลิตด้วยเทคโนโลยี และกระบวนการผลิตที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงฐานการผลิตที่มีความทันสมัย ทำให้ผลิตภัณฑ์และแบรนด์ ของ SCG Decor มีความหลากหลายและคุณภาพระดับสูง รวมถึงมีช่องทางจำหน่ายที่ครอบคลุมหลายพื้นที่และทุกรูปแบบ ทำให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างทั่วถึง ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความพึงพอใจที่แตกต่างกันของลูกค้า โดยกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในประเทศไทยคือการต่อยอดความแข็งแกร่งในการวิจัยและพัฒนาเพื่อเน้นย้ำถึงความโดดเด่นในการเป็นฐานหลักของนวัตกรรม การออกแบบ วิจัย และพัฒนา เพื่อเพิ่มทางเลือกของผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น ด้วยผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายตั้งแต่กลุ่มประหยัด กลุ่มมาตรฐาน และกลุ่มพรีเมียม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าเพิ่มสูง (HVA) เช่น ผลิตภัณฑ์ที่ใช้นวัตกรรมระดับสูง เช่น กระจกเบี่ยงฟอกอากาศ (Air ion) และกระจกยับยั้งแบคทีเรีย (Hygienic tile) และ ผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวในกลุ่ม SPC และ LVT เป็นต้น โดย SPC/LVT เป็นกลุ่มกระจกเบี่ยงที่สะดวกต่อการติดตั้ง และถูกคาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตที่สูงกว่ากลุ่มกระจกเบี่ยงเซรามิกทั่ว ๆ ไประหว่างปี 2565 - 2569 จากการวิเคราะห์ข้อมูลการเติบโตของตลาดจากรายงานของ Euromonitor International เพื่อเสริมสร้างธุรกิจตกแต่งพื้นผิวของ SCG Decor ให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น การขับเคลื่อนธุรกิจกระจกเบี่ยงเซรามิก สู่กลุ่มสินค้า SPC/LVT ที่มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดโดยเฉพาะในประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ที่สูงสำหรับปี 2565 – 2569 อยู่ที่ร้อยละ 11.5 ร้อยละ 11.2 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ รวมถึงการนำจุดแข็งและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย มาประยุกต์ใช้กับบริษัทในเครือ PRIME, MARIWASA และ KIA จะสามารถเพิ่มโอกาสในการขยายสัดส่วนทางการตลาดในแต่ละประเทศได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การร่วมกันออกแบบสินค้าเพื่อสร้างความโดดเด่นและความแตกต่าง การเลือกสรรสินค้ากลุ่ม SPC/LVT จากประเทศไทยเพื่อเพิ่มโอกาสในการขายเพิ่มเติมในแต่ละประเทศ เป็นต้น

นอกจากนี้ SCG Decor มีแผนที่จะพัฒนากระบวนการผลิตของบริษัทอย่างต่อเนื่องโดยมีเป้าหมายที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต ลดการใช้พลังงาน และลดต้นทุนจากการผลิต และแผนในการพัฒนาความร่วมมือกับตัวแทนจำหน่ายหรือช่องทางการค้าปลีกสมัยใหม่ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในรูปแบบของพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และขยายช่องทางขายของตนเองซึ่งได้แก่ “COTTO LIFE” และ “คลังเซรามิก” ให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าได้อย่างทั่วถึง โดยทาง SCG Decor มีแผนที่จะทำการขยาย COTTO LIFE ไปยังเมืองหลักต่างๆ และขยาย คลังเซรามิก ไปยังเมืองหลักและเมืองรองต่าง ๆ ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อเติมเต็มความสามารถในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในแต่ละพื้นที่ให้ได้มากยิ่งขึ้น

และด้วยประสบการณ์การดำเนินธุรกิจที่ยาวนานกว่า 50 ปีรวมถึงเป็นหนึ่งในผู้นำด้านธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ในประเทศไทย SCG Decor เชื่อว่า SCG Decor มีความสามารถที่จะประยุกต์ใช้โมเดลธุรกิจที่ยั่งยืน ด้วยความสำเร็จตลอดระยะเวลา 50 ปีในประเทศไทยไปต่อยอดกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียนที่มีโอกาสเติบโตสูง เพื่อเร่งการเติบโตทางธุรกิจของ SCG Decor โดย SCG Decor สามารถถ่ายทอดความแข็งแกร่งในแง่ของนวัตกรรม การออกแบบ วิจัย และพัฒนา ของประเทศไทยไปยังฐานการผลิตของประเทศอื่นๆ รวมถึงยังมีแผนที่จะพัฒนาแบรนด์ของ SCG Decor ในแต่ละประเทศให้น่าเชื่อถือและได้รับการยอมรับมากยิ่งขึ้น ได้แก่ PRIME ในประเทศเวียดนาม MARIWASA ในประเทศฟิลิปปินส์ และ KIA ในประเทศอินโดนีเซีย และมีแผนที่จะขยายและเสริมสร้างความแข็งแกร่งใน

ช่องทางการขายทุกช่องทางในแต่ละประเทศ ไม่ว่าจะเป็นช่องทางตัวแทนจำหน่ายหรือช่องทางการค้าปลีกสมัยใหม่ และ ช่องทางร้านค้าของ SCG Decor เองซึ่ง SCG Decor มีแผนที่จะขยายจำนวนร้านค้าให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากยิ่งขึ้น ได้แก่ “CTM (Ceramic Tiles and More)” ในประเทศฟิลิปปินส์ นอกจากนี้ SCG Decor ยังมีแผนที่จะสร้างร้านค้าปลีกของตนเองในประเทศเวียดนาม และยังต้องการที่จะพัฒนาช่องทางการจัดจำหน่ายในประเทศกลุ่ม CLM ซึ่งถือเป็นกลุ่มประเทศที่มีการเติบโตสูง และยังมีแผนที่จะขยายช่องทางการส่งออกไปยังภูมิภาคต่างๆ นอกอาเซียนมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นเป้าหมายการเติบโตธุรกิจที่สำคัญยิ่งของ SCG Decor

(3) ขยายธุรกิจสู่ผลิตภัณฑ์และบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อตอกย้ำการเป็นผู้นำด้านการให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom)

จากการที่ SCG Decor มีการดำเนินธุรกิจที่ครอบคลุมทั้งธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ทำให้ SCG Decor มีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจรและสามารถตอบสนองลูกค้าได้ทุกกลุ่ม รวมถึงมีการดำเนินงานครอบคลุมหลายประเทศในอาเซียนจึงทำให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย โดย SCG Decor จะใช้โซลูชันแบบครบวงจรที่เกิดจากการผนึกกำลังของธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว สุขภัณฑ์ และบริการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ (Total solution) นอกจากนี้ ยังเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการบริหารจัดการต้นทุนในภาพรวมจากการผนึกกำลังของฐานธุรกิจที่ครบวงจรอย่างเหมาะสม และการถ่ายโอนองค์ความรู้ (Know-how) การประยุกต์ใช้นวัตกรรมต่างๆ และการบริหารจัดการที่มอบคุณค่าและเพิ่มขีดความสามารถได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับภูมิภาค

ซึ่ง SCG Decor มีแผนที่จะเสริมความแข็งแกร่งในด้านต่างๆ โดยการประยุกต์ใช้จุดแข็งและความสำเร็จของประเทศไทยในแต่ละด้าน เพื่อเป็นการต่อยอดแบบแผนการดำเนินธุรกิจให้กับบริษัทในเครือ PRIME MARIWASA และ KIA เช่น การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ต้องการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความพรีเมียมมากยิ่งขึ้น รวมถึงขยายช่องทางจัดจำหน่ายในแต่ละประเทศให้ครอบคลุมและเข้าถึงลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งทั้งหมดนี้จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของ SCG Decor ในระดับภูมิภาคซึ่งยังมีศักยภาพในการเติบโตสูง

โดยจากข้อมูลการเติบโตของตลาดจากรายงานของ Euromonitor International คาดว่าอุตสาหกรรมกระเบื้องเซรามิกใน ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย จะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) สำหรับปี 2565 - 2569 อยู่ที่ร้อยละ 14.3 ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 6.9 ตามลำดับ อุตสาหกรรมสุขภัณฑ์ในประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย จะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) สำหรับปี 2565 - 2569 อยู่ที่ร้อยละ 13.9 ร้อยละ 6.9 และร้อยละ 8.5 ตามลำดับและผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวในกลุ่มสินค้า SPC/LVT ในประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย จะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) สำหรับปี 2565 - 2569 อยู่ที่ร้อยละ 11.5 ร้อยละ 11.2 และร้อยละ 3.5

(4) บริหารห่วงโซ่อุปทาน ทั้งด้านการผลิต และการจัดหาให้มีประสิทธิภาพสูงสุด (Regional Optimization and Global Sourcing Powerhouse) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้ และศักยภาพในการทำกำไร

SCG Decor มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและตอบสนองความต้องการของลูกค้าสำหรับผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ ด้วยการผสานความร่วมมือของฐานการผลิตผลิตภัณฑ์ที่มีอยู่ในภูมิภาค ด้วยการบริหารกำลังการผลิตในภาพรวมอย่างมีประสิทธิภาพ (Regional Optimization) เช่น การใช้ฐานการผลิตในประเทศเวียดนามซึ่งเป็นฐานการผลิตที่มีประสิทธิภาพในการผลิตกระเบื้องเซรามิก มีกระบวนการผลิตที่ครอบคลุมตั้งแต่ต้นน้ำยัง

ปลายน้ำทำให้สามารถทำการผลิตได้ในต้นทุนที่ต่ำทำให้มีความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงยังสามารถควบคุมคุณภาพของสินค้าได้ดี และการใช้ฐานการผลิตในประเทศไทยสำหรับผลิตภัณฑ์สุขภาพที่มีนวัตกรรม รวมถึงการออกแบบวิจัยและพัฒนาที่โดดเด่น เป็นต้น นอกจากนี้ฐานการผลิตของตนเอง SCG Decor ยังมีแผนที่จะประสานความร่วมมือของบริษัทในกลุ่มในการสรรหาผลิตภัณฑ์ที่มีประสิทธิภาพจากภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วโลก ซึ่งจะผ่านการคัดเลือกอย่างพิถีพิถันทั้งในแง่ของกระบวนการผลิตและคุณภาพของสินค้า (Global Sourcing Powerhouse) เพื่อเติมเต็มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ตกแต่งพื้นผิว และสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น โดยปัจจุบันมีการสรรหากระเบื้อง 12 ล้านตารางเมตรต่อปี และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นได้ถึง 20 ล้านตารางเมตรต่อปี ภายในปี 2567 และจะขยายขอบเขตของสินค้ากลุ่มสุขภัณฑ์และอื่น ๆ

(5) เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนด้วยการพัฒนาผลิตภัณฑ์รักษ์โลก ตลอดจนกระบวนการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ภายใต้มาตรฐานระดับโลก

เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลของกลุ่ม SCC ทาง SCG Decor มีความมุ่งมั่นที่จะลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์รวมถึงก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงาน โดยตั้งเป้าที่จะบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิให้เป็นศูนย์ (Net Zero Carbon) ภายในปี 2593 นอกจากนี้ SCG Decor ยังได้ตั้งเป้าหมายในการใช้พลังงานหมุนเวียน โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มสัดส่วนในการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ที่ผลิตจากแผงโซลาร์เซลล์ให้มากขึ้น (เป้าหมายเพิ่มสัดส่วนจากร้อยละ 4 เป็นร้อยละ 15 ภายในปี 2030 จากการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดที่ใช้ในโรงงาน) การเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานชีวมวล (BIOMASS) (เป้าหมายเพิ่มสัดส่วนจากร้อยละ 12 เป็นร้อยละ 46 ภายในปี 2030 จากการใช้พลังงานเชื้อเพลิงทั้งหมดที่ใช้ในการผลิต) และ การขยายผลโครงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานต่างๆ SCG Decor ยังมีแผนที่จะลดของเสียที่เกิดจากกระบวนการผลิต อีกทั้งนำของเสียดังกล่าวกลับมาใช้ในกระบวนการผลิตที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการแปรรูปให้กลายเป็นผลิตภัณฑ์รักษ์โลก อีกทั้งเพิ่มสัดส่วนการผลิตภัณฑ์ที่ลดการใช้น้ำทั้งในกระบวนการผลิตและการใช้งาน โดยมีการตั้งเป้าหมาย ร่วมกับกลุ่ม SCC ที่ต้องการเป็นผู้นำในการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนโดยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและชุมชน อีกทั้ง มีเป้าหมายรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์และบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม “SCG Green Choice” เป็นจำนวนร้อยละ 80 (จากประมาณร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 80 ของรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ ภายในปี 2030) ของรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์

เอกสารแนบ 3

สรุปข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้อ้างอิงในวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัทที่ปรึกษา เฟอร์สเตอร์ จำกัด และบริษัทไทยเซอร์เวย์อร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ณ วันที่ 15 มีนาคม 2566 ตามวันที่ออกรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมีทั้งหมด 39 เล่ม และสามารถสรุปมูลค่า ได้ดังนี้

เลขที่	เล่มประเมิน	ทรัพย์สิน/โครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม	มูลค่าที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม (บาท)
1	66-FSCM-SCG-030	โรงงานหินกอง	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1,054,631,600.00
2	66-FSCM-SCG-031	โรงงานนิคมหนองแค	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	705,591,830.00
3	66-FSCM-SCG-032	โรงงานหนองแค 1	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	677,933,660.00
4	66-FSCM-SCG-033	ธุรกิจนิคม	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	167,685,300.00
5	66-FSCM-SCG-034	คลังเซรามิค	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุนทดแทน	118,838,077.72
6	66-FSCM-SCG-035	สำนักงานคอนเมือง	เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	6,075,690.00
7	66-FSCM-SCG-036	การตลาดและขาย	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	47,472,435.91
8	66-FSCM-SCG-037	โรงงาน ไสสุโก้ เซรามิค	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	505,944,120.00
9	66-FSCM-SCG-038	โรงงาน ซูซันน์ สมารท์ ไสลูชั่น	เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1,550,880.00
10	66-FSCR-SCG-002	ที่ดิน-โรงงานหินกอง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	670,890,000.00
11	66-FSCR-SCG-003	ที่ดิน ต. หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	4,470,000.00
12	66-FSCR-SCG-004	ที่ดิน-โรงงาน Pre-Blending	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	112,940,000.00
13	66-FSCR-SCG-005	ที่ดิน-โรงงาน นิคมฯหนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	1,440,510,000.00
14	66-FSCR-SCG-006	ที่ดิน ต.หนองแค อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2,810,000.00
15	66-FSCR-SCG-007	อ่างเก็บน้ำประปาในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	ไม่ประเมินมูลค่า ¹⁾
16	66-FSCR-SCG-008	ที่ดินเหมืองดิน	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	84,880,000.00
17	66-FSCR-SCG-009	ที่ดิน-โรงงาน ต.หนองปลิง อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	835,630,000.00
18	66-FSCR-SCG-010	ที่ดินตีดินนิคมฯ ต.หนองไข่น้ำ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	26,450,000.00
19	66-FSCR-SCG-012	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	75,740,000.00
20	66-FSCR-SCG-013	ที่ดิน-โรงสูบน้ำ ต.หนองแค อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	12,470,000.00
21	66-FSCR-SCG-015	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	37,310,000.00
22	66-FSCR-SCG-016	ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	70,020,000.00
23	66-FSCR-SCG-017	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	74,710,000.00
24	66-FSCR-SCG-018	ที่ดิน ต.บ้านเอื้อม อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	11,480,000.00

เลขที่	เล่มประเมิน	ทรัพย์สิน/โครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ เห็นว่าเหมาะสม	มูลค่าที่ผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน อิสระเห็นว่า เหมาะสม (บาท)
25	66-FSCR-SCG-019	ที่ดิน ต.บ้านสา อ.แจ้ห่ม จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	810,000.00
26	66-FSCR-SCG-020	ที่ดิน ต.บ้านแลง อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2,900,000.00
27	66-FSCR-SCG-021	ที่ดิน ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	63,490,000.00
28	66-FSCR-SCG-022	ห้องชุด บัญญารีสอร์ท อ.ศรีราชา ชลบุรี	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	20,760,000.00
29	66-FSCR-SCG-023	ที่ดิน ถ.รัชดา วงศ์สว่าง บางซื่อ กรุงเทพ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	230,180,000.00
30	66-FSCR-SCG-024	แนวท่อน้ำ-แนวท่อก๊าซ ในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	ไม่ประเมินมูลค่า
31	66-FSCR-SCG-025	ที่ดินแปลงชาย-ส่วนกลาง 17 โฉนด	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	212,720,000.00
32	66-FSCR-SCG-026	ที่ดิน 8 กลุ่ม รอบนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	528,010,000.00
33	66-FSCR-SCG-027	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	80,730,000.00
34	66-FSCR-SCG-028	ที่ดิน-โรงงาน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	436,610,000.00
35	66-FSCR-SCG-029	ที่ดิน ต.คชสิทธิ์ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	18,060,000.00
36	66-FSCR-SCG-042	คอนโด รังสิต	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	320,000.00
37	66-FSCR-SCG-043	ทาวนเฮ้าส์ นครปฐม	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	1,500,000.00
38	TSGEN-66-01-1269	ที่ดิน ช.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิเคราะห์มูลค่าต้นทุน	697,600,000.00
39	TSGEN-66-01-1270	เครื่องจักร อุปกรณ์ ช.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุน	130,857,749.00
รวม					9,170,581,342.63

หมายเหตุ :

- 1/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภท สวนน้ำ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า
- 2/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค บริษัทฯ จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานหินกอง (66-FSCM-SCG-030)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์กระดาษ ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

1.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/1 หมู่ที่ 2 ถนนสุวรรณศร ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแวง จังหวัดสระบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	
รูปภาพทรัพย์สิน		

1.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	258	1/1/1982 - 10/31/2019	15 - 20	0.66 - 14.08	3,485,768,254.33	5.00 - 66.58	519,189,900.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	829	1/1/1982 - 11/3/2022	15 - 20	0.75 - 19.76	1,665,187,110.84	5.00 - 98.78	302,563,110.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	10,024	1/26/1980 - 12/31/2022	10 - 20	1.00 - 14.08	1,439,027,496.88	10.00 - 99.17	190,029,650.00
อุปกรณ์ขนส่ง	209	10/26/1981 - 10/1/2022	5 - 12	0.50 - 9.67	40,533,370.72	10.00 - 96.68	4,779,930.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	2,357	7/25/1980 - 4/1/2020	5	0.50 - 2.17	64,253,796.66	10.00 - 36.85	6,496,330.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	277	7/22/2002 - 10/31/2022	2 - 10	0.20 - 6.92	143,889,146.38	10.00 - 95.00	31,557,380.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	1	4/30/2020	3	0.30	153,028.53	10.00	15,300.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							1,054,631,600.00

1.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	13,955 รายการ	6,838,812,204.34	1,054,631,600.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			1,054,631,600.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			1,054,631,600.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,054,631,600.00 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านหกแสนสามหมื่นหนึ่งพันหกร้อยบาทถ้วน)

2. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานนิคมหนองแค (66-FSCM-SCG-031)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

2.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

2.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	167	6/1/1988 - 1/31/2021	15 - 20	0.75 - 14.75	2,178,974,518.10	2.00 - 78.00	372,821,750.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	379	3/1/1991 - 12/31/2022	15 - 20	1.50 - 15.50	829,800,618.49	2.00 - 99.44	178,999,110.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	4631	11/1/1988 - 12/31/2022	10 - 30	1.00 - 14.75	573,605,869.43	10.00 - 99.17	118,574,530.00
อุปกรณ์ขนส่ง	13	2/20/2004 - 12/31/2019	5 - 10	0.50 - 6.92	1,055,690.00	10.00 - 58.79	157,700.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	1801	2/25/1989 - 11/30/2022	5	0.50 - 4.83	44,836,056.13	10.00 - 96.61	4,666,040.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	211	11/1/1994 - 7/31/2022	3 - 23	0.30 - 21.58	79,702,887.29	10.00 - 90.00	29,596,550.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	1	7/1/2020	10	7.42	1,230,980.00	63.05	776,150.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							705,591,830.00

2.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	7,203 รายการ	3,709,206,619.44	705,591,830.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			705,591,830.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			705,591,830.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 705,591,830.00 บาท (เจ็ดร้อยห้าล้านห้าแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสามสิบบาทถ้วน)**

3. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานหนองแค1 (66-FSCM-SCG-032)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

3.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 40 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

3.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวน รายการ	วันที่ครบครอง รายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	113	11/1/1995 - 12/31/2018	15 - 20	1.50 - 15.92	1,738,633,966.51	2.00 - 67.65	320,456,200.00

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	446	11/1/1995 - 11/30/2022	15 - 20	1.5 - 19	956,671,395.37	10.00 - 98.87	182,110,240.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	7516	11/1/1989 - 12/31/2022	10 - 20	1.00 - 14.92	915,109,938.57	10.00 - 99.17	166,062,950.00
อุปกรณ์ขนส่ง	26	3/2/1996 - 2/21/2020	5	0.50 - 2.06	546,700.00	10.00 - 34.95	101,820.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	1413	3/29/1990 - 9/15/2022	5	0.50 - 4.62	39,417,158.92	10.00 - 92.46	5,889,810.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	178	6/9/2003 - 9/30/2021	3 - 10	0.30 - 5.22	16,567,941.98	10.00 - 55.46	3,312,640.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							677,933,660.00

3.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	9,692 รายการ	3,666,947,101.35	677,933,660.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			677,933,660.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			677,933,660.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 677,933,660.00 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสามพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน)**

4. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ธุรกิจนิคม (66-FSCM-SCG-033)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

4.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก



4.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	180	10/1/2005 - 12/31/2022	15 - 20	1.50 - 15.41	130,499,660.14	10.00 - 99.44	70,936,690.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	176	1/1/2004 - 5/31/2021	5	0.50 - 3.33	4,402,709.32	10.00 - 60.00	668,990.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3	7/30/2016 - 7/31/2019	3 - 5	0.30 - 1.50	248,089.55	10.00 - 25.50	31,530.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	2	9/30/2019 - 2/29/2020	3	0.30	712,909.20	10.00	71,290.00
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	205	11/1/2005 - 10/31/2022	10 - 20	1.00 - 19.75	175,036,971.22	10.00 - 98.75	83,279,320.00
อาคาร	57	3/1/2005 - 12/1/2022	10 - 20	1.00 - 19.83	26,080,822.52	10.00 - 99.17	12,697,480.00
รวมมูลค่าส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							167,685,300.00

4.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	623 รายการ	336,981,161.95	167,685,300.00
รวมมูลค่าส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			167,685,300.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			167,685,300.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 167,685,300.00 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนแปดหมื่นห้าพันสามร้อยบาทถ้วน)**

5. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เข้าเล่ม (66-FSCM-SCG-034)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

5.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนนามบดิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และอุปกรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

5.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	49	21/4/2016 - 31/12/2022	2 - 10	1.08 - 6.78	114,047,047.83	31.29 - 75.00	62,799,417.72
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่							62,799,417.72

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร และอุปกรณ์	2394	11/24/2017 - 12/31/2022	5 - 10	0.50 - 7.33	71,744,989.02	10.00 - 98.61	46,717,640.00
อุปกรณ์ขนส่ง	54	2/28/2014 - 12/16/2019	5	0.50 - 1.88	588,330.00	10.00 - 31.88	78,130.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	494	6/21/2014 - 12/31/2022	5	0.50 - 4.92	16,430,154.38	10.00 - 98.33	9,242,890.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์							56,038,660.00

5.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	49 รายการ	114,047,047.83	62,799,417.72
เครื่องจักร และอุปกรณ์ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	2,942 รายการ	88,763,473.40	56,038,660.00
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และอุปกรณ์			118,838,077.72
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			118,838,077.72

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์

หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 118,838,077.72 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านแปดแสนสามหมื่นแปดพันเจ็ดสิบเจ็ดจุดเจ็ดสองบาทถ้วน)**

6. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำนักงานคอนเมือง (66-FSCM-SCG-035)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

6.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบึง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

6.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	354	7/26/1999 - 10/26/2022	5	0.50 - 4.74	3,419,324.47	10.00 - 94.73	351,760.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	9/6/2004 - 2/28/2022	5 - 10	1.00 - 6.75	48,889,345.58	10.00 - 81.50	5,723,930.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์							6,075,690.00

6.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	372 รายการ	52,308,670.05	6,075,690.00
รวมมูลค่าเครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน			6,075,690.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			6,075,690.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 6,075,690.00 บาท (หกล้านเจ็ดหมื่นห้าพันหกร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)

7. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มาเก็ดติง (66-FSCM-SCG-036)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

7.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบึง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

7.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	13	12/1/2005 - 3/1/2020	2 - 20	2.92 - 17.18	26,776,011.81	45.01 - 75.00	10,517,265.91
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่							10,517,265.91

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	39	11/9/2005 - 12/31/2022	5	0.50 - 4.92	8,388,183.40	10.00 - 98.33	3,992,760.00
อุปกรณ์ขนส่ง	2	7/31/2009 - 11/30/2020	5	0.50 - 2.83	310,400.00	10.00 - 48.12	35,000.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	338	6/23/2004 - 11/30/2022	2 - 5	0.30 - 2.83	133,023,543.77	10.00 - 94.35	28,938,180.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	54	8/1/2004 - 12/9/2022	2 - 10	0.20 - 2.98	16,363,328.86	10.00 - 95.21	3,106,670.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	43	7/31/2018 - 4/30/2019	5 - 9	1.25 - 4.50	2,282,061.91	21.20 - 45.13	882,560.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							36,955,170.00

7.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	13	26,776,011.81	10,517,265.91
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	476 รายการ	160,367,517.94	36,955,170.00

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			47,472,435.91
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	47,472,435.91

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 47,472,435.91 บาท (สี่สิบล้านเจ็ดพันสี่แสนเจ็ดหมื่นสองพันสี่ร้อยสามสิบบาทถ้วน)**

8. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงาน บริษัทไฮสบูโก้ เซรามิค จำกัด (66-FSCM-SCG-037)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์เซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับ ต้นทุนเดิมที่บริษัทไฮสบูโก้ เซรามิค จำกัด ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

8.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/2 หมู่ที่ 2 ถนนริมคลองระพีพัฒน์ ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี		
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทไฮสบูโก้ เซรามิค จำกัด		
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตภัณฑ์เซรามิก		
รูปภาพทรัพย์สิน			

8.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวน รายการ	วันที่ ครอบครอง รายการ	อายุการใช้งาน ทางกายภาพ (ปี)	อายุการใ้ งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคา ประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	101	7/1/1992 - 6/30/2022	15 - 20	1.50 - 14.89	1,669,687,197.34	10.00 - 96.09	219,374,130.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	233	6/18/1992 - 12/31/2022	15 - 20	1.50 - 14.92	481,449,835.90	10.00 - 99.44	137,353,430.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	4659	6/18/1992 - 12/31/2022	10 - 20	1.00 - 13.08	561,249,014.71	10.00 - 99.17	139,762,890.00

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	979	11/20/1991 - 12/23/2022	3 - 10	0.50 - 4.89	56,996,868.32	10.00 - 97.89	7,147,050.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	97	8/9/2011 - 9/19/2022	3 - 5	0.30 - 4.41	11,597,071.96	10.00 - 92.68	2,306,620.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							505,944,120.00

8.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	6,069 รายการ	2,780,979,988.23	505,944,120.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			505,944,120.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			505,944,120.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 505,944,120.00 บาท (ห้าร้อยห้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบบาทถ้วน)**

9. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงาน บริษัทชูชนันท์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด (66-FSCM-SCG-038)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการด้านพลังงาน ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทชูชนันท์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด ชื้อมา รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

9.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทชูชนันท์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการบริการด้านพลังงาน



9.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	13	10/12/2005 - 3/2/2022	10	1.00 - 9.09	1,157,549.80	10.00 - 90.87	590,660.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2	9/19/2019 - 3/1/2022	5	1.63 - 4.08	1,189,970.00	27.77 - 81.69	960,220.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							1,550,880.00

9.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการบริการด้านพลังงาน	15 รายการ	2,347,519.80	1,550,880.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			1,550,880.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			1,550,880.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,550,880.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนห้าหมื่นแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)**

10. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงานหินกอง (66-FSCR-SCG-002)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

10.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/1 หมู่ 2 ถนนสุวรรณศร (ทล. 33) ระหว่าง กม.ที่ 90-91 ตำบลโคกแย้ อำเภอนางรอง จังหวัดสุรินทร์	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 47 ฉบับ, น.ส. 3 จำนวน 7 ฉบับ และ น.ส. 3 ข. จำนวน 2 ฉบับ (รวม 56 ฉบับ)	
เนื้อที่ดิน	223 ไร่ 24 ตารางวา (223.06 ไร่)	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 59 รายการ)	
รูปภาพทรัพย์สิน		

10.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	166-2-21.0 ไร่ หรือ 66.621 ตารางวา	8-0-0.0 ไร่ หรือ 3,200 ตารางวา	28-0-0.0 ไร่ หรือ 11,200 ตารางวา	30-0-0.0 ไร่ หรือ 12,000 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 90-91 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สุรินทร์	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 92-93 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สุรินทร์	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 93-94 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สุรินทร์	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 94-95 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สุรินทร์
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.403940, 100.904569	14.399547, 100.924220	14.396354, 100.937454	14.394436, 100.941207
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 130 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสุรินทร์	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	3,000,000 บาท/ไร่	6,000,000 บาท/ไร่	2,500,000 บาท/ไร่	2,500,000 บาท/ไร่
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	081-625 2444, 081-732 7490 คุณจันทร์เพ็ญ (เจ้าของ)	083-155 5518, 089-901 1304 คุณสุเกษม (เจ้าของ)	081-830 7478 คุณมัญญา (ผู้ดูแลทรัพย์สิน)	093-959 2497 คุณสุนัน (ผู้ดูแลทรัพย์สิน)
หมายเหตุ	ปี พ.ศ.2561 เสนอขาย 2,800,000 บาท/ไร่	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	20-0-0.0 ไร่ หรือ 8,000 ตารางวา	10-0-0.0 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา	8-0-0.0 ไร่ หรือ 3,200 ตารางวา	30-0-0.0 ไร่ หรือ 12,000 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 98-99 ต.บ้านลำ อ.วิหารแดง จ.สระบุรี	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 89-90 ต.ห้วยขมิ้น อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนสายหนองส้มคร-หนองแค แยกจากถนนสุวรรณศร (ทล.33) ไป ประมาณ 1 กม. ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ทางสาธารณประโยชน์ (บ้านหนองรี - บ้านหนองตาเคี้ยง) ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.365741, 100.971958	14.372847, 100.882034	14.379466, 100.942332	14.363316, 100.907413
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, เกษตรกรรม	พักอาศัย, เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 10 ช่องจราจร (เขตทาง 80 ม.)	ลาดยาง 2 ช่องจราจร (เขตทาง 6 ม.)	ลาดยาง 2 ช่องจราจร (เขตทาง 4 ม.)
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	1,000,000 บาท/ไร่	5,500,000 บาท/ไร่	-	500,000 บาท/ไร่
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	650,000 บาท/ไร่	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	ปี พ.ศ.2558	-
เดือนปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	083-925 4785 คุณธวัชชัย	089-527 9479 คุณศิริพร (นายหน้า)	093-454 3181 คุณรุ่งฤดี ลาบุตร (ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ 4 ต.หนองจรเข้)	089-903 3521 คุณไพโรจน์ เนื้อทอง (ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ 1 ต.หนองจรเข้)
หมายเหตุ	ที่ดินมีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน และมีเสาไฟฟ้าแรงสูงตั้งอยู่บนที่ดิน	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 3 4 และ 8 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,740,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
1	เนื้อที่	ไร่	166-2-21.0	28-0-0.0	30-0-0.0	30-0-0.0	223-0-24.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	66,621.0	11,200.0	12,000.0	12,000.0	89,224.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	130.00	80.00	60.00	25.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	-2.00	0.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000,000	2,500,000	2,500,000	500,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,400,000	2,000,000	2,300,000	400,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	200,000	400,000	0	200,000	ค่าม ไ่วละ 200,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,600,000	2,400,000	2,300,000	600,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	6	3	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	6	3	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	3	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	3	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	6	6	6	4
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	600	600	420	500

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.81	0.83	0.83	1.19	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,096,774	2,000,000	1,916,667	714,286	
WQS	%	20%	30%	30%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	419,355	600,000	575,000	142,857	1,737,212
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,740,000

10.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	ปีที่ครอบครองรายการ (พ.ศ.)	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	59	2525 - 2556	20 - 50	10 - 41	1,333,811,250.00	30.00 - 80.00	282,761,410.00
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่							282,761,410.00

10.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 47 ฉบับ, น.ส. 3 จำนวน 7 ฉบับ และ น.ส. 3 ข. จำนวน 2 ฉบับ (รวม 56 ฉบับ) เนื้อที่รวม 223.06 ไร่	89,224.00 ตร.ว.	4,350.00	338,124,400.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 59 รายการ)	59 รายการ	-	282,761,410.00
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง			670,885,810.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			670,890,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 670,890,000.00 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

11. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต. หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี (66-FSCR-SCG-003)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดในวิธีการประเมินค่ารายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

11.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	หมู่ 4 ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนสายหนองส้มคร-พหนองแค ตำบลหนองจรเข้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 1421 ตำบลหนองตาเคี้ยง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	11-0-74.0 ไร่ หรือ 4,474.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

11.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	11-0-74.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	4,474.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	113.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,500	1,200	1,200	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถ่วงหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	750	1,200	1,200	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	10	5	6	6	6	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	7	7	7	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	605	495	495	450

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.73	0.74	0.91	0.91	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,306	558	1,091	1,091	
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	261	112	327	327	1,027
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,000

11.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 1421 ตำบลหนองตาเคี้ยง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี เนื้อที่รวม 11-0-74.0 ไร่	4,474.0 ตร.ว.	1,000.00	4,470,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	4,470,000.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	4,470,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 4,470,000.00 บาท (สี่ล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)**

12. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน Pre-Blending (66-FSCR-SCG-004)


ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

12.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 22 หมู่ 1 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ผังซ้าย (สบ. 1044) ตำบลไผ่ต่า อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 622 ตำบลไผ่ต่า อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	56-1-16.0 ไร่ หรือ 22,516.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผสมวัตถุดิบ และสิ่งพัฒนาควบคู่



12.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 4,200 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	56-1-16.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	22,516.0

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	275.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถนดิน	บาท/หน่วย	1,125	1,125	1,125	375	ค่าถนหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,925	3,125	4,825	3,375	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	7	7	7	6	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	6	3	8	7	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	3	8	7	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	15	6	6	6	6	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	655	565	715	630	700

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.07	1.24	0.98	1.11	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	4,195	3,872	4,724	3,750	
WQS	%	25%	20%	30%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,049	774	1,417	938	4,178
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						4,200

12.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	10	20 - 50	0 - 22	51,373,000.00	0.00 - 66.00	18,377,620.00
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ						18,377,620.00

12.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 622 ตำบลไผ่ดำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี เนื้อที่รวม 56-1-16.0 ไร่	22,516.0 ตร.ว.	4,200.00	94,567,200.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ: อาคารโรงงานผสมวัตถุดิบ และสิ่งพัฒนาควบคู่	10 รายการ	-	18,377,620.00
รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			112,944,820.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			112,940,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 112,940,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบสองล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)**

13. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน นิคมฯหนองแค (66-FSCR-SCG-005)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

13.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ 1 ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 37390, 37391, 40452, 53048 และ 53049 (รวม 5 โฉนด)
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 208 ไร่ 2 งาน 50.4 ตารางวา (83,450.4 ตารางวา) หัก ส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต 2 งาน 50 ตารางวา (250 ตารางวา) คงเหลือ เนื้อที่ดินในการประเมินมูลค่า 208 ไร่ 0.4 ตารางวา (83,200.4 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 40452 ติดสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนด 15 ปี 4 เดือน เนื้อที่ดินประมาณ 150 ตารางวา กับบริษัทเอ็นเนชอล จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2554 ถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2569 ซึ่งบริษัทประเมินค่าในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยไม่คำนึงถึงสัญญาแบ่งเช่าดังกล่าว
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	โรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 43 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

13.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	32-1-23.0 ไร่ หรือ 12,923.0 ตารางวา	18-1-22.5 ไร่ หรือ 7,322.5 ตารางวา	26-2-41.2 ไร่ หรือ 10,641.2 ตารางวา	32-2-68.0 ไร่ หรือ 13,068.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.381953, 100.893323	14.394166, 100.895288	14.388324, 100.907174	14.384074, 100.895010
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบาย น้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 280 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	4,500,000 บาท/ไร่	-	-	-
ราคาซื้อ - ขาย	-	3,292,421 บาท/ไร่	3,600,000 บาท/ไร่	4,000,000 บาท/ไร่
วันที่ซื้อ - ขาย	-	30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564
เดือนปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	036-374 087-8 086-558 5857 (คุณสิทธิพล) สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมหนองแค	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ
หมายเหตุ	-	ราคาซื้อ-ขายรวม 60,271,822.50 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 95,770,800 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 130,680,000 บาท/ทั้งหมด
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,500,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	32-1-23.0	18-1-22.5	26-2-41.2	32-2-68.0	208-2-50.4
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,923.0	7,322.5	10,641.2	13,068.0	83,450.4
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	100.00	400.00	280.00	640.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,500,000	-	-	-	-

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,000,000				
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย		3,292,421	3,600,000	4,000,000	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป		30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	10%	0%	2%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	3,621,663	3,600,000	4,080,000	
12	ปรับส่วนต่างค่าถนอมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถนอม ไร่ละ 300,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,000,000	3,621,663	3,600,000	4,080,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	7	7	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	7	7	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	6	7	7	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	7	6	7	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	7	6	7	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	700	640	660	700	620

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.89	0.97	0.94	0.89	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,542,857	3,508,486	3,381,818	3,613,714	
WQS	%	20%	35%	25%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	708,571	1,227,970	845,455	722,743	3,504,739
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						3,500,000

13.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	ปีที่ครอบครองรายการ (พ.ศ.)	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	43	2536 - 2561	20 - 50	5 - 30	2,328,632,870.00	15.00 - 80.00	712,508,668.80
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่							712,508,668.80

13.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 37390, 37391, 40452, 53048 และ 53049 (รวม 5 โฉนด) เนื้อที่รวม 208 ไร่ 2 งาน 50.4 ตารางวา หักส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต 2 งาน 50 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ดินในการประเมินค่า 208 ไร่ 0.4 ตารางวา	83,200.40 ตร.ว.	8,750.00	728,003,500.00

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคุม: โรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคุม (รวมจำนวน 43 รายการ)	43 รายการ	-	712,508,668.80
รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคุม			1,440,512,168.80
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			1,440,510,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **คุณ** **วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,440,510,000.00 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสี่สิบล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

14. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต. หนองแค อ. หนองแค จ. สระบุรี (66-FSCR-SCG-006)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

14.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย 4 แยกจากถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินค่าเฉพาะที่ดิน)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	4-0-00.0 ไร่ หรือ 1,600 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ พบอาคารโรงสูบน้ำชั้นเดียว (ขนาด 10 x 15 ม.) และบ่อเก็บน้ำดิบลึกประมาณ 4 เมตร จำนวน 2 บ่อ (ขนาด 34 x 120 ม. และ 20 x 25 ม.) ปัจจุบันไม่มีการใช้งานประโยชน์ ถูกปล่อยทิ้งร้างมีสภาพทรุดโทรม จึงไม่ประเมินมูลค่าอาคารดังกล่าว

14.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-3-23.0 ไร่ หรือ 1,523.0 ตารางวา	1-1-18.0 ไร่ หรือ 518.0 ตารางวา	21-1-74.4 ไร่ หรือ 8,574.4 ตารางวา	22-0-00.0 ไร่ หรือ 8,800.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสายลม 4 ถนนเศรษฐกิจสัมพันธ์	ซอยเศรษฐกิจสัมพันธ์ 6 ถนนเศรษฐกิจสัมพันธ์	ซอยเทศบาล 3 ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ (สพ. 1060)	ซอยเทศบาล 4 ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ (สพ. 1060)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.340510 °N Long 100.865459 °E	Lat 14.340033 °N Long 100.866689 °E	Lat 14.338505 °N Long 100.875505 °E	Lat 14.337908 °N Long 100.875378 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 6.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 180.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 25,000,000 บาท ตารางวาละ 16,415 บาท	ขายเหมา 8,500,000 บาท ตารางวาละ 16,409 บาท	ขายเหมา 50,000,000 บาท ตารางวาละ 5,831 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	085-501-5655 คุณใจ	080-316-5110 คุณกฤต	095-561-9424	085-180-5276 เสี่ยตี๋
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,900 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-3-23.0	1-1-18.0	21-1-74.4	22-0-00.0	4-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,523.0	518.0	8,574.4	8,800.0	1,600.0
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	6.00	36.00	10.00	180.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	16,415	16,409	5,831	7,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,200	5,500	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	375	375	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,575	5,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	9	8	6	6	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	9	8	6	6	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	6	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	5	5	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	7	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	800	750	565	565	385

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.48	0.51	0.68	0.68	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	4,331	4,363	3,117	4,003	
WQS	%	15%	25%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	650	1,091	935	1,201	3,877
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						3,900

14.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินส่วนที่ถมเสถียร : โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	455.0 ตร.ว.	3,900.00	1,774,500.00
ที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ : โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1,145.0 ตร.ว.	900.00	1,030,500.00
รวมมูลค่าที่ดิน			2,805,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			2,810,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 2,810,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

15. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ่างเก็บน้ำประปาในนิคมฯ (66-FSCR-SCG-007)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

15.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 - 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (อ่างเก็บน้ำประปา จำนวน 1 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 44328 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	3 ไร่ 1 งาน 98.6 ตารางวา (1,398.6 ตารางวา)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

15.2. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ แต่เนื่องจากที่ดิน มีลักษณะถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภท สวนน้ำ ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่ประเมินมูลค่า

16. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินเหมืองดิน (66-FSCR-SCG-008)





ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

16.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	หมู่ที่ 14 ซอยวัดบ่อน้ำเค็ม ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมหนองแค – บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 30 ฉบับ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 292-3-62.0 ไร่ หรือ 117,162.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินที่เป็นบ่อน้ำ 100-0-0.0 ไร่ หรือ 40,000.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมินค่า 192-3-62.0 ไร่ หรือ 72,753.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

16.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร้	ถนนสายริมคลองหนองแร้
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N	Lat 14.369780 °N	Lat 14.380812 °N	Lat 14.381224 °N

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	Long 100.903740 °E	Long 100.901683 °E	Long 100.931213 °E	Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566	24 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 นายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,100 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	292-3-62.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	117,162.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,500	1,200	1,200	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วย ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	750	1,200	1,200	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	600	470	470	455

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.75	0.76	0.97	0.97	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,343	569	1,162	1,162	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	201	85	407	407	1,100
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,100

16.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินรวม 30 ฉบับ ตำบล โคกแย้ อำเภอ หอนงแค จังหวัด สระบุรี	77,162.0 ตร.ว.	1,100.00	84,878,200.00
รวมมูลค่าที่ดิน			84,878,200.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			84,880,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 84,880,000.00 บาท (แปดสิบล้านแปดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

17. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน ต.หนองปลิง อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-009)





ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

17.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 40 หมู่ 2 ถนนเรียบคลองระพีพัฒน์ ผังขวา (สป.1045) กม.ที่ 5 ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 28 ฉบับ ตำบลหนองแวม ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 601-1-71.0 ไร่ หรือ 240,571.7 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ตกเป็นภาระจำยอม ประมาณ 26-3-75.0 ไร่ หรือ 10,775.0 ตารางวา

	คงเหลือเนื้อที่ที่ดินประเมินค่า 574-1-96.7 ไร่ หรือ 229,796.7 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 36 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

17.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านทางทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีเขามีกกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขามีกกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขามีกกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขามีกกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 2,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	601-1-71.7
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	240,571.7
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	128.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	750	750	750	0	ค่าถม ไร่ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,550	2,750	4,450	3,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	4	8	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	4	8	7	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	660	580	740	640	520

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.79	0.90	0.70	0.81	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,797	2,466	3,127	2,438	
WQS	%	25%	35%	15%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	699	863	469	609	2,641
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,600

17.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	36	50	8 - 28	909,219,000.00	45.00 - 80.00	238,155,380.00
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่						238,155,380.00

17.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 28 ฉบับ ตำบลหนองแวง อำเภอหนองแวง จังหวัดสระบุรี	229,796.7 ตร.ว.	2,600	597,471,420.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 36 รายการ)	36 รายการ		238,155,380.00
รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่			835,626,800.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			835,630,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 835,630,000.00 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านหกแสนสามหมื่นบาทถ้วน)**

18. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินติดนิคมฯ ต.หนองไข่น้ำ อ.หนองแวง (66-FSCR-SCG-010)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

18.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนน พหลโยธิน (ทล.1) ตำบล หนองไข่น้ำ อำเภอ หนองแวง จังหวัด สระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 9881 ตำบล หนองไข่น้ำ อำเภอ หนองแวง จังหวัด สระบุรี
เนื้อที่ดิน	9-0-73.0 ไร่ หรือ 3,673.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

18.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-0-07.0 ไร่ หรือ 1,207.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	3-1-70.0 ไร่ หรือ 1,370.0 ตารางวา	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนเทศบาล ซอย 34	ซอยหมู่บ้านหนองชะโด ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนอง ข้ามป่าม	ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนอง ข้ามป่าม	ถนนสายบ้านหนองข้ามป่าม-บ้านป่า น้ำเค็ม
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.393093 °N Long 100.899938 °E	Lat 14.372776 °N Long 100.883540 °E	Lat 14.370721 °N Long 100.887714 °E	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	ลาดยาง 4 เมตร	ลาดยาง 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 68.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 6,000,000 บาท ตารางวาละ 4,971 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท	ขายเหมา 15,000,000 บาท ตารางวาละ 10,949 บาท	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	093-441-5691 คุณเกริก	065-679-6656, 080-252-2828 คุณกฤต	063-951-5465, 064-989-6594	081-845-2261 คุณต้น
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 7,200 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	9-0-73.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	3,673.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	88.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาคำนวณระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	0	ค่ามหน่วย ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	6	7	7	5	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	6	7	7	5	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	6	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	8	8	8	3	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	7	7	3	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	710	720	430	740

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.21	1.04	1.03	1.72	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	5,368	6,827	9,301	4,819	
WQS	%	20%	35%	35%	10%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,074	2,389	3,255	482	7,200
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						7,200

18.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 9881 ตำบลหนองไข่อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	3,673.0 ตร.ว.	7,200.00	26,445,600.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	26,450,000.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	26,450,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 26,450,000.00 บาท (ยี่สิบหกล้านบาทสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน)





19. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-012)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

19.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ซาเข้า ระหว่าง กม ที่ 91 – 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 34285 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	14-2-26.5 ไร่ หรือ 5,826.5 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

19.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	21-3-17.0 ไร่ หรือ 8,717.0 ตารางวา	21-3-24.0 ไร่ หรือ 8,724.0 ตารางวา	38-3-84.0 ไร่ หรือ 15,584.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.88-89	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.84-85
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.351440 °N Long 100.870306 °E	Lat 14.358534 °N Long 100.876900 °E	Lat 14.354448 °N Long 100.874412 °E	Lat 14.333459 °N Long 100.850940 °E
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 19.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 125.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 79.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเหลือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีม่วงอ่อน อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 12,000,000 บาท ตารางวาละ 30,000 บาท	ไร่ละ 3,500,000 บาท ตารางวาละ 8,750 บาท	ไร่ละ 4,000,000 บาท ตารางวาละ 10,000 บาท	ไร่ละ 2,000,000 บาท ตารางวาละ 5,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	096-296-8795 คุณแฉิว	089-810-1282 คุณมานูมาศ	081-910-7588 คุณไก่อ	081-994-4599 คุณไฉ่
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 13,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	1-0-00.0	21-3-17.0	21-3-24.0	38-3-84.0	14-2-26.5
2	เนื้อที่	ตารางวา	400.0	8,717.0	8,724.0	15,584.0	5,826.5
3	รูปแปลง		สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	19.00	125.00	79.00	80.00	55.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	-0.50	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	30,000	8,750	10,000	5,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	25,000	7,500	8,750	4,250	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมนดิน	บาท/หน่วย	0	375	375	375	ค่าถมนหน่วย ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	25,000	7,875	9,125	4,625	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	8	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	10	10	10	10	10
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	9	7	7	5	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	9	7	7	6	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	850	700	700	575	775

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.91	1.11	1.11	1.35	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	22,794	8,719	10,103	6,234	
WQS	%	30%	30%	30%	10%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	6,838	2,616	3,031	623	13,108
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						13,000

19.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 34285 ตำบล โคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัด สระบุรี	5,826.5 ตร.ว.	13,000.00	75,744,500.00
รวมมูลค่าที่ดิน			75,744,500.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			75,740,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 75,740,000.00 บาท (เจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)**

20. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงสูบน้ำ ต.หนองแค อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-013)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

20.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ฝั่งขวา ตำบลหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 28934 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	3-2-62.0 ไร่ หรือ 1,462 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานสูบน้ำชั้นเดียว ถนนและลานคอนกรีต
รูปภาพทรัพย์สิน	

20.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-3-23.0 ไร่ หรือ 1,523.0 ตารางวา	1-1-18.0 ไร่ หรือ 518.0 ตารางวา	21-1-74.4 ไร่ หรือ 8,574.4 ตารางวา	22-0-00.0 ไร่ หรือ 8,800.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสายลม 4 ถนนเศรษฐกิจสัมพันธ์	ซอยเศรษฐกิจสัมพันธ์ 6 ถนนเศรษฐกิจสัมพันธ์	ซอยเทศบาล 3 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์(ส.บ.1060)	ซอยเทศบาล 4 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์(ส.บ.1060)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.340510 °N Long 100.865459 °E	Lat 14.340033 °N Long 100.866689 °E	Lat 14.338505 °N Long 100.875505 °E	Lat 14.337908 °N Long 100.875378 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 6.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 180.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 25,000,000 บาท ตารางวาละ 16,415 บาท	ขายเหมา 8,500,000 บาท ตารางวาละ 16,409 บาท	ขายเหมา 50,000,000 บาท ตารางวาละ 5,831 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565
สถานที่ติดต่อ	085-501-5655 คุณโจ	080-316-5110 คุณกฤต	095-561-9424	085-180-5276 เสี่ยตี
หมายเหตุ	-	-	-	-

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 7,300 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-3-23.0	1-1-18.0	21-1-74.4	22-0-00.0	3-2-62.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,523.0	518.0	8,574.4	8,800.0	1,462.0
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	6.00	36.00	10.00	180.00	23.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	16,415	16,409	5,831	7,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,200	5,500	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	375	375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,575	5,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	9	8	6	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	9	8	6	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	6	6	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	5	5	8
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	7	7	5	5	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	15	8	8	8	8	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	795	755	600	600	715

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.90	0.95	1.19	1.19	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	8,094	8,050	5,452	7,001	
WQS	%	25%	35%	20%	20%	100%

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	2,024	2,817	1,090	1,400	7,332
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						7,300

20.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	2	50	8	2,177,000.00	16.00 – 24.00	1,797,880.00
รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่						1,797,880.00

20.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 28934 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1,462 ตารางวา	7,300.00	10,672,600.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานสูบน้ำขึ้นเดียว ถนนและลานคอนกรีต	2 รายการ	-	1,797,880.00
รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่			12,470,480.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			12,470,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 12,470,000.00 บาท (สิบสองล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)**

21. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-015)





ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

21.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทางสาธารณะประโยชน์ แยกจากซอยวัดบ่อน้ำเค็ม ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 -92 ตำบลโคกแย้, หนองไชน้ำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 กลุ่ม (รวม 5 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 6568, 2629 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 30 ไร่ 60 ตารางวา กลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 2922, 3615 ตำบลหนองไชน้ำ เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 84 ตารางวา กลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 11127 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 78 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 72 ไร่ 2 งาน 22 ตารางวา (72.555 ไร่) หัก ส่วนที่เป็นถนนและคลองชลประทาน (บางส่วนของโฉนด 6568) เนื้อที่ประมาณ 330 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า 71 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา (71.73 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ภาวะผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3615 ตัดภาวะผูกพันสัญญาเช่า มีกำหนด 27 ปี ตั้งแต่ 4 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2592 ระหว่างบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับบริษัทซีแอลที พาวเวอร์ จำกัด (ผู้เช่า)		
รูปภาพทรัพย์สิน			

21.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแรม	ถนนสายริมคลองหนองแรม
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 นายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินกลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 อยู่ที่ 1,350 บาท/ตารางวา 1,350 บาท/ตารางวา และ 1,000 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

21.2.1. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	30-0-60.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	12,060.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	60.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมนหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	600	470	470	525

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.86	0.88	1.12	1.12	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,506	744	1,452	1,452	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	226	112	508	508	1,354
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,350

21.2.2. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	32-0-84.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	12,884.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	65.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถ่วงน้ำหนัก ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	600	470	470	525

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.86	0.88	1.12	1.12	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,506	744	1,452	1,452	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	226	112	508	508	1,354
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,350

21.2.3. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	10-0-78.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	4,078.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	48.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถนัดดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถนัดดิน ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	4
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	590	475	475	410

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.68	0.69	0.86	0.86	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,196	591	1,122	1,122	
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	239	118	337	337	1,031
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,000

21.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 6568, 2629 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 30 ไร่ 60 ตารางวา	11,730.00*	1,350.00	15,835,500.00
ที่ดินกลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 2922, 3615 ตำบลหนองไช้ เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 84 ตารางวา	12,884.00	1,350.00	17,393,400.00
ที่ดินกลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 11127 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 78 ตารางวา	4,078.00	1,000.00	4,078,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน			37,306,900.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			37,310,000.00

หมายเหตุ : * หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นถนนและคลองชลประทาน 330.00 ตารางวา

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 37,310,000.00 บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)

22. **สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-016)**

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

22.1. **ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน**

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยทางเข้าวัดหนองรี แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ซาเข้า ระหว่าง กม.ที่ 89-90 ตำบลจรเข้ (หนองตาเตี้ย) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 10 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน 6633, 6629, 1348, 13550, 1359, 1321, 1322, 1323, 19785 และ 21747 ตำบลจรเข้ (หนองตาเตี้ย) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 175 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา (175.975 ไร่) หัก ส่วนที่มีสภาพเป็นถนน ประมาณ 3 งาน 72.5 ตารางวา (0.93125 ไร่) คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า 175 ไร่ 17.5 ตารางวา (175.04375 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

22.2. **การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)**

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ້อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ້อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแ้ง	ถนนสายริมคลองหนองแ้ง
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 นายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	175-3-90.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	70,390.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	80.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	7	7	7	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	610	510	510	430

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
Adjust Ratio		0.72	0.70	0.84	0.84
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,290	599	1,096	1,096

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	258	120	329	329	1,035
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,000

22.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดิน 6633, 6629, 1348, 13550, 1359, 1321, 1322, 1323, 19785 และ 21747 ตำบลจระเข้ (หนองตาเดียง) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	70,017.50 ตร.ว.*	1,000.00	70,017,500.00
รวมมูลค่าที่ดิน			70,020,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			70,020,000.00

หมายเหตุ : * หักเนื้อที่ดินส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต และส่วนที่มีสภาพเป็นถนนลูกรัง 142.50 และ 230.00 ตารางวา ตามลำดับ

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 70,020,000.00 บาท (เจ็ดสิบล้านสองหมื่นบาทถ้วน)**





23. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-017)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

23.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2 ถนนสายไทรงาม-นิคมหนองแค กลุ่มที่ 3 ถนนสายนิคมหนองแค-บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 กลุ่ม (รวม 4 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน 20147 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดิน 3158 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 67 ไร่ 3 งาน 92.9 ตารางวา กลุ่มที่ 3 โฉนดที่ดิน 3159, 34284 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 34 ไร่ 79.8 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	108 ไร่ 2 งาน 39.7 ตารางวา (109.59925 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

23.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อม-บ้านบ่อ น้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อม-บ้านบ่อ น้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 นายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินกลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 อยู่ที่ 3,100 บาท/ตารางวา 1,700 บาท/ตารางวา และ 1,500 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

23.2.1. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	6-1-67.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	2,567.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	210.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,800	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	750	0	750	750	ค่ามหน่วย ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,550	1,800	2,050	2,050	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	4	4	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	4	4	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	8
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	8
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	600	450	450	780

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.30	1.30	1.73	1.73	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,315	2,340	3,553	3,553	
WQS	%	30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	995	702	711	711	3,118
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						3,100

23.2.2. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	67-3-92.9
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	27,192.9
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	260.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,800	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
12	ปรับส่วนต่างค่าถนัดดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถนัดดิน ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	1,050	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	600	490	490	680

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
Adjust Ratio			1.13	1.13	1.39	1.39	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย		2,040	1,190	1,804	1,804	
WQS	%		30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท		612	357	361	361	1,691
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)							1,700

23.2.3. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	34-0-79.8
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	13,679.8
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	38.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย					
9	วันที่มีการซื้อ/ขาย	ว/ด/ป					
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถนัดดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถนัดดิน ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	1,050	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	600	490	490	620

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.03	1.03	1.27	1.27	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,860	1,085	1,645	1,645	
WQS	%	30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	558	326	329	329	1,541
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,500

23.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 20147 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา	2,567.00 ตร.ว.	3,100.00	7,957,700.00
ที่ดินกลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 3158 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 67 ไร่ 3 งาน 92.9 ตารางวา	27,192.90 ตร.ว.	1,700.00	46,227,930.00
ที่ดินกลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 3159, 34284 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 34 ไร่ 79.8 ตารางวา	13,679.80 ตร.ว.	1,500.00	20,519,700.00
รวมมูลค่าที่ดิน			74,705,330.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			74,710,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 74,710,000.00 บาท (เจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

24. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านเอื้อม อ.เมือง จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-018)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

24.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายบ้านห้วยไร่ - บ้านทุ่งกล้วย ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 95921, 95922, 95923 เลขที่ที่ดิน 69, 70, 71 หน้าสำรวจ 6601, 6600, 6599 ระวัง 4845 I 4036 ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
เนื้อที่ดิน	99-3-25.0 ไร่ (39,925 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
ภาวะผูกพัน	สัญญาเช่ามีกำหนด 27 ปี ระหว่างบริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้เช่า และบริษัทซีแอลพี พาวเวอร์ จำกัด เป็นผู้เช่า
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: ในการประเมินค่าครั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในลักษณะ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยไม่คำนึงถึงสัญญาเช่า ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

24.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	30-0-51 ไร่ หรือ 12,051.0 ตารางวา	17-0-51 ไร่ หรือ 6,851.0 ตารางวา	135-0-00 ไร่ หรือ 54,000.0 ตารางวา	43-1-76 ไร่ หรือ 17,376.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านห้วยไร่ - บ้านทุ่งกล้วย	ถนนสาธารณะประโยชน์ แยกจากถนนสายบ้านห้วยไร่ - บ้าน ทุ่งกล้วย	ถนนสาธารณะประโยชน์ แยกจากถนนสาย ลป. 4010	ถนนสาธารณะประโยชน์ แยกจากถนนสาย ลป. 4010
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.432026 °N Long. 99.390626 °E	Lat. 18.416637 °N Long. 99.377930 °E	Lat. 18.404472 °N Long. 99.414083 °E	Lat. 18.393066 °N Long. 99.416466 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 6 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 142.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 142.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 1,200.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 500.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 150,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 375 บาท	ไร่ละ 300,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 750 บาท	ไร่ละ 130,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 325 บาท	ไร่ละ 300,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	082-026-8074 (เจ้าของที่ดิน)	082-427-0643 , 093-187-8222 คุณ หทัยรัตน์	082-268-8047 คุณประพัฒน์	090-994-6321 คุณอุ้ย
หมายเหตุ	-	เสนอขายปี 2563-2565	เสนอขายปี 2561-2565	เสนอขายปี 2561-2566

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1-4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 115,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	30-0-51	17-0-51	135-0-00	43-1-76	99-3-25.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,051.0	6,851.0	54,000.0	17,376.0	39,925.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	142.00	142.00	1,200.00	500.00	196.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	150,000	300,000	130,000	300,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	100,000	220,000	95,000	220,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	100,000	220,000	95,000	220,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	5	6	6	6	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	5	6	6	6	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	6	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	6	6	6	6	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	6	8	5	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	7	4	6	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	545	670	535	600	555

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
Adjust Ratio		1.0183	0.8284	1.0374	0.9250

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	101,835	182,239	98,551	203,500	
TOTAL ABSOLUTE		10	115	20	45	
WQS	%	45.00%	5.00%	40.00%	10.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	45,826	9,112	39,421	20,350	114,708
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						115,000

24.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 9521, 95922, 95923 เลขที่ดิน 69, 70, 71 หน้าสำรวจ 6601, 6600, 6599 ระวัง 4845 I 4036 ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง	39,925.00 ตร.ว.	287.50	11,478,437.00
รวมมูลค่าที่ดิน			11,478,437.50
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			11,480,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 11,480,000.00 บาท (สิบเอ็ดล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

25. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านสา อ.แจ้ห่ม จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-019)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

25.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองชลประทาน ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 ส่วน	
เอกสารสิทธิ์	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34576 เลขที่ดิน 612 หน้าสำรวจ 5047 ระวัง 4946 6064 ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34577 เลขที่ดิน 613 หน้าสำรวจ 5048 ระวัง 4946 6064	
เนื้อที่ดิน	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : เนื้อที่ดิน 2-2-75.0 ไร่ หรือ 1,075 ตร.ว. ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : เนื้อที่ดิน 2-3-50.0 ไร่ หรือ 1,150 ตร.ว.	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	
รูปภาพทรัพย์สิน		

25.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	10-0-00.0 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา	5-0-00.0 ไร่ หรือ 2,000.0 ตารางวา	2-3-20.0 ไร่ หรือ 1,120.0 ตารางวา	1-2-80.0 ไร่ หรือ 680.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนบ้านแป้นใต้-บ้านสาแพะ	ถนนบ้านแป้นใต้-บ้านสาแพะ	ซอยข้างโรงเรียนบ้านสวนดอกคำ แยกจากถนนลำปาง-แจ้ห่ม (เส้น1035)	ถนนลำปาง-แจ้ห่ม (เส้น1035)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.660425 °N Long. 99.560485 °E	Lat. 18.669119 °N Long. 99.554469 °E	Lat. 18.690158 °N Long. 99.553449 °E	Lat. 18.728826 °N Long. 99.570883 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลูกรัง กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง คอนกรีตกว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง คอนกรีตกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 35.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 171.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 180,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 450 บาท	ไร่ละ 250,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 625 บาท	ไร่ละ 588,235 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 1,471 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	ไร่ละ 140,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 350 บาท	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	กลางปี 63	-	-	-
เดือน/ปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	081-684-3752 เจ้าของ	086-194-8806 พี่ประทวน (ผู้ใหญ่หมู่ 1)	083 122 1859 คุณเชษฐศรี	0635659155 พรพิมล
หมายเหตุ	สาธารณูปโภคห่างจากทรัพย์สิน ประมาณ 200 เมตร	เสนอขายประมาณปี 61-65	ติดถนน 2 ด้าน ถนนลูกรัง 5 เมตร และถนนคอนกรีต 5 เมตร	ขายรวม 1,000,000 บาท
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 อยู่ที่ 145,000 บาท/ไร่ ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	10-0-00.0	5-0-00.0	2-3-20.0	1-2-80.0	2-2-75.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	4,000.0	2,000.0	1,120.0	680.0	1,075.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	35.00	171.00	200.00	68.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	0	180,000	250,000	588,235	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	0	160,000	200,000	460,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	140,000	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	กลางปี 63	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมนดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมนหน่วย ละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	140,000	160,000	200,000	460,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	5	7	7	8	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	5	7	7	8	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	5	6	7	8	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	20	4	6	6	6	4
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	10	5	6	7	8	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	7	8	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	480	635	680	760	490

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.0208	0.7717	0.7206	0.6447	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	142,917	123,465	144,118	296,579	
TOTAL ABSOLUTE		10	145	190	270	
WQS	%	45.00%	30.00%	20.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	64,313	37,039	28,824	14,829	145,004
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						145,000

หมายเหตุ: ทรัพย์สินส่วนที่ 2 มีสภาพแวดล้อม , รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงกับทรัพย์สินส่วนที่ 1 ดังนั้นบริษัทฯ พิจารณาประเมินค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 เท่ากับทรัพย์สินส่วนที่ 1

25.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34576 เลขที่ดิน 612 หน้าสำรวจ 5047 ระวัง 4946 6064	1,075.0 ตร.ว.	362.50	389,687.50
ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34577 เลขที่ดิน 613 หน้าสำรวจ 5048 ระวัง 4946 6064	1,150.0 ตร.ว.	362.50	416,875.00
รวมมูลค่าที่ดิน			806,562.50
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			810,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 810,000.00 บาท (แปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

26. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านแลง อ.เมือง จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-020)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

26.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายห้วยเคือ – หัวทุ่ง (ทล. 1335) ตำบลบ้านแลง อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 185150 เลขที่ดิน 1012 หน้าสำรวจ 8896 ระวัง 4946 III 6846 ตำบลบ้านแลง อำเภอลำปาง จังหวัดลำปาง
เนื้อที่ดิน	8-2-8.9 ไร่ หรือ 3,408.9 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

26.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	12-0-00 ไร่ หรือ 4,800.0 ตารางวา	3-0-00 ไร่ หรือ 1,200.0 ตารางวา	6-0-00 ไร่ หรือ 2,400.0 ตารางวา	9-0-00 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนห้วยเคือ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ถนนห้วยเคือ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ถนนห้วยเคือ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ซอยไม่มีชื่อ ถนนห้วยเคือ-หัวทุ่ง (ทล.1335)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 18.477483 °N Long 99.633343 °E	Lat 18.520553 °N Long 99.643071 °E	Lat 18.525284 °N Long 99.643693 °E	Lat 18.445577 °N Long 99.640797 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 416,667. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 1,042 บาท	-	-	ไร่ละ 120,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 300 บาท

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ราคาซื้อ - ขาย	-	ไร่ละ 400,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 1,000 บาท	ไร่ละ 360,000. บาท เฉลี่ยตรว.ละ 900 บาท	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	ปลายปี 63	ปลายปี 64	-
เดือนปี	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	084-808-8205 คุณณัฐ	084-808-8205 คุณณัฐ	086-198-8230 อติศนาภ อบต. บ้านแลง	089-829-6789 คุณนุ้ย
หมายเหตุ	ขายรวม 5,000,000 บาท	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 340,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	12-0-00	3-0-00	6-0-00	9-0-00	8-2-8.9 ไร่
2	เนื้อที่	ตารางวา	4,800.0	1,200.0	2,400.0	3,600.0	3,408.9
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	100.00	50.00	100.00	100.00	86.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	416,667	0	0	120,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	380,000	0	0	110,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	400,000	360,000	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	ปลายปี 63	ปลายปี 64	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่ามหน่วย ละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	380,000	400,000	360,000	110,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	8	7	7	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	7	7	7	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	7	7	7	5	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	5	6

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	7	6	6	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	7	7	6	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	685	690	645	520	645

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9416	0.9348	1.0000	1.2404	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	357,810	373,913	360,000	136,442	
TOTAL ABSOLUTE		40	45	0	125	
WQS	%	30.00%	20.00%	40.00%	10.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	107,343	74,783	144,000	13,644	339,770
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						340,000

หมายเหตุ: ทรัพย์สินส่วนที่ 2 มีสภาพแวดล้อม , รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงกับทรัพย์สินส่วนที่ 1 ดังนั้นบริษัทฯ พิจารณาประเมินค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 เท่ากับทรัพย์สินส่วนที่ 1

26.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 185150 เลขที่ดิน 1012 หน้าสำรวจ 8896 ราวาง 4946 III 6846 ตำบลบ้านแลง อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง	3,408.90 ตร.ว.	850.00	2,897,565.00
รวมมูลค่าที่ดิน			2,897,565.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			2,900,000.00






โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 2,900,000.00 บาท (สองล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

27. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-021)




ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

27.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเมินค่า ส่วนที่ 1, 2, 3 ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านชุมชนบ้านหัวฝาย ทรัพย์สินประเมินค่า ส่วนที่ 4, 5 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนทางเข้าหมู่บ้าน ชุมชนบ้านหัวฝาย ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 5 ส่วน
เอกสารสิทธิ์	ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 43.3 ตารางวา ส่วนที่ 2 โฉนดที่ดิน 43705 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 84.8 ตารางวา ส่วนที่ 3 โฉนดที่ดิน 43706 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 119 ไร่ 3 งาน 45.5 ตารางวา ส่วนที่ 4 โฉนดที่ดิน 43905 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 2 งาน 66.1 ตารางวา

	<p>ส่วนที่ 5 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 289 ไร่ 3 งาน 12.0 ตารางวา</p>
เนื้อที่ดิน	<p>เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ทั้ง 5 ส่วน 442 ไร่ 51.7 ตารางวา (176,851.0 ตารางวา)</p> <p>หัก เนื้อที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้าแรงสูง 49 ตารางวา</p> <p>หัก เนื้อที่ถูกรอนสิทธิ์ได้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 5 ไร่ 2 งาน 29.0 ตารางวา (2,229.0 ตารางวา)</p> <p>คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า 436 ไร่ 1 งาน 73.7 ตารางวา (174,573.7 ตารางวา)</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	<p>ส่วนที่ 1</p>  <p>ส่วนที่ 2</p>  <p>ส่วนที่ 3</p>  <p>ส่วนที่ 4</p>  <p>ส่วนที่ 5</p> 

27.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	19-1-76.9 ไร่ หรือ 7,776.9 ตารางวา	23-3-31.0 ไร่ หรือ 9,531.0 ตารางวา	46-2-73.0 ไร่ หรือ 18,673.0 ตารางวา	5-1-26.0 ไร่ หรือ 2,126.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนชุมชนบ้านหัวฝาย แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ถนนชุมชนบ้านหัวฝาย แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.225081 N Long. 99.492171 E	Lat. 18.222305 N Long. 99.493913 E	Lat. 18.19779691 N Long. 99.50678571 E	Lat. 18.228092 N Long. 99.495773 E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา	ไฟฟ้า, ประปา	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลูกรังกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลูกรังกว้างประมาณ 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 617,213 บาท เฉลี่ยตรว. ละ 1,543.- บาท	ไร่ละ 800,000.- บาท เฉลี่ยตรว. ละ 2,000.- บาท	ไร่ละ 599,796.- บาท เฉลี่ยตรว. ละ 1,499 บาท	ไร่ละ 395,108.- บาท เฉลี่ยตรว. ละ 988 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566	มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	095-508-0948 (บสภ.)	086-194-8806 พี่ประทวน (ผู้ใหญ่หมู่ 1)	097- 925-1859 (บริษัท ไซออน เรียลเอสเตท)	0635659155 พรพิมล
หมายเหตุ	ราคา 12,000,000 บาท	ประกาศขายปี 61-65	ราคา 28,000,000 บาท	ขายรวม 2,100,000 บาท
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	275-0-00.0 ไร่ หรือ 110,000.0 ตารางวา	208-0-00.0 ไร่ หรือ 83,200.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนคันคลองชลประทานสาย ลป.4034 แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนสายบ้านเสด็จ - แจ่ม (ทล.1335) แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat : 18.346867 N Long : 99.571383 E	Lat : 18.427004 N Long : 99.645148 E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	น้ำบาดาล
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 2,000.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 500.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ผังเมือง	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว อนุรักษ์ป่าไม้
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 140,000 บาท เฉลี่ยไร่ละ 350 บาท	ไร่ละ 95,000.- บาท เฉลี่ยตรว.ละ 237.50 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	กลางปี 63	-
เดือน/ปี	มกราคม 2566	มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	082-026-8074 คุณประพันธ์ (นายหน้า)	082-026-8074 คุณประพันธ์ (นายหน้า)
หมายเหตุ	ที่ดินพร้อมสวนยางอายุ 10 ปี	-
รูปภาพทรัพย์สิน		

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 6 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินส่วนที่ 1 - 5 อยู่ที่ 745,000 บาท/ไร่ 414,000 บาท/ไร่ 205,000 บาท/ไร่ 162,000 บาท/ไร่ และ 100,000 บาท/ไร่ ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

27.2.1. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	5-1-26.0	2-1-43.3
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	2,126.0	943.3
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	50.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	395,108	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	320,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	-60,000	-60,000	-60,000	-60,000	ค่าถนหน่วย ละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	520,000	590,000	490,000	260,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	4	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	5	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	30	6	5	5	7	10
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	30	6	6	6	5	10
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	590	590	550	860

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.3871	1.4576	1.4576	1.5636	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	721,290	860,000	714,237	406,545	
TOTAL ABSOLUTE		240	270	270	310	
WQS	%	35.00%	30.00%	30.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	252,452	258,000	214,271	20,327	745,050
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						745,000

27.2.2. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	5-1-26.0	16-1-84.8
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	2,126.0	6,584.8
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	50.00	168.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.30
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	395,108	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	320,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	ค่ามหน่วย ละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	544,000	614,000	514,000	284,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	4	6

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	ระบบสารภูมิโรค	15	6	6	6	5	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	6	5	5	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	30	6	6	6	5	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	595	595	540	455

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.7339	0.7647	0.7647	0.8426	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	399,226	469,529	393,059	239,296	
TOTAL ABSOLUTE		165	140	140	85	
WQS	%	25.00%	35.00%	35.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	99,806	164,335	137,571	11,965	413,677
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						414,000

27.2.3. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	275-0-00.0	119-3-43.5
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	110,000.0	47,945.5
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	2,000.00	388.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	-0.50	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	140,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	120,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	-60,000	-60,000	-60,000	-60,000	ค่ามหน่วย ละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	520,000	590,000	490,000	120,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	6	6	6	6	6
4	ระบบสารภูมิโรค	0	6	6	6	6	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	40	6	5	5	2	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	35	6	6	6	2	2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	625	585	585	300	325

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.5200	0.5556	0.5556	1.0833	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	270,400	327,778	272,222	130,000	
TOTAL ABSOLUTE		300	260	260	25	
WQS	%	5.00%	20.00%	20.00%	55.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	13,520	65,556	54,444	71,500	205,020
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						205,000

27.2.4. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 4

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	46-2-73.0	5-1-26.0	275-0-00.0	13-2-66.1
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	18,673.0	2,126.0	110,000.0	5,466.1
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสามเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	200.00	50.00	2,000.00	231.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	599,796	395,108	140,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	550,000	320,000	120,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	60,000	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	580,000	550,000	320,000	180,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	5	6	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	5	6	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	4	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	35	6	6	5	6	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	6	5	7	2	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	6	5	2	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	605	515	480	305

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.4919	0.5041	0.5922	0.6354	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	285,323	277,273	189,515	114,375	
TOTAL ABSOLUTE		315	300	210	175	
WQS	%	5.00%	10.00%	30.00%	55.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	14,266	27,727	56,854	62,906	161,754
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						162,000

27.2.5. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	
1	เนื้อที่	ไร่	46-2-73.0	5-1-26.0	275-0-00.0	208-0-00.0	289-3-12.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	18,673.0	2,126.0	110,000.0	83,200.0	115,912.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	200.00	50.00	2,000.00	500.00	864.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	599,796	395,108	140,000	95,000	ค่ามหน่วย ละ 120,000 บาท
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	550,000	320,000	120,000	82,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อ/ขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	60,000	0	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	550,000	320,000	180,000	82,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	5	6	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	5	6	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	4	6	5	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	6	5	6	4	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	7	2	2	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	6	5	2	2	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	5	5	5	4	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	595	515	430	355	270

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.4538	0.5243	0.6279	0.7606	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	249,580	167,767	113,023	62,366	
TOTAL ABSOLUTE		325	245	160	85	
WQS	%	5.00%	10.00%	35.00%	50.00%	100%

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	12,479	16,777	39,558	31,183	99,997
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						100,000

27.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 13.3 ตารางวา	913.3 ตร.ว.	1,862.50	1,701,021.25
เนื้อที่ดินส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	30.0 ตร.ว.	558.75	16,762.50
ส่วนที่ 2 โฉนดที่ดิน 43705 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 84.8 ตารางวา	6,584.8 ตร.ว.	1,035.00	6,815,268.00
ส่วนที่ 3 โฉนดที่ดิน 43706 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 114 ไร่ 1 งาน 43.5 ตารางวา	45,743.5 ตร.ว.	512.50	23,443,543.75
เนื้อที่ดินส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	2,153.0 ตร.ว.	153.75	331,023.75
ส่วนที่ 4 โฉนดที่ดิน 43905 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 2 งาน 20.1 ตารางวา	5,420.1 ตร.ว.	405.00	2,195,140.50
เนื้อที่ดินส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	46.0 ตร.ว.	121.50	5,589.00
ส่วนที่ 5 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 289 ไร่ 3 งาน 12.0 ตารางวา	115,912.0 ตร.ว.	250.00	28,978,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน			63,486,348.75
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			63,490,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 63,490,000.00 บาท (หกสิบล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

28. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ห้องชุด ปัญญาวิสอร์ท อ.ศรีราชา ชลบุรี (66-FSCR-SCG-022)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

28.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้องชุดเลขที่ 782/73 ชั้นที่ 21 – 22 อาคารชุดปัญญาวิสอร์ท คอนโดมิเนียม (อาคาร B) ถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย (Penthouse)
เอกสารสิทธิ์	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 741.50 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ชื่ออาคารปัญญาวิสอร์ท คอนโดมิเนียม ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 51520 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา



28.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่อโครงการ	ปัญญาสิริสอร์ท อาคาร B	ปัญญาสิริสอร์ท อาคาร B	ปัญญาสิริสอร์ท อาคาร C	ปัญญาสิริสอร์ท อาคาร C
ตำแหน่งพิกัด GPS	LAT 13.240442 , LONG 100.949101	LAT 13.240442 , LONG 100.949102	LAT 13.240082 , LONG 100.948958	LAT 13.240082 , LONG 100.948958
จำนวนชั้นอาคารชุด	22 ชั้น	22 ชั้น	26 ชั้น	26 ชั้น
ห้องชุดเลขที่	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ชั้นที่ 2 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 15 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 5 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 11 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
พื้นที่ใช้สอย	142.00	142.00	160.00	86.00
รูปแบบห้องชุด	2 Bedroom	2 Bedroom	2 Bedroom	1 Bedroom
จำนวน (นอน/น้ำ)	2/2	2/2	2/2	1/2
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย
สภาพห้องชุด	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	เป็นเงิน 3,395,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 23,908 บาท	เป็นเงิน 3,500,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 24,648 บาท	เป็นเงิน 3,800,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 23,750 บาท	เป็นเงิน 2,100,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 24,419 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	1 กุมภาพันธ์ 2566	1 กุมภาพันธ์ 2566	1 กุมภาพันธ์ 2566	1 กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	08-6411-3400 ไม่ระบุชื่อ (บริษัทนายหน้า)	08-1663-6456 คุณพีระยศ (บริษัทนายหน้า)	08-9448-8881 ไม่ระบุชื่อ (บริษัทนายหน้า)	06-1555-8783 คุณอุบล (บริษัทนายหน้า)
หมายเหตุ	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 28,000 บาท/ตารางเมตร ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	โครงการ		บัญชีรายชื่อ อาคาร B	บัญชีรายชื่อ อาคาร B	บัญชีรายชื่อ อาคาร C	บัญชีรายชื่อ อาคาร C	บัญชีรายชื่อ อาคาร B
2	จำนวนชั้นอาคารชุด		22	22	26	26	22
3	ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด		2	15	5	11	21
4	เนื้อที่	ตรม.	142.00	142.00	160.00	86.00	741.50
5	รูปแบบห้องชุด		2 Bedroom	2 Bedroom	2 Bedroom	1 Bedroom	Penthouse
6	จำนวน (นอน / น้ำ)		2/2	2/2	2/2	1/2	4/8
7	ราคาเสนอขาย	บาท/ตรม.	23,908	24,648	23,750	24,419	
8	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/ตรม.	21,000	24,000	22,000	23,500	
9	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
10	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป		-	-	-	
11	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
12	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
13	ชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ราคา 500	บาท/ตรม.	9,500	3,000	8,000	5,000	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/ตรม.	30,500	27,000	30,000	28,500	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้งโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	0.00%	7	7	7	7	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง / ถนนผ่านหน้าโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
4	รูปแบบอาคาร / สภาพอาคารชุด	0.00%	8	8	8	8	8
5	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
6	ทำเลที่ตั้งห้องชุด	50.00%	6	6	6	6	8
7	รูปแบบห้องชุด , สภาพห้องชุด และการตกแต่ง	50.00%	8	7	8	7	5
8	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ / นิติบุคคลอาคารชุด	0.00%	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100.00%	700	650	700	650	650

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9286	1.0000	0.9286	1.0000	
ราคาล้างปรับแก้	บาท/หน่วย	28,321	27,000	27,857	28,500	
TOTAL ABSOLUTE		50	0	50	0	
WQS	%	20.00%	30.00%	20.00%	30.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	5,664	8,100	5,571	8,550	27,886
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						28,000

28.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ห้องชุดรวม ประมาณ 741.50 ตารางเมตร	741.50 ตรม.	28,000.00	20,762,000.00
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			20,762,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			20,760,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 20,760,000.00 บาท (ยี่สิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นบาทถ้วน)**

29. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน รัชดา วงศ์สว่าง บางซื่อ กรุงเทพฯ (66-FSCR-SCG-023)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

29.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนรัชดาภิเษก (มุมซอยรัชดาภิเษก 76) แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 29855, 59856, 59857, 59858, 59859, 59860, 134467 เลขที่ดิน 194, 192, 193, 189, 190, 188, 191 หน้าสำรวจ 666, 663, 667, 5861, 664, 661, 662 ระวัง 5136 IV 6428-8 แขวงวงศ์สว่าง (บางซื่อ) เขตบางซื่อ (คูสิต) กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 0.80 ตารางวา (1,000.80 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

29.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมุม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมุม)	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	2-0-41 ไร่ หรือ 841.0 ตารางวา	5-1-99.0 ไร่ หรือ 2,199.0 ตารางวา	9-3-58.0 ไร่ หรือ 3,958.0 ตารางวา	2-0-81.0 ไร่ หรือ 881.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	มุมซอยรัชดาภิเษก 76 ถนนรัชดาภิเษก	- ถนนงามวงศ์วาน	ถนนวงศ์สว่าง	ถนนติวานนท์

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ตำแหน่งพิกัด GPS	13.827435 100.529790	13.856964 100.542604	13.843190 100.511543	13.859345 100.522455
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ค.ส.ล.16 เมตร	ค.ส.ล.24 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 59.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีน้ำตาล ย.8-1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีน้ำตาล ย.8-1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีแดง ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีน้ำตาล ย.8-1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 252,300,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 300,000 บาท	ขายรวม 620,000,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 281,946 บาท	ขายรวม 791,680,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 200,020 บาท	ขายรวม 194,000,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 220,204 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	081-638-8199 คุณเอ็กซ์ (นายหน้า)	081-921-5429 คุณวิศิษฐ์ (ผู้จัดการมรดก)	061-915-6619 คุณวันวิสา (นายหน้า)	089-7987962 คุณเพชร(เจ้าของ)
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 230,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

29.2.1. ที่ดินว่างเปล่า ส่วนที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	2-0-41	5-1-99.0	9-3-58.0	2-0-81.0	2-2-0.80
2	เนื้อที่	ตารางวา	841.0	2,199.0	3,958.0	881.0	1,000.8
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	40.00	59.00	30.00	59.00	43.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	300,000	281,946	200,020	220,204	
7	ราคาที่ได้ตรงแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	250,000	250,000	190,000	200,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	0	-	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่ามหน่วย ละ 0 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	250,000	250,000	190,000	200,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	0	8	8	8	8	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	8	7	7	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	25	7	7	8	8	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	8	8	5	7	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	8	8	5	7	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	775	775	625	725	750

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9677	0.9677	1.200	1.0345	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	241.935	241,935	228,000	206,897	
TOTAL ABSOLUTE		25	25	125	25	200
PROPORTION		0.13	0.13	0.63	0.13	1.00
INVERSE		8,00	8,00	1.60	8,00	25.60
WQS	%	31.25%	31.25%	6.25%	31.25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	75,605	75,605	14,250	64,655	232,115
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						230,000

29.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 29855, 59856, 59857, 59858, 59859, 59860, 134467 เลขที่ดิน 194, 192, 193, 189, 190, 188, 191 หน้าสำรวจ 666, 663, 667, 5861, 664, 661, 662 ระวาง 5136 IV 6428-8 แขวงวงศ์สว่าง (บางชื่อ) เขตบางซื่อ (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร	1,000.80 ตร.ว.	230,000.00	230,184,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน			230,184,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			230,180,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 230,180,000.00 บาท (สองร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

30. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แนวท่อน้ำ-แนวท่อก๊าซ ในนิคมฯ (66-FSCR-SCG-024)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

30.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 – 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (สาธารณูปโภคภายในโครงการ จำนวน 2 กลุ่ม รวม 3 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน 46969, 46970 เนื้อที่ดิน 2 งาน 7.9 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดิน 52427 เนื้อที่ดิน 1 งาน 30 ตารางวา
สภาพที่ดิน	กลุ่มที่ 1 ปัจจุบันมีสภาพเป็นแนวเดินท่อน้ำประปา ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค กลุ่มที่ 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นแนวเดินท่อก๊าซธรรมชาติ ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

30.2. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน




ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ แต่เนื่องจากที่ดินทั้ง 2 กลุ่ม มีลักษณะถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ประเมินมูลค่า

31. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินแปลงขาย-ส่วนกลาง 17 โฉนด (66-FSCR-SCG-025)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

31.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ขาเข้า ระหว่าง กม.ที่ 91 – 92 ตำบลห้วยทราย, หนองไผ่ และโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 3 กลุ่ม รวม 17 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 : แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 30652, 53047, 54804, 54805, 54798, 54799 และ 54801 (รวม 8 โฉนด) กลุ่มที่ 2 : แปลงขาย (ติดถนน) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 48671 และ 39891 (รวม 2 โฉนด)

	กลุ่ม 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 57181, 57182, 61217, 61225, 61226, 61227 และ 54797 (รวม 7 โฉนด)				
เนื้อที่ดิน	กลุ่ม	เนื้อที่ดินรวม			รวม (ตารางวา)
		ไร่	งาน	ตารางวา	
	กลุ่มที่ 1 : แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ)	46	0	5.2	18,405.2
	กลุ่มที่ 2 : แปลงขาย (ติดถนนดิน)	18	1	81.9	7,381.9
	กลุ่มที่ 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ	3	0	4.6	1,204.6
	รวมเนื้อที่ดิน	67	1	91.7	26,991.7
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)				
รูปภาพทรัพย์สิน	กลุ่มที่ 1				
	กลุ่มที่ 2				
	กลุ่มที่ 3				

31.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	32-1-23.0 ไร่ หรือ 12,923.0 ตารางวา	18-1-22.5 ไร่ หรือ 7,322.5 ตารางวา	26-2-41.2 ไร่ หรือ 10,641.2 ตารางวา	32-2-68.0 ไร่ หรือ 13,068.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.381953, 100.893323	14.394166, 100.895288	14.388324, 100.907174	14.384074, 100.895010
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 280 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	4,500,000 บาท/ไร่	-	-	-
ราคาซื้อ - ขาย	-	3,292,421 บาท/ไร่	3,600,000 บาท/ไร่	4,000,000 บาท/ไร่
วันที่ซื้อ - ขาย	-	30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564
เดือน/ปี	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	036-374 087-8 086-558 5857 (คุณสิทธิพล) สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมหนองแค	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ	ฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ
หมายเหตุ	-	ราคาซื้อ-ขายรวม 60,271,822.50 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 95,770,800 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 130,680,000 บาท/ทั้งหมด
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 8,750 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	32-1-23.0	18-1-22.5	26-2-41.2	32-2-68.0	13-1-87.6
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,923.0	7,322.5	10,641.2	13,068.0	5,387.6
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	100.00	400.00	280.00	160.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,500,000	-	-	-	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,000,000	-	-	-	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	-	3,292,421	3,600,000	4,000,000	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0%	10%	0%	2%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	3,621,663	3,600,000	4,080,000	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมดิน ละ 300,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,000,000	3,621,663	3,600,000	4,080,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	7	7	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	7	7	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	6	7	7	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	7	6	7	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	7	6	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	700	640	660	700	620

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.89	0.97	0.94	0.89	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,542,857	3,508,486	3,381,818	3,613,714	
WQS	%	20%	35%	25%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	708,571	1,227,970	845,455	722,743	3,504,739
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						3,500,000
หรือเท่ากับ (บาท / ตารางวา)						8,750

กลุ่มที่	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระวาง	ตำบล	เนื้อที่ดิน			รวมเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	การใช้ประโยชน์ และสภาพที่ดิน	มูลค่าตลาด	
							ไร่	งาน	ตร.วา			(บาท/ตารางวา)	(บาท)
1	1	30652	233	1013	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	3	3	75	1,575.00	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	13,781,250.00
	2	53047	556	5516	5137 I 0490	โคกแย้	13	1	87.6	5,387.60	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	47,141,500.00
	3	54804	494	4729	5137 I 0492	ห้วยทราย	1	1	36.3	536.3	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	4,692,625.00
	4	54805	495	4730	5137 I 0490, 0492	ห้วยทราย	14	0	0	5,600.00	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	49,000,000.00
	5	54798	488	4723	5137 I 0492, 0490	ห้วยทราย	6	0	0	2,400.00	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	21,000,000.00
	6	54799	489	4724	5137 I 0492	ห้วยทราย	2	1	85.2	985.2	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	8,620,500.00
	7	54800	490	4725	5137 I 0492	ห้วยทราย	3	1	69.9	1,369.90	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	11,986,625.00
	8	54801	491	4726	5137 I 0492	ห้วยทราย	1	1	51.2	551.2	แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีต)	8,750.00	4,823,000.00
2	9	48671	505	1731	5137 I 0490	โคกแย้	10	3	32.8	4,332.80	แปลงชาย (ติดถนนดิน)	7,000.00	30,329,600.00
	10	39891	315	4138	5137 I 0490	โคกแย้	7	2	49.1	3,049.10	แปลงชาย (ติดถนนดิน)	7,000.00	21,343,700.00
3	11	57181	613	4913	5137 I 0490	ห้วยทราย	1	0	37.6	437.6	ถนนภายในโครงการ (ถนนดิน)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	12	57182	612	4912	5137 I 0490	ห้วยทราย	0	0	50.2	50.2	ถนนภายในโครงการ (ถนนดิน)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	13	61217	644	3396	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	0	0	1.9	1.9	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนดมูลค่า	-

กลุ่ม ที่	ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	ระวาง	ตำบล	เนื้อที่ดิน			รวมเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	การใช้ประโยชน์ และ สภาพที่ดิน	มูลค่าตลาด	
							ไร่	งาน	ตร.วา			(บาท/ ตารางวา)	(บาท)
	14	61225	645	3398	5137 I 0490	หนองไชน้ำ	0	3	47.6	347.6	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนด มูลค่า	-
	15	61226	646	3399	5137 I 0490	หนองไชน้ำ	0	0	26.4	26.4	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนด มูลค่า	-
	16	61227	647	3400	5137 I 0490	หนองไชน้ำ	0	2	25.7	225.7	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนด มูลค่า	-
	17	54797	582	4722	5137 I 0492, 0490	ห้วยทราย	0	1	15.2	115.2	ส่วนกลาง (ที่วางผู้ควบคุม)	ไม่กำหนด มูลค่า	-
รวมเป็นเงิน												212,718,800.00	
คิดเป็น												212,720,000.00	

31.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน




รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
กลุ่มที่ 1 : แปลงชาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 30652, 53047, 54804, 54805, 54798, 54799 และ 54801 (รวม 8 โฉนด)	18,405.2 ตร.ว.	8,750.00	161,045,500.00
กลุ่มที่ 2 : แปลงชาย (ติดถนน) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 48671 และ 39891 (รวม 2 โฉนด)	7,381.9 ตร.ว.	8,750.00	51,673,300.00
กลุ่ม 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ ประกอบด้วย โฉนด เลขที่ 57181, 57182, 61217, 61225, 61226, 61227 และ 54797 (รวม 7 โฉนด)	1,204.6 ตร.ว.	ไม่กำหนดมูลค่า	-
รวมมูลค่าที่ดิน			212,718,800.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			212,720,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 212,720,000.00 บาท (สองร้อยสิบสองล้านเจ็ดแสนสองหมื่นบาทถ้วน)**

32. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 8 กลุ่ม รอบนิคมฯ (66-FSCR-SCG-026)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้





32.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>กลุ่มที่ 1 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ไม่มีสภาพ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 2 ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 3 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนหนองผักชี – หนองจระเข้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 4 ไม่มีทางเข้า - ออก ถนนสายทางหนองบัวใต้ – บ้านหนองไช้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 5 ไม่มีทางเข้า - ออก ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 6 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 7 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p> <p>กลุ่มที่ 8 ไม่มีทางเข้า - ออก ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p>
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 8 กลุ่ม
เอกสารสิทธิ์	<p>กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 3603, 52027, 3840, 3842, 11192, 52028, 3863, 18821, 36303 เนื้อที่ดิน 117 ไร่</p> <p>กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 3601 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 36.0 ตารางวา</p> <p>กลุ่มที่ 3 โฉนดเลขที่ 35353, 3587, 3588, 35346, 3582, 21740, 21739, 3581, 3579, 3589, 3910, 21742, 11279, 21741, 21743, 21744, 21745 เนื้อที่ดิน 148 ไร่ 3 งาน 3.0 ตารางวา</p> <p>กลุ่มที่ 4 โฉนดเลขที่ 2910, 2911 เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 1 งาน 21.0 ตารางวา</p> <p>กลุ่มที่ 5 โฉนดเลขที่ 36005 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 0.0 ตารางวา</p> <p>กลุ่มที่ 6 โฉนดเลขที่ 2712, 9724, 4254, 14387, 2076, 36603, 36602, 36601, 2067, 2066 เนื้อที่ดิน 74 ไร่ 1 งาน 55.0 ตารางวา</p> <p>กลุ่มที่ 7 โฉนดเลขที่ 25470 เนื้อที่ดิน 8 ไร่</p> <p>กลุ่มที่ 8 โฉนดเลขที่ 10889 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา</p>
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวมทั้ง 8 กลุ่ม เท่ากับ 406-1-85.0 ไร่ หรือ 162,585.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	<p>กลุ่มที่ 1</p>  <p>กลุ่มที่ 2</p>  <p>กลุ่มที่ 3</p>  <p>กลุ่มที่ 4</p>



32.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-0-07.0 ไร่ หรือ 1,207.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	3-1-70.0 ไร่ หรือ 1,370.0 ตารางวา	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสาธารณประโยชน์(ไม่มีชื่อ) ถนนเทศบาล ซอย 34	ซอยหมู่บ้านหนองชะโด ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนอง ข้ามบ่อม	ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนอง ข้ามบ่อม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อ น้ำเค็ม
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.393093 °N Long 100.899938 °E	Lat 14.372776 °N Long 100.883540 °E	Lat 14.370721 °N Long 100.887714 °E	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	ลาดยาง 4 เมตร	ลาดยาง 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 68.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 6,000,000 บาท ตารางวาละ 4,971 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท	ขายเหมา 15,000,000 บาท ตารางวาละ 10,949 บาท	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	093-441-5691 คุณเกริก	065-679-6656, 080-252-2828 คุณภกฤต	063-951-5465, 064-989-6594	081-845-2261 คุณต้น
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	21-3-17.0 ไร่ หรือ 8,717.0 ตารางวา	21-3-24.0 ไร่ หรือ 8,724.0 ตารางวา	38-3-84.0 ไร่ หรือ 15,584.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.88-89	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.84-85
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.351440 °N Long 100.870306 °E	Lat 14.358534 °N Long 100.876900 °E	Lat 14.354448 °N Long 100.874412 °E	Lat 14.333459 °N Long 100.850940 °E
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 19.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 125.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 79.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเหลือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีม่วงอ่อน อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 12,000,000 บาท ตารางวาละ 30,000 บาท	ไร่ละ 3,500,000 บาท ตารางวาละ 8,750 บาท	ขายเหมา 4,000,000 บาท ตารางวาละ 10,000 บาท	ไร่ละ 2,000,000 บาท ตารางวาละ 5,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	096-296-8795 คุณแฉวี	089-810-1282 คุณมานูมาศ	081-910-7588 คุณโก้	081-994-4599 คุณไฉ่
หมายเหตุ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 8 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 - 8 อยู่ที่ 2,100 บาท/ตารางวา 2,500 บาท/ตารางวา 2,900 บาท/ตารางวา 2,100 บาท/ตารางวา 2,300 บาท/ตารางวา 6,500 บาท/ตารางวา 4,300 บาท/ตารางวา และ 2,100 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

32.2.1. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	117-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,307.0	9,732.0	46,800.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	95.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					ค่าถ่วงน้ำหนัก ละ 750 บาท
12	ปรับส่วนต่างค่าถ่วงน้ำหนัก	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	0	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	6	7	7	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	7	7	3	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	700	715	475	270

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.44	0.39	0.38	0.57	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,959	2,526	3,417	1,592	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	392	279	513	796	2,079
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,100

32.2.2. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	5-0-36.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	2,036.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	45.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	-750	-1,125	-1,125	-375	ค่าถ่วงหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,050	6,175	8,675	2,425	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	360

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.59	0.51	0.50	0.74	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,371	3,176	4,368	1,800	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	474	476	655	900	2,506
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,500

32.2.3. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	148-3-03.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	59,503.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	233.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่ามหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	5
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	380

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.62	0.54	0.53	0.78	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,734	3,556	4,810	2,194	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	547	533	721	1,097	2,899
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,900

32.2.4. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 4

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	32-1-21.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	12,921.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	0.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถนหน่วย ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	280

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.46	0.40	0.39	0.58	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,015	2,620	3,544	1,616	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	403	393	532	808	2,136
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2.100

32.2.5. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	2-2-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	1,000.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	0.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถนัดดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถนัดดิน ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	4
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	4
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	300

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.49	0.43	0.42	0.62	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,159	2,807	3,797	1,732	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	432	421	570	866	2,288
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,300

32.2.6. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 6

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
1	เนื้อที่	ไร่	1-0-00.0	21-3-17.0	21-3-24.0	38-3-84.0	74-1-55.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	400.0	8,717.0	8,724.0	15,584.0	29,755.0
3	รูปแปลง		สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	19.00	125.00	79.00	80.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	-0.50	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	30,000	8,750	10,000	5,000	ค่าถนัดดิน ละ 750 บาท
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	25,000	7,500	8,750	4,250	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถนัดดิน	บาท/หน่วย	-750	-750	-375	-375	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
	ราคาปรับแก้เบื้องต้น	บาท/หน่วย	24,250	6,750	8,375	3,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	8	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	10	10	10	10	10
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	10	7	7	5	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	10	7	7	6	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	900	700	700	575	550

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.61	0.79	0.79	0.96	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	14,819	5,304	6,580	3,707	
WQS	%	15%	25%	25%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	2,223	1,325	1,645	1,297	6,491
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						6,500

32.2.7. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	8-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	3,200.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	67.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อ/ขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมนหน่วยละ 750 บาท
	ราคาปรับแก้เบื้องต้น	บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	700	720	440	500

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.83	0.71	0.69	1.14	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,688	4,679	6,285	3,182	
WQS	%	30%	20%	20%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,106	936	1,257	955	4,253
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						4,300

32.2.8. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 8

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	18-1-70.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	7,370.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	0.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมนหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	270

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ตีมาก = 9 - 10 , ตี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.44	0.39	0.38	0.56	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,943	2,526	3,417	1,559	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	389	379	513	779	2,060
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,100

32.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 3603, 52027, 3840, 3842, 11192, 52028, 3863, 18821, 36303 เนื้อที่ดิน 117 ไร่	46,800 ตร.ว.	2,100.00	98,280,000.00
กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 3601 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 36.0 ตารางวา	2,036.0 ตร.ว.	2,500.00	5,090,000.00
กลุ่มที่ 3 โฉนดเลขที่ 35353, 3587, 3588, 35346, 3582, 21740, 21739, 3581, 3579, 3589, 3910, 21742, 11279, 21741, 21743, 21744, 21745 เนื้อที่ดิน 148 ไร่ 3 งาน 3.0 ตารางวา	59,503.0 ตร.ว.	2,900.00	172,558,700.00
กลุ่มที่ 4 โฉนดเลขที่ 2910, 2911 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน	12,921.0 ตร.ว.	2,100.00	27,134,100.00
กลุ่มที่ 5 โฉนดเลขที่ 36005 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 0.0 ตารางวา	1,000 ตร.ว.	2,300.00	2,300,000.00
กลุ่มที่ 6 โฉนดเลขที่ 2712, 9724, 4254, 14387, 2076, 36603, 36602, 36601, 2067, 2066 เนื้อที่ดิน 74 ไร่ 1 งาน 55.0 ตารางวา	29,755.0 ตร.ว.	6,500.00	193,407,500.00
กลุ่มที่ 7 โฉนดเลขที่ 25470 เนื้อที่ดิน 8 ไร่	3,200.0 ตร.ว.	4,300.00	13,760,000.00
กลุ่มที่ 8 โฉนดเลขที่ 10889 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา	7,370.0 ตร.ว.	2,100.00	15,477,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน			528,007,300.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			528,010,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 528,010,000.00 บาท (ห้าร้อยยี่สิบแปดล้านหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**





33. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-027)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

33.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพ) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมทองแค-บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 16 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 3638, 3640, 3641, 3639, 9992, 3677, 25072, 25073, 25074, 14991, 31513, 14992, 31514, 14993, 35625, 3678 เนื้อที่ดิน 122 ไร่ 1 งาน 27.0 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	122-1-27.0 หรือ 48,927.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

33.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามบ่อ-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร้	ถนนสายริมคลองหนองแร้
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือนปี	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 นายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 1,650 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	122-1-27.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	48,927.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	200.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,500	1,500	1,500	1,400	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					ค่าถ่วงน้ำหนัก ละ 750 บาท
12	ปรับส่วนต่างค่าถ่วงน้ำหนัก	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,500	1,500	1,500	1,400	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	7	5	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	7	5	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	6	3	3	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	540	485	485	525

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.85	0.97	1.08	1.08	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,117	1,458	1,624	1,515	
WQS	%	20%	30%	25%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	423	438	406	379	1,646
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						1,650

33.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 3638, 3640, 3641, 3639, 9992, 3677, 25072, 25073, 25074, 14991, 31513, 14992, 31514, 14993, 35625, 3678 เนื้อที่ดิน 122 ไร่ 1 งาน 27.0 ตารางวา	48,927 ตร.ว.	1,650.00	80,729,550.00
รวมมูลค่าที่ดิน			80,729,550.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			80,730,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 80,730,000.00 บาท (แปดสิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)**

34. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน (66-FSCR-SCG-028)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจาก ต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

34.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/2 หมู่ 2 ถนนส่วนบุคคล (มีการจ่ายอม) แยกจากถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ. 1045) กม.ที่ 5 ตำบลหนองปลิง, อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 ฉบับ ตำบลหนองปลิง, ตำบลหนองปลิง (หนองแถม) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	114-1-81.0 ไร่ หรือ 45,781.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทไอสุโก้ เซรามิค จำกัด
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่ (จำนวน 12 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

34.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566	23 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	114-1-81.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	45,781.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	400.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	ค่าถ่วงน้ำหนัก 750 บาท
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่าถ่วงน้ำหนัก	บาท/หน่วย	1,500	1,500	1,500	750	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,300	3,500	5,200	3,750	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	4	8	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	4	8	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	660	580	740	640	580

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
Adjust Ratio		0.88	1.00	0.78	0.91

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,779	3,500	4,076	3,398	
WQS	%	25%	35%	15%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	945	1,225	611	850	3,631
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						3,600

34.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	12	15 - 30	797,555,560.00	45.00 – 80.00	271,794,579.40
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ					271,794,579.40

34.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 ฉบับ ตำบลหนองปลิง, ตำบลหนองปลิง (หนองแถม) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	45,781.0 ตร.ว.	3,600.00	164,811,600.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่ (จำนวน 12 รายการ)	12 รายการ	-	271,794,579.40
รวมมูลค่าที่ดิน+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			436,606,179.40
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			436,610,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)** สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัวและถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** สำหรับที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 436,610,000.00 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านหกแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

35. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.คชสิทธิ์ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-029)


ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

35.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบบดองระพีพัฒนา ฝั่งขวา (สบ. 1045) กม.ที่ 7+200 ตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 8534, 15132, 0725, 17166 ตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	17-1-45.1 ไร่ หรือ 6,945.1 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทไอส์โก้ เซรามิค จำกัด



35.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565	27 ธันวาคม 2565
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 2,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	25-2-20.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	6,945.1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	20.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-2.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาตามระยะเวลา	%					
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย					
12	ปรับส่วนต่างค่ามดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	-750	ค่ามหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	2,250	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	3	8	7	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	3	8	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	660	540	740	640	640

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.97	1.19	0.86	1.00	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,715	2,370	3,200	2,250	
WQS	%	30%	15%	20%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	815	356	640	788	2,598
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,600

35.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 8534, 15132, 0725, 17166 ตำบลชลธิ์ อำเภอนางรอง แคว จังหวัดสระบุรี	6,945.1 ตร.ว.	2,600	18,057,260.00
รวมมูลค่าที่ดิน			18,057,260.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			18,060,000.00


โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถ

เปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 18,060,000.00 บาท (สิบแปดล้านบาทถ้วน)

36. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คอนโด รังสิต (66-FSCR-SCG-042)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

36.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารชุดอสังหาริมทรัพย์ คอนโดทาวน์ ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 5/2535 อาคารชุดอสังหาริมทรัพย์ คอนโดทาวน์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2535 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)
เนื้อที่	รวม 32.00 ตารางเมตร เนื้อที่ภายใน 32.00 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 0.00 ตารางเมตร พื้นที่วางแอร์ 0.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทไอส์โก้ เซรามิค จำกัด
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: 1/ ค่าส่วนกลาง 250 บาท/เดือน ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่ประเมินค่าไม่ค้างค่าส่วนกลาง เบอร์โทรศัพท์นิติบุคคล 02-997-0659

2/ ปัจจุบันห้องชุดเลขที่ 92/16 ได้มีการเปลี่ยนเลขที่ใหม่เป็น 94/16 (อ้างอิงจากสำเนาทะเบียนบ้านที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

36.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่อโครงการ	อสังหาริมทรัพย์ คอนโดทาวน์ อาคาร บี	ทวิลาเรสซิเดนซ์	ทวิลาเรสซิเดนซ์	เอื้ออาทร รังสิต คลอง 1 ตึก 29
จำนวนชั้นอาคารชุด	5 ชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น
ห้องชุดเลขที่	92/179	111/111	-	29/31
ทำเลที่ตั้ง	ชั้นที่ 2 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 2 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 3 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 4 ถนนเลียบคลองรังสิต
พื้นที่ใช้สอย	32.00	31.69	31.69	33.51
รูปแบบห้องชุด	Studio	Studio	Studio	Studio
จำนวน (นอน/น้ำ)	0/1	0/1	0/1	0/1
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สิ่งอำนวยความสะดวก	กล่องวงจรปิด	กล่องวงจรปิด	คีย์การ์ด, กล่องวงจรปิด	คีย์การ์ด, กล่องวงจรปิด
สภาพห้องชุด	สภาพใหม่	สภาพใหม่	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ราคาเสนอขาย	เป็นเงิน 282,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 8,813.- บาท	เป็นเงิน 460,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,375.- บาท	เป็นเงิน 460,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,516.- บาท	เป็นเงิน 490,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,623.- บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	มีนาคม 2564	มีนาคม 2564	มีนาคม 2564	มีนาคม 2564
สถานที่ติดต่อ	02-296-4949 ทรัพย์ธนาคารกรุงศรีอยุธยา รหัสทรัพย์ ABZ0852	086-363-5954 คุณต๋อย	097-364-6691 คุณพิมพ์	082-562-8896 (นายหน้า)
หมายเหตุ	-	- ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่	- ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่	- ห้องริม - ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	โครงการ		ธัญญะคอนโด ทาวน์อาคาร ปี	ทวิลากรเอสซี เดนซ์	ทวิลากรเอสซี เดนซ์	เอื้ออาทร รังสิต คลอง 1 ตึก 29	ธัญญะคอนโด ทาวน์อาคาร เอ
2	จำนวนชั้นอาคารชุด		5	5	5	5	5
3	ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด		2	2	3	4	1
4	เนื้อที่	ตรม.	32.00	31.69	31.69	33.51	32.00
5	รูปแบบห้องชุด		Studio	Studio	Studio	Studio	Studio
6	จำนวน (นอน / น้ำ)		0/1	0/1	0/1	0/1	0/1
7	ราคาเสนอขาย	บาท/ตรม.	8,813	14,375	14,516	14,623	
8	ราคาที่ได้ครองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/ตรม.	8,500	11,000	11,200	13,500	
9	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
10	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					
11	ปรับราคาผันระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
12	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
13	ชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ราคา 500	บาท/ตรม.	-200	-200	-400	-600	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/ตรม.	8,300	10,800	10,800	12,900	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้งโครงการ	0.00%	7	7	7	7	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20.00%	7	7	7	8	7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
3	ความสะดวกในการเดินทาง / ถนนผ่านหน้าโครงการ	10.00%	7	7	7	8	7
4	รูปแบบอาคาร / สภาพอาคารชุด	20.00%	7	7	7	8	7
5	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	10.00%	6	7	7	7	6
6	ทำเลที่ตั้งห้องชุด	15.00%	7	7	7	8	9
7	รูปแบบห้องชุด , สภาพห้องชุด และการตกแต่ง	15.00%	6	8	8	7	6
8	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ / นิติบุคคลอาคารชุด	10.00%	7	7	7	8	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100.00%	675	715	715	775	705

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8 , ปานกลาง = 5 - 6 , พอใช้ = 3 - 4 , น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.04	0.99	0.99	0.91	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	8,669	10,649	10,649	11,735	
WQS	%	20%	30%	30%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,734	3,195	3,195	2,347	10,470
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						10,000

36.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 5/2535 อาคารชุดธัญญะคอนโด ทาวน์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2535 ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิต มิ่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)	32.00 ตร.ม.	10,000.00	320,000.00
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			320,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			320,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 320,000.00 บาท (สามแสนสองหมื่นบาทถ้วน)**

37. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทาวน์เฮ้าส์ นครปฐม (66-FSCR-SCG-043)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อตรวจสอบ และเปรียบเทียบกับวิธีแรก โดยรายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

37.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 47/36 หมู่ที่ 3 ซอยสวนบุคคล (ไม่มีชื่อ) แยกจากซอยทางหลวง 3094 ซอย 2 ถนนทางหลวงสายเพชรเกษม-นครชัยศรี (ทล.3094) ตำบลบางกระบือ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 53841 ตำบลบางกระบือ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทไฮสบูโก้ เซรามิค จำกัด
สิทธิการใช้งาน - ออก	ไม่มีปัญหา เนื่องจากเป็นถนนที่กินไว้ใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ มาานานอย่างเปิดเผยเกิน 10 ปี
รูปภาพทรัพย์สิน	

37.2. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต
ชื่อโครงการ	-	-	-	กฤษดานคร 26
เนื้อที่ดิน	21.0 ตารางวา/คูหา	20.0 ตารางวา/คูหา	20.0 ตารางวา/คูหา	23.0 ตารางวา/คูหา
ทำเลที่ตั้ง	- ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	เลขที่ 99/58 ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	- ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	เลขที่ 150/351 ซอยวาสนา 6 ถนนวาสนา
ตำแหน่งพิกัด GPS	LAT : 13.802148 °N LONG 100.181353 °E	LAT : 13.802226 °N LONG 100.181957 °E	LAT : 13.802308 °N LONG 100.182535 °E	LAT 13.771379 °N LONG 100.194628 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของอาคาร	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา
รายละเอียดอาคาร	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ
พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา
พื้นที่ใช้สอยส่วนต่อเติม	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา
สภาพอาคาร	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง	สภาพใหม่	สภาพใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/คูหา)	1,200,000	1,600,000	1,400,000	1,480,000
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/คูหา)	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566	วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566	วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566	วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566
สถานที่ติดต่อ	081-804-1984 คุณเกด	081-541-3274 คุณใจ	084-361-5149	034-257-920 ต่อ 122-126 อ.อาคาร สงเคราะห์
หมายเหตุ	-	-	-	รหัสทรัพย์สิน 7303103421

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินอยู่ที่ 1,500,000 บาท/หน่วย ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
	ลักษณะทรัพย์สิน		ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยุนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยุนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยุนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยุนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ยุนิตริม
	โครงการ		-	-	-	กฤษดานคร 26	-
	บ้านเลขที่		-	เลขที่ 99/58	-	เลขที่ 150/351	เลขที่ 47/36
1	ขนาดที่ดิน	ตรว.	21	20	20	23	16.6
2	ราคาเสนอขาย	บาท	1,200,000.00	1,600,000.00	1,400,000.00	1,480,000.00	-
	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,120,000.00	1,100,000.00	1,200,000.00	1,150,000.00	-
3	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	-	-	-	-	-
4	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					-
5	ปรับราคาตามระยะเวลา	%	0.00	0.00	0.00	0.00	-
6	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา		-	-	-	-	-
	ราคาปรับแก้เบื้องต้น	บาท/หน่วย	1,120,000.00	1,100,000.00	1,200,000.00	1,150,000.00	-
7	เนื้อที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน	ตรว.	-4.4	-3.4	-3.4	-6.4	-
8	คิดราคาที่ดิน ตารางวาละ	บาท	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
	มูลค่าที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน	บาท	-88,000.00	-68,000.00	-68,000.00	-128,000.00	-
9	พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ตรม.	110	110	110	110	159.14
10	พื้นที่ใช้สอยส่วนขาด/เกิน	ตรม.	49.14	49.14	49.14	49.14	-
11	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่แตกต่างกัน	บาท	491,400.00	491,400.00	491,400.00	491,400.00	-
12	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนต่อเติม	ตรม.	0%	0%	0%	0%	0%
13	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนขาด/เกิน	ตรม.	0%	0%	0%	0%	-
14	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	0%	0%	0%	0%	-
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่างกัน	บาท	0%	0%	0%	0%	-
	ราคาปรับแก้ครั้งที่ 2	บาท/หน่วย	1,523,400.00	1,523,400.00	1,623,400.00	1,513,400.00	-

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	8	8	8	7	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	8	8	8	7	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
5	รูปแบบโครงการ / สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	15	7	7	7	8	6
6	รูปแบบและหน้ากว้างอาคาร	20	7	7	7	7	8
7	สภาพ / อายุอาคาร / การตกแต่ง	20	7	7	8	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	730	730	750	715	730

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 - 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.00	1.00	0.97	1.02	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,523,400	1,523,400	1,580,109	1,545,150	
WQS	%	30%	30%	25%	15%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	457,020	457,020	395,027	231,772	1,540,840
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						1,500,000

37.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 53841 ตำบลบางกระบือ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม	16.60 ตร.ว.	20,000	332,000.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	1 รายการ	-	1,082,152.00
รวมมูลค่าที่ดิน+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			1,414,152.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			1,414,000.00

37.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ และใช้ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อตรวจสอบ และเปรียบเทียบกับวิธีแรก ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน)

38. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา (TSGEN-66-01-1269)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งก่อสร้าง และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

38.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 34 หมู่ 1 หมู่บ้าน บัวลอยกลางนา ตำบล บัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัด สระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 45438 (จำนวน 1 ฉบับ)
เนื้อที่ดิน	150-0-23.8 ไร่ (60,023.8 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 21 รายการ
รูปภาพทรัพย์สิน	

38.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินจัดสรร)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินจัดสรร ถนนเมน)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นอกโครงการ)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นอกโครงการ)
ที่ตั้ง	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา
ค่าพิคัดทางภูมิศาสตร์	14.390382, 100.833792	14.362275, 100.843917	14.368906, 100.828161	14.388175, 100.857800
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	10-3-03.0 ไร่ (4,303.0 ตารางวา)	54-2-33.0 ไร่ (21,833.0 ตารางวา)	21-3-34.00 ไร่ (8,734.0 ตารางวา)	47-0-89.0 ไร่ (18,889.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	100.00 เมตร	230.00 เมตร	180.00 เมตร	200.00 เมตร
ระดับดิน	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน 1.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง	12.00 เมตร	16.00 เมตร	6.00 เมตร	5.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีม่วง	พื้นที่สีม่วง	พื้นที่สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ทำนา
ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย/อุตสาหกรรม	พักอาศัย/อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ตารางวาละ)	10,000.00 บาท	10,000.00 บาท	7,500.00 บาท	7,500.00 บาท
เงื่อนไข	เสนอขาย	ซื้อ-ขาย ปี 65	เสนอขาย	เสนอขาย
วันเดือนปี	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566	31 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	บริษัทไนท์แฟรงค์	บริษัท CBRE	คุณโรจน์	คุณอ๊อด
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-643-8223	02-119-1500	081-857-4500	062-995-9242
หมายเหตุ	รหัส THIND00431	รหัส N130	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำข้อมูลที่ 1 2 และ 3 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 9,000.00 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
1	เนื้อที่	ตารางวา	4,303.0	21,833.0	8,734.0	60,023.8
2	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย	บาท/ ตารางวา	10,000	10,000	7,500	
3	ราคาที่ได้ต่อรอง / ปรับระยะเวลาด้านการซื้อขาย	บาท หรือ %	-11%	0%	-5%	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	8,900	10,000	7,125	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
1	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20.00%	7	9	5	7
2	สภาพแวดล้อมทั่วไป	20.00%	7	9	5	7
3	ขนาดที่ดิน	5.00%	9	5	8	2
4	หน้ากว้าง	10.00%	4	6	5	9
5	ระดับที่ดิน	10.00%	7	7	5	7
6	รูปแปลงที่ดิน	5.00%	8	8	7	5
7	ถนนผ่านหน้า	10.00%	8	9	6	9
8	สาธารณูปโภค	10.00%	7	7	6	7
9	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5.00%	7	7	6	7
10	การใช้ประโยชน์/ศักยภาพการพัฒนา	5.00%	7	7	6	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100.00%	6.95	7.85	5.55	7.05

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
Adjust Ratio		1.0144	0.8981	1.2703	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	9,028	8,981	9,051	
WQS	%	47.92%	33.33%	18.75%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	4,326	2,994	1,697	9,017
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)					9,000

38.3. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	ค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจ (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิ่งก่อสร้าง	21	4 - 6	320,940,400.00	24.00 - 36.00	15.00	157,404,796.00
รวมมูลค่าสิ่งก่อสร้าง						157,404,796.00
ยอดสุทธิ						157,400,000.00

38.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉดที่ดินเลขที่ 45438 เนื้อที่ 150-0-23.8 ไร่ (60,023.8 ตารางวา)	60,023.8 ตร.ว.	9,000.00	540,214,200.00
สิ่งปลูกสร้าง : รวมจำนวน 21 รายการ	21 รายการ	-	157,400,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน+สิ่งก่อสร้าง			697,614,200.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			697,600,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)** สำหรับสิ่งก่อสร้าง เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 21 รายการ ซึ่งการก่อสร้างเป็นการออกแบบโดยเฉพาะ ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจากไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเดียวกันที่เพียงพอสำหรับการเปรียบเทียบ และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)** สำหรับ ที่ดิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 697,600,000.00 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)**

39. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา (TSGEN-66-01-1270)

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน เป็นเครื่องจักรอุตสาหกรรม จึงใช้ประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรใหม่ที่จะนำมาเพื่อทดแทนขึ้นใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) รายละเอียดการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

39.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 34 หมู่ 1 หมู่บ้าน บัวลอยกลางนา ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)	
รายละเอียดทรัพย์สิน	เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ใช้งานในการผลิตกระเบื้องเซรามิค จำนวน 1,175 รายการ	
รูปภาพทรัพย์สิน		

39.2. วิธีต้นทุน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุผ่านการใช้งาน (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
หมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์-ใช้เพื่อการผลิต	864	10 - 20	1.08 - 32.04	1,231,002,000.00	126,957,695.00
หมวดอุปกรณ์ใช้ในการขนส่ง	10	5 - 12	3.59 - 18.14	2,657,000.00	213,956.00
หมวดเครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	253	5	2.17 - 31.44	29,849,900.00	1,544,358.00
หมวดสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	29	5	4.51 - 7.61	3,437,000.00	171,850.00
หมวดลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4	2 - 10	0.84 - 11.65	971,000.00	85,400.00

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุผ่านการใช้ งาน (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
หมวดทรัพย์สินทางปัญญา-พัฒนาขึ้น เอง	15	5	2.59 – 4.51	35,365,000.00	1,884,490.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์					130,857,749.00

39.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรและอุปกรณ์: เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ใช้งานในการผลิต กระเบื้องเซรามิค จำนวน 1,175 รายการ	1,175 รายการ	1,303,281,900.00	130,857,749.00
รวมมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์			130,857,749.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			130,857,749.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุน (Cost Approach)** เนื่องจากเป็นเครื่องจักรอุตสาหกรรม จึงใช้ประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรใหม่ที่จะนำมาเพื่อทดแทนชิ้นใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 มีนาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 130,857,749.00 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านแปดแสนห้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่สิบบาทถ้วน)**

ความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งเป็นส่วนของแผนการปรับโครงสร้างของบริษัท เอสซีจี เดคคอร์ จำกัด

1. บทนำ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “COTTO”) ครั่งพิเศษที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ได้แจ้งว่าเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งการปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัท เอสซีจี เดคคอร์ จำกัด (“SCG Decor”) (ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) โดยจะทำการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่มบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“SCC”) สำหรับธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และดำเนินการให้ SCG Decor เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียวในธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเพิ่มกลุ่มสินค้าสุขภัณฑ์ รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (Bathroom) เช่น โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ก๊อกน้ำ ผักบัว รวมถึงอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วนตามความต้องการของลูกค้า รวมถึงกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจตกแต่งพื้นผิว (Decor Surfaces) ซึ่งรวมถึงธุรกิจผลิตกระเบื้องเซรามิกที่ใช้สำหรับพื้นและผนัง (กระเบื้องปูพื้น บุผนัง) ให้ครอบคลุมทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน โดยบริษัทฯ เห็นว่า SCC ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมในบริษัทฯ ผ่าน SCG Decor (เดิมชื่อ บริษัทเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ในประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน รวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ในประเทศไทย บริษัทฯ และ SCC จึงได้พิจารณาร่วมกันว่าการรวมธุรกิจเป็นกลุ่มเดียวกันและให้อยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว น่าจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของทั้ง COTTO และ SCC

ดังนั้น เพื่อดำเนินการตามกลยุทธ์ดังกล่าว COTTO และ SCC จึงร่วมกันพิจารณาแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ต้นทุนในการปรับโครงสร้างระยะเวลาที่ใช้ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของ COTTO และ SCC เป็นต้น และได้ข้อสรุปให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในการจำหน่ายสินค้ากระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์นั้น SCG Decor จำหน่ายผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายหลากหลายประเภท รวมทั้งช่องทางการจำหน่ายของ SCG Decor เอง เช่น แมนูแฟคเจอร์ริงเอทส์เล็ท และโชว์รูมเอทส์เล็ทต่าง ๆ เป็นต้น โดย SCG Decor จะรวมธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ของ SCC ที่มีอยู่ปัจจุบันในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ให้เข้ามาอยู่ภายใต้ SCG Decor และให้ SCG Decor เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว

2. วัตถุประสงค์ และแผนการปรับโครงสร้าง SCG Decor

2.1. วัตถุประสงค์และเหตุผลของแผนการปรับโครงสร้าง

(1) เพื่อรวมธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ในภูมิภาคอาเซียน ได้แก่ ประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ให้เข้ามาอยู่ภายใต้ SCG Decor ซึ่งจะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว โดยบริษัทแกนนำใหม่ (SCG Decor) จะเป็นบริษัทที่มี

ความแข็งแกร่งที่มีความพร้อมในการขยายธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบวงจร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น และสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมได้ดียิ่งขึ้นในอนาคต เพื่อก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ที่ครบวงจรที่สำคัญของภูมิภาค

(2) เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดจากขีดความสามารถของกลุ่ม SCC ในการผสานประโยชน์ร่วมกัน (Business Synergy) ระหว่างบริษัทในกลุ่ม เพื่อส่งต่อความรู้ด้านการผลิตและเทคโนโลยีต่างๆ และการใช้ทรัพยากรภายในกลุ่มให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต่อธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) ในภูมิภาคอาเซียน ได้แก่ ประเทศไทย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้ SCG Decor

(3) เพื่อให้ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยให้การขยายธุรกิจตกแต่งพื้นผิวและสุขภัณฑ์ (Decor Surfaces and Bathroom) เกิดขึ้นภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ซึ่งจะทำให้เกิดความชัดเจน ลดความซ้ำซ้อนในการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดในการขยายธุรกิจ

(4) เพื่อสร้างบริษัทที่เป็นแกนนำในการดำเนินธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุนนัง และสุขภัณฑ์ ของกลุ่ม SCC ที่เป็นผู้ประกอบการชั้นนำระดับภูมิภาค มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีขนาดของธุรกิจที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะสามารถดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ให้มีความสนใจในบริษัท และเป็นช่องทางให้ธุรกิจดังกล่าว ของกลุ่ม SCC สามารถระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจและเติบโตได้อย่างยั่งยืนยิ่งขึ้น

2.2. การดำเนินการปรับโครงสร้าง SCG Decor

ทั้งนี้ SCG Decor มีแผนการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและการนำหุ้นของ SCG Decor เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (“การทำ IPO”) พร้อมกับการทำคำเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของ COTTO ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น (“คำเสนอซื้อหลักทรัพย์”) โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะเสนอซื้อหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทฯ ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในราคาหุ้นละ 2.40 บาท (“ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ”) และ SCG Decor จะชำระค่าตอบแทนในการทำคำเสนอซื้อด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor (“หุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทน”) โดยจะไม่มีชำระค่าตอบแทนในรูปแบบของตัวเงิน (No Cash Alternative) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นดังกล่าว จะได้รับจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกหุ้นของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะได้มาจากระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ในอนาคต (ราคาหุ้น IPO สุดท้าย) หนึ่งในกรณีที่พิเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกหุ้นสุดท้ายให้ปิดกั้น และจะไม่มีชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปิดกั้น อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้น IPO สุดท้ายจะถูกประกาศเมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งจะแล้วเสร็จหลังจากที่ระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ดังนั้น ในช่วงแรกของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบราคาหุ้นที่เป็นตัวเงินของบริษัทฯ ที่แน่นอน และอัตราแลกหุ้นเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) และจะทราบราคาหุ้น IPO สุดท้าย (Final IPO Price) และอัตราแลกหุ้นสุดท้าย (Final Swap Ratio) เมื่อสิ้นสุดกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) และเพื่อให้ SCG Decor เป็นบริษัทแกนนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว COTTO จะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อการทำ IPO และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ (รวมเรียกว่า “แผนการปรับโครงสร้างฯ”) ดังนั้น ผู้ถือหุ้น COTTO ที่ตอบรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะยังคงเป็นเจ้าของ COTTO โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน SCG Decor

3. รายละเอียดการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ COTTO จากการทำบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

โดย SCG Decor มีแผนที่จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นที่เหลืออยู่ทั้งหมดของ COTTO และชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นที่ออกใหม่ของ SCG Decor (“Share Swap”) โดยไม่มีการชำระค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน และจะเพิกถอนหุ้น COTTO ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor และจะสามารถซื้อขายหุ้น SCG Decor ที่ได้รับการจัดสรรเป็นค่าตอบแทนจากการตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หลังจากที่การทำ IPO เสร็จสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดการเสนอซื้อหลักทรัพย์ ดังนี้

ประเภทและลักษณะหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ
หุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น

ราคาหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ

2.40 บาท ซึ่งมาจากการพิจารณาของ SCG Decor ด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น ราคาตลาด การเทียบเคียงราคาซื้อขายของบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกัน (Trading multiple) ราคาพื้นฐานซึ่งรวมถึงวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณา

ค่าตอบแทน

หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SCG Decor โดยจะไม่มีการชำระค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน (No Cash Alternative)

อัตราส่วนและราคาแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์

อัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนของ SCG Decor จะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หักด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้าย หนึ่ง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามอัตราแลกเปลี่ยนสุดท้ายให้ปัดทิ้ง และจะไม่มีการชำระค่าตอบแทนสำหรับเศษของหุ้นที่ปัดทิ้ง

ช่วงระยะเวลารับซื้อ

ไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ และไม่เกินกว่า 45 วันทำการ ซึ่ง SCG Decor จะต้องดำเนินการขอผ่อนผันระยะเวลารับซื้อดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้น COTTO ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อเสนอแผนการปรับโครงสร้างฯ SCG Decor รวมทั้งได้มีมติโดยความเห็นชอบของกรรมการอิสระอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DISCOVER” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ตามแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SCG Decor และให้เห็นเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจของ SCG Decor ซึ่งรวมถึงความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยคณะกรรมการอิสระได้พิจารณาแล้วว่า DISCOVER เป็นบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และไม่มีความเกี่ยวข้องหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566

3.1. ประเด็นพิจารณาของผู้ถือหุ้น

ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าประเด็นที่ผู้ถือหุ้นต้องพิจารณามีรายละเอียดที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องดังต่อไปนี้:

1. คำเสนอขอซื้อหุ้น COTTO
2. การประเมินมูลค่าหุ้น COTTO
3. อัตราการแลกหุ้น
4. ประโยชน์ของผู้ถือหุ้น COTTO
5. ความเสี่ยงของแผนการปรับโครงสร้างฯ

ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาและพิจารณาตามข้อมูลแผนการปรับโครงสร้างฯ รวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้มีการเปิดเผยเพื่อประกอบการตัดสินใจครั้งนี้

3.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยสรุปที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจมีผลต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัท และเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ นอกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และตอบรับคำเสนอซื้อที่จะเกิดขึ้น เนื่องจาก:

1. ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ 2.40 บาทต่อหุ้นเป็นราคาเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่ระหว่าง 2.14 – 2.29 บาทต่อหุ้น (ตามวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมในการประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด)
2. ภายหลังจากปรับโครงสร้างฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ โดยจากงบการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCG Decor มีสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมเท่ากับ 40,575.9 ล้านบาท 16,503.3 ล้านบาท 30,885.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 358.76 ร้อยละ 187.33 และ ร้อยละ 233.56 เมื่อเปรียบเทียบกับ COTTO ดังนั้น เมื่อ SCG Decor เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของ COTTO กลายเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่รวมธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนัง รวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ต่างๆ เข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ถือเป็น การเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ที่มีขนาดใหญ่กว่า (โดยราคาแลกหุ้นที่ราคา 2.40 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) มีแบรนด์สินค้าและพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจครอบคลุมหลากหลายมากกว่า และมีการเข้าถึงในตลาดที่มีโอกาสในการเติบโตมากกว่า ซึ่งน่าจะส่งผลให้สภาพคล่องในการซื้อขาย (ภายหลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) ของ SCG Decor สูงกว่า COTTO โดยสรุปการเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงใน SCG Decor น่าจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้ประโยชน์มากกว่า

3. การตอบรับข้อเสนอซื้อในครั้งนี ถือเป็นทางเลือกที่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ COTTO สามารถเข้าถือหุ้น SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่ดีกว่า รวมทั้งลดความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจ และการควบคุมกิจการ เนื่องจาก ณ วันที่ 17 เมษายน 2566 SCG Decor เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ COTTO โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 82.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ COTTO ส่งผลให้ SCG Decor สามารถควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในทุกเรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทั่วไปที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมาก หรือการลงมติอนุมัติในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมถึงการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ด้วย (หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) ดังนั้น หากการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น COTTO จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ยังคงถือหุ้น COTTO และมีได้มีการแลกหุ้น SCG Decor จะได้รับผลกระทบจากการไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น ไม่มีราคาตลาดอ้างอิง และไม่สามารถซื้อขายได้สะดวกเหมือนกับการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาจส่งผลให้โอกาสที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ลดลง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากการกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) รวมถึงช่องทางในการได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อาจลดลงด้วย

ดังนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้เปิดเผยรายละเอียดเหตุผลและความเหมาะสมของการเพิกถอนหลักทรัพย์

1. กระบวนการเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor ซึ่งจะนำมาใช้กำหนดอัตราส่วนการแลกหุ้นมีความเหมาะสม และเป็นธรรม
2. การปรับโครงสร้างของ SCG Decor น่าจะให้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น COTTO เนื่องจากการส่งเสริมศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. ก่อให้เกิดความคล่องตัวและเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการ
4. ผู้ถือหุ้นของ COTTO ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
5. ผู้ถือหุ้นของ COTTO จะไม่ได้รับผลกระทบหากแผนการปรับโครงสร้างของ SCG Decor ไม่สำเร็จ
6. ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้รับทางเลือกที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเข้าถือหุ้น SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ COTTO ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่ดีกว่า รวมทั้งลดความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจ และการควบคุมกิจการ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้เปิดเผยผลกระทบของการปรับโครงสร้างฯ และปัจจัยความเสี่ยงอีกหลายประการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยสืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก (COTTO) เป็นบริษัทแม่ (SCG Decor) ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ภายหลังจากเข้าทำรายการฯ และแผนการปรับโครงสร้างฯ เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนหุ้น SCG Decor เป็นเงินสดได้ทันที ตั้งแต่วันแรกที่ SCG Decor เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรพิจารณาและศึกษา ข้อมูล ผลกระทบ และปัจจัยความเสี่ยงเพิ่มเติม จากหนังสือชี้ชวนของ SCG Decor ภายหลังจากสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ IPO และประกาศให้หนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับแล้วอย่างละเอียดอีกครั้ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นก่อนการตัดสินใจตอบรับข้อเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

3.3. ความเห็นของคณะกรรมการอิสระ

ในการนี้คณะกรรมการอิสระได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างฯ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วคณะกรรมการอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเรื่อง ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ อัตราการแลกหุ้น และการเพิกถอนหลักทรัพย์ ดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ

คณะกรรมการอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ (DISCOVER) ที่เห็นว่าราคาเสนอซื้อ 2.40 บาทมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเสนอซื้อดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทฯ ที่ประเมินได้ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. อัตราการแลกหุ้น

ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนตามอัตราแลกเปลี่ยนหุ้นของบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนซึ่งจะคำนวณจากราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ หารด้วยราคาหุ้น IPO สุดท้ายของ SCG Decor (ราคาหุ้น IPO) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบอัตราแลกหุ้นบริษัทฯ กับหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนที่แน่นอนหลังจากที่ระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากราคาหุ้น IPO สุดท้าย จะได้มาในภายหลังผ่านกระบวนการค้นหาราคาโดยกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุน (Book Building) ซึ่งเป็นกระบวนการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนที่มีทั้งผู้ลงทุนสถาบันในประเทศเข้ามาร่วมกำหนดราคาหุ้น IPO สุดท้าย ซึ่งจะทำให้ราคาหุ้นดังกล่าวมาจากกระบวนการที่โปร่งใสและไม่ถูกบิดเบือน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม และเป็นธรรม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบอัตราแลกหุ้นเบื้องต้น (Preliminary Swap Ratio) เมื่อหนังสือชี้ชวนของ SCG Decor มีผลใช้บังคับแล้ว และระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้เริ่มขึ้น รวมถึง เมื่อ SCG Decor ได้กำหนดช่วงราคาของหุ้น IPO ของ SCG Decor ที่จะใช้ในการทำ Book Building ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งช่วงราคาหุ้น IPO ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว รวมทั้งสามารถคำนวณช่วงอัตราแลกหุ้นในเบื้องต้นที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ดังนั้น แม้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทราบข้อมูลอัตราแลกหุ้นสุดท้ายหลังจากที่ระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง แต่ในระหว่างการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ SCG Decor จะให้ข้อมูลราคาหุ้น IPO ที่ชัดเจนขึ้น (ด้วยช่วงราคาหุ้น IPO ของ SCG Decor ที่จะแคบลง) ดังนั้น ด้วยราคาเสนอซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่เหมาะสม และราคาหุ้นของ SCG Decor ที่จะได้มาด้วยวิธีที่เหมาะสม ทำให้อัตราแลกหุ้นมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่เสียประโยชน์แต่อย่างใด

3. การเพิกถอนหลักทรัพย์

คณะกรรมการอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ที่เห็นว่าการเพิกถอนหลักทรัพย์ตามแผนการปรับโครงสร้างฯ มีความเหมาะสม เนื่องจากภายหลังจากที่ (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ (2) ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และ (3) SCG Decor ได้รับการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว SCG Decor จะเริ่มการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดใน COTTO โดยจะชำระค่าตอบแทนด้วยหุ้นที่ชำระเป็นค่าตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหุ้น ทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็นบริษัทแม่ และเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship Company) ของกลุ่ม SCC สำหรับธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง และสุขภัณฑ์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่รวมธุรกิจผลิตกระเบื้องปูพื้น บุผนังรวมถึงธุรกิจการผลิตสุขภัณฑ์ต่างๆ เข้ามาอยู่ภายใต้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพียงบริษัทเดียว ถือเป็นกรณีการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูก เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ที่มีขนาดใหญ่กว่า มีแบรนด์สินค้า และพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจครอบคลุมหลากหลายมากกว่า และมีการเข้าถึงในตลาดที่มีโอกาสในการเติบโตมากกว่า

ซึ่งน่าจะส่งผลให้สภาพคล่องในการซื้อขาย (ภายหลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) ของ SCG Decor สูงกว่า COTTO โดยสรุปการเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงใน SCG Decor น่าจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ COTTO ได้ประโยชน์มากกว่า

อนึ่ง ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ข้างต้น SCG Decor จะไม่ส่งหรือแจกจ่ายเอกสารในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เข้าไปในประเทศซึ่งการส่งหรือแจกจ่ายเอกสารดังกล่าวอาจทำให้ SCG Decor ผ่าฝืนกฎหมายของประเทศดังกล่าวหรือก่อให้เกิดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ SCG Decor ในการที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว ผู้ถือหุ้นต่างชาติในบางประเทศต้องติดตามข่าวสารเกี่ยวกับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ผ่านช่องทางต่าง ๆ ด้วย เช่น เว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ COTTO มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุมัติคำขอเพิกถอนหลักทรัพย์ COTTO จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจไม่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของ COTTO ต่อไป และจะยังคงมีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของ COTTO รวมถึงมีสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ตามปกติ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของ COTTO ที่ตัดสินใจไม่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับผลกระทบจากการที่ COTTO จะไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

(1) ขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหุ้น และหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีราคาตลาดอ้างอิงในการซื้อขายและทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นได้อย่างคล่องตัว และอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ

(2) ในปัจจุบัน SCG Decor มีสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และมีสิทธิออกเสียงเกินกว่าร้อยละ 75 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งทำให้การลงมติในเรื่องที่สำคัญต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถผ่านได้ด้วยคะแนนเสียงจาก SCG Decor แต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นของ SCG Decor ในบริษัทฯ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของ SCG Decor ได้

(3) ผู้ถือหุ้นจะได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียน นอกจากนี้ เมื่อการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ สิ้นสุดลง หากมีผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ไม่ใช่ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำร่วมกับผู้ทำคำเสนอซื้อ (Acting in Concert) และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันจำนวนไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ ผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้

(1) บริษัทฯ จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำเสนอการเงิน และรายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และ (2) บริษัทฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารของบริษัทฯ โดยทางอ้อมผ่านการเปิดเผยข้อมูลของ SCG Decor ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดและโดยทางตรงผ่านการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เช่น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ พร้อมงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน และหากผู้ถือหุ้น

รายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เช่น รายชื่อคณะกรรมการ รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปีของบริษัท ผู้ถือหุ้นก็ยังสามารถตรวจสอบและคัดถ่ายสำเนาข้อมูลดังกล่าวได้ที่กระทรวงพาณิชย์

(4) รูปแบบผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับจะเปลี่ยนไป โดยโอกาสที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับกำไรจากการซื้อขายหุ้นจะถูกจำกัดลงเนื่องจากขาดตลาดรองในการซื้อขาย ทั้งนี้ ผลตอบแทนหลักที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับจะอยู่ในรูปแบบของเงินปันผลจากบริษัท

(5) ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่สามารถยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (Capital Gains Tax) เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่สามารถทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ นอกจากนี้ การโอนหุ้นของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นผู้โอนหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือผู้โอนหุ้นที่เป็นนิติบุคคลจะไม่สามารถยกเว้นค่าอากรแสตมป์ซึ่งคำนวณในอัตราร้อยละ 0.1 ของจำนวนเงินที่คิดตามราคาหุ้นที่ชำระแล้วหรือตามราคาในตราสารการโอนหุ้นแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(6) ผู้ถือหุ้นของบริษัท จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นของ SCG Decor ซึ่งเป็น Flagship Company ในการประกอบธุรกิจกระเบื้องปูพื้น บุผนัง ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในขณะที่การดำเนินธุรกิจของ COTTO ในปัจจุบันมีความหลากหลายน้อยกว่า และเน้นการประกอบธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลัก

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ยังคงสามารถขายหุ้นของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ได้ จนกว่าการเพิกถอนหลักทรัพย์จะเสร็จสมบูรณ์

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการอิสระ จึงเห็นสมควรให้เสนอความเห็นข้างต้นต่อผู้ถือหุ้นอย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้มีการเปิดเผยเพื่อประกอบการตัดสินใจครั้งนี้ ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทุกท่านเป็นสำคัญ