



บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสেস จำกัด (มหาชน)

หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ประจำปี 2568

วันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568
เวลา 14.00 น.

ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
(เริ่มลงทะเบียน 13.00 น.)



- หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 1

สิ่งที่ส่งมาด้วยกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

1.	ประวัติกรรมการที่ออกตามวาระและได้รับการเสนอชื่อกลับเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกวาระ	13
2.	ข้อบังคับของบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	17
3.	หนังสือมอบฉันทะแบบ ข (โดยหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือแบบ ค. สามารถ download ได้จากเว็บไซต์ของบริษัท www.umpcl.com)	21
4.	นियามกรรมการอิสระ และประวัติกรรมการอิสระเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น	26
5.	ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)	29
6.	แบบฟอร์มลงคะแนนสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)	32
7.	การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลด แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report)	33
8.	ประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	34
9.	สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	36
10.	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ รายการที่เกี่ยวข้องกัน	77

หมายเหตุ สามารถดาวน์โหลดเอกสารการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้ที่
www.umpcl.com และสามารถสอบถามข้อมูลในแต่ละวาระหรือข้อมูลอื่นๆ ได้ที่ E-mail :
info@uniquecoal.com

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

นางสาวรสิกา เงินสีเหม

บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน)

26/23 อาคารอรกานต์ ชั้น 7 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 02-655-7501-2 ต่อ 60 โทรสาร 02-655-7504



ที่ UMS./EXS./010-68

20 มีนาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. ประวัติกรรมการที่ออกตามวาระและได้รับการเสนอชื่อกลับเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกวาระ
2. ข้อบังคับของบริษัท เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
3. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.
(หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือแบบ ค. สามารถ download ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.umspcl.com))
4. นิยามกรรมการอิสระ และประวัติกรรมการอิสระเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
5. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
6. แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
7. การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลด แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report)
8. ประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
9. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการของบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”) มีมติให้ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567

ความเป็นมา : รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ มีรายละเอียดปรากฏในแบบ 56-1 One Report ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้อย่างเป็นทางการ ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ : มติในวาระนี้เป็นเพียงวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนนจากผู้ถือหุ้น

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเป็นมา : ตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) (พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด) และตามข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดทำงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี พร้อมรายงานของผู้สอบบัญชี ดังปรากฏในแบบ 56-1 One Report ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติงบกำไรสุทธิประจำปี 31 ธันวาคม 2567 และงดจัดสรรเงินสำรองตามกฎหมาย

ความเป็นมา : เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 116 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชน และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 49 ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน แต่เนื่องจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน บริษัทฯ มีผลขาดทุนและมีขาดทุนสะสม ดังนั้นจึงเสนองดการจ่ายปันผล สำหรับ ปี 2567 และงดการจัดสรรเงินทุนสำรองตามกฎหมาย

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายปันผลโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงโครงสร้างสถานะทางการเงินและแผนการลงทุนของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยมีนโยบายจ่ายปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ และหลังหักเงินทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัทฯ แต่ทั้งนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสียก่อน

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ งดจ่ายปันผลสำหรับปี 2567 และงดการจัดสรรเงินทุนสำรองตามกฎหมาย เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2567 มีผลขาดทุนและมีขาดทุนสะสม

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ความเป็นมา : ตามมาตรา 71 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 20 กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตรา 1 ต่อ 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งนี้ มีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

- 1) นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ประธานกรรมการ
2) นายเอกทิพย์ ทิพย์ภวัง กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกกรรมการทั้ง 2 ท่านเข้าดำรงตำแหน่งเดิมอีกรวาระหนึ่ง

โดยสามารถดูรายละเอียดประวัติกรรมการที่ออกตามวาระและนิยามกรรมการอิสระ ดังปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่ออกตามวาระสามารถกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้ โดยกรรมการทั้ง 2 ท่านนี้เป็นกรรมการที่มากด้วยความสามารถ มีคุณวุฒิและประสบการณ์ที่จะบริหารกิจการเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 โดยประกาศผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568 ทั้งนี้ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างรอบคอบ รมัดระวัง ตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งได้ร่วมกันพิจารณาคุณสมบัติด้านต่างๆ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญจากหลายวิชาชีพ การมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ข้อกำหนดต่างๆ และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ รวมถึงการมีส่วนร่วมและผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการช่วงที่ผ่านมา จากความเชี่ยวชาญ ความรู้ และประสบการณ์ ตลอดจนการมีส่วนร่วมและการปฏิบัติงานของกรรมการที่ถึงกำหนดออกตามวาระทั้ง 2 ท่าน คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบ รมัดระวัง และได้เสนอแนะให้คณะกรรมการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ถึงกำหนดออกตามวาระทั้ง 2 ท่านข้างต้น ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกรวาระหนึ่ง

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียร่วมกันพิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรองคุณสมบัติเป็นรายบุคคลอย่างละเอียดรอบคอบ รมัดระวัง และเป็นไปตามกระบวนการสรรหาอย่างครบถ้วนแล้วโดยพิจารณาความเหมาะสม ที่จะประโยชน์สูงสุดแก่การดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยคุณสมบัติ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ตลอดจนการมีส่วนร่วมและการปฏิบัติงานของกรรมการแต่ละท่าน อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าบุคคลที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระ จึงเห็นควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการทั้ง 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนายเอกทิพย์ ทิพย์ภวัง กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกรวาระหนึ่ง ตามการเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2568

ความเป็นมา : ตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 25 ซึ่งกำหนดให้กรรมการบริษัทและคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทน อันได้แก่ เบี้ยประชุม เบี้ยเลี้ยง โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะใด ๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะได้อำหนดเป็นคราว ๆ นั้น ในครั้งนี้ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนให้เท่ากับกับอัตราค่าตอบแทนปี 2567 และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/คน/เดือน)		
● คณะกรรมการบริษัท	18,000	18,000
ค่าเบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)*		
กรรมการบริษัท	14,000	14,000
กรรมการตรวจสอบ	14,000	14,000
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	7,000	7,000
ค่าตอบแทนอื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี

หมายเหตุ : ประธานจะได้รับเบี้ยประชุม 1.2 เท่าของค่าเบี้ยประชุม
ค่าเบี้ยประชุมดังกล่าวจะจ่ายเฉพาะผู้เข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 ตามการเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ปรากฏในส่วน “ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร” ของแบบ 56-1 One Report และรายละเอียด “ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและกรรมการชุดย่อยของ UMS ปี 2567” ปรากฏในส่วน “ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร” ของแบบ 56-1 One Report ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำหนดค่าสอบบัญชี

ความเป็นมา : ตามมาตรา 120 บริษัทมหาชนจำกัด กำหนดให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี และตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดให้สามารถแต่งตั้งบุคคลที่เป็นผู้สอบบัญชีคนเดิมให้ทำหน้าที่ได้ไม่เกิน 7 รอบบัญชี และบริษัทฯ สามารถแต่งตั้งคนเดิมได้หลังจากผู้สอบบัญชีคนดังกล่าวเว้นการปฏิบัติหน้าที่ 5 รอบปี

บัญชีติดต่อกัน ซึ่งการคัดเลือกผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีได้ผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด มีความเหมาะสมของขอบเขตการปฏิบัติงาน ความโปร่งใส และความมีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี และมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา และคณะกรรมการบริษัทมีความพึงพอใจกับผลการดำเนินงานดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอให้แต่งตั้ง นายวีระชัย รัตนจรัสกุล (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4323) หรือ นางสาวพรทิพย์ ริมดุสิต (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5565) หรือ นายอุดมศักดิ์ บุศรานิพนธ์ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10331) โดยกำหนดค่าสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,366,800 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ) ซึ่งเป็นอัตราค่าสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 202,900 บาท โดยผู้สอบบัญชีท่านใดท่านหนึ่งจะมีอำนาจสอบทาน ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่นำเสนอไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทฯขอ ผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

ข้อมูลเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี

รายการค่าตอบแทน	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	2,366,800 บาท	2,183,900 บาท
ค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร จ่ายตามความเป็นจริง		

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง นายวีระชัย รัตนจรัสกุล (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4323) หรือ นางสาวพรทิพย์ ริมดุสิต (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5565) หรือ นายอุดมศักดิ์ บุศรานิพนธ์ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10331) โดยกำหนดค่าสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,366,800 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ) ซึ่งเป็นอัตราค่าสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 202,900 บาท โดยผู้สอบบัญชีท่านใดท่านหนึ่งจะมีอำนาจสอบทาน ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. รายการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ให้แก่ บริษัท ไทโรเซนไทย เอเยนตีสี่ จำกัด (มหาชน) (“TTA”) หรือบริษัทย่อยของ TTA (โดยเรียกรวมกันว่า “TTA หรือบริษัทย่อย”) ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อะรีโฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อะรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในราคารวม 397,250,000 บาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์)

2. รายการขายเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหินให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องขังน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ยู้งรับถ่านหิน ดังกวนน้ำแบ่ง ในราคา 16,050,000 บาท (ราคารวม VAT)
3. รายการเช่าพื้นที่จำนวน 374.71 ตารางเมตรหลังจากที่ทำการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม ข้อ 1. และ ข้อ 2. เรียบร้อยแล้ว โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในอัตราเช่า 26,300 บาท/เดือน (70.19 บาท/ ตารางเมตร) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี คิดเป็นมูลค่าตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 946,800 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และสัญญาเช่าพื้นที่ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9**

ความเป็นมา :

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการเนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution - Business) ตั้งแต่ปี 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สิน และได้ติดประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มีความสนใจซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ต่อมาในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ และได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วนเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และขุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ ต่อมา ในช่วงปลายปี 2567 บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรดังกล่าวรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองขุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ และเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่องมาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อจะขาย ทรัพย์สิน รวมถึงการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายตามข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น เดิมบริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงานอุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินกิจการธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัทฯ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือและไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัทฯ ที่กล่าวมาต้องหยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการข้อ 1. และ ข้อ 2. ดังกล่าวถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีมูลค่าของรายการรวมจำนวน 413.30 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินสูงสุดเท่ากับร้อยละ 37.91 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ทั้งนี้ ด้วยขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป (โดยในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสมือนว่ารายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการโดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย (ก) บริษัทฯ และ TTA มีกรรมการร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหาภิภาสศิริ และ (ข) คู่สัญญาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 รวบรวมร้อยละ 96.13 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การเข้าทำรายการในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้นถือเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 267.97 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

การเข้าทำรายการในข้อ 3. ข้างต้นเป็นรายการที่ทำกับ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าของรายการ 0.95 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.61 ของ NTA (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

เมื่อรวมการเข้าทำรายการในข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. ข้างต้นกับการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนก่อนวันที่วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งได้แก่ การเข้าพื้นที่สำนักงานใหญ่ที่มีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 0.95 ของ NTA (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568) ทำให้ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 269.53 ของ NTA (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และสูงกว่า 20 ล้านบาท ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 จึงได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมี ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท	5 มีนาคม 2568
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	21 มีนาคม 2568
3	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	21 เมษายน 2568
4	วันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร	ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2568 หลังจากที่ได้รับ การอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
5	ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ภายใน 31 กรกฎาคม 2568
6	ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในเครื่องจักร	ภายใน 31 กรกฎาคม 2568

ความเห็นคณะกรรมการเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของรายการจำหน่ายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร รวมถึงรายการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปในครั้งนี้โดยรวมแล้ว คณะกรรมการมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล มีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการเข้าทำรายการ (สำหรับรายการเช่าพื้นที่) และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในระยะยาว โดยมีข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการสรุปได้ดังนี้

รายการจำหน่ายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- สอดคล้องกับแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มที่ จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว และแก้ไขส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว อันเป็นเหตุให้หุ้นของ UMS ขึ้นสัญลักษณ์ CB
- ลดภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยประมาณ 3.14 ล้านบาท/ปี
- มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท
- ลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย โดยบริษัทฯ จะนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย ซึ่งจะส่งผลให้ภาระหนี้และต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี

- ฐานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 446.98 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69 ของทุนชำระแล้ว อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะขอปลดสัญลักษณ์ CB กับตลาดหลักทรัพย์ฯ
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า) โดยการชำระคืนหนี้สินด้วยเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะส่งผลให้หนี้สินรวมและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง
- ลดยอดขาดทุนสะสมจากการรับรู้กำไรทางบัญชีประมาณ 241.01 ล้านบาท จากขาดทุนสะสม 1,042.60 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือยอดขาดทุนสะสมประมาณ 801.58 ล้านบาท

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

- เสียโอกาสที่จะขายทรัพย์สินในราคาที่ดีกว่านี้ หากในอนาคตมูลค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น

รายการเข้าพื้นที่

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- ไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพื่อจัดหาสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์เพื่อทดแทนสถานที่ใช้อยู่ ณ ปัจจุบัน
- ลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์
- กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการเข้าพื้นที่อาคารมีค่าเช่าประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี ซึ่งน้อยกว่าค่าเช่าของอาคารสำหรับส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทต่อปี

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

- ผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดจากธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์น้อยลงอันเนื่องมาจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ 0.28 ล้านบาทต่อปี

ความเห็นคณะกรรมการเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการชำระราคา

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ราคาขายทรัพย์สินที่จำนวน 413.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) หรือจำนวน 400.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) เป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย (393.83 – 410.86 ล้านบาท) และวิธีที่ผู้ประเมินใช้เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมีความเหมาะสม โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่มีคุณสมบัติใกล้เคียงกับทรัพย์สินในการพิจารณามูลค่าที่ดินและวิธีต้นทุนการก่อสร้างใหม่หรือทดแทนใหม่ และปรับปรุงด้วยอายุของทรัพย์สินเพื่อสะท้อนมูลค่าตามสภาพ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินในการพิจารณามูลค่าอาคารและเครื่องจักร ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสม นอกจากนี้ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินได้กำหนดเงื่อนไขการชำระเงินเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือเช็คเชียร์เช็ค ในการขายทรัพย์สินและเงื่อนไขการชำระเงินโดยทั่วไปมีความเหมาะสม นอกจากนี้ในการพิจารณาค่าเช่าพื้นที่อาคาร การกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ 26,300 บาทต่อเดือนตามสัญญาเช่าพื้นที่ เป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยอยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย (22,389-29,977 บาทต่อเดือน) ซึ่งผู้ประเมินใช้วิธีการ

ประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโดยเทียบกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสามารถสะท้อนราคาตลาดของอัตราค่าเช่าได้อย่างเหมาะสม

นอกเหนือจากเงื่อนไขด้านราคาและการชำระราคา คณะกรรมการมีความเห็นว่าร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินได้กำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ เป็นเงื่อนไขที่พบได้ทั่วไปในการเจรจาระหว่างคู่สัญญา เช่น กำหนดการส่งมอบทรัพย์สินเมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วนภายในเดือนกรกฎาคม 2568, การยกเลิกสัญญาเมื่อผู้จะซื้อผิดนัดชำระเงินค่าซื้อขาย หรือคู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนด, การกำหนดความรับผิดชอบในภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของคู่สัญญาที่มีมูลค่าใกล้เคียงกันมีความเหมาะสมและเป็นธรรม เป็นต้น

สำหรับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่ ได้แก่ การกำหนดระยะเวลาเช่าที่ 3 ปีมีความเหมาะสมโดยเป็นระยะเวลาที่เพียงพอในการดำเนินการกรณีต้องการย้ายสถานที่ประกอบการเหมือนชุดบิตคอยน์, การกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและภาษีอากรที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมโดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าที่พบได้ทั่วไป, การขอต่ออายุสัญญาโดยแจ้งผู้ให้เช่าล่วงหน้า 60 วันมีความเหมาะสมโดยเป็นระยะเวลาที่เพียงพอในการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ในการต่ออายุสัญญา, การยกเลิกสัญญาเช่ากรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัยจนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์, คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการผิดสัญญา เป็นต้น ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่พบได้โดยทั่วไป

ความเห็นคณะกรรมการต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 129.28 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอที่จะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน รวมถึงใช้ชำระต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้สภาพคล่องของบริษัทฯ ดีขึ้นสืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้นำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมประมาณ 380.00 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 ธันวาคม 2567 ที่ 0.25 เท่า ปรับตัวดีขึ้นเป็น 0.47 เท่า นอกจากนี้ยังส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี อันจะช่วยให้มีเงินสดเพิ่มขึ้น 13.81 ล้านบาทต่อปี และช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจหรือการดำเนินงานใดเพิ่มเติม รวมถึงยังไม่มีแผนในการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมภายหลังจากคืนเงินกู้ยืมในครั้งนี้อย่างแน่นอน โดยบริษัทฯ จะใช้กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานในการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมคงเหลือต่อไป

จากเหตุผลทั้งหมดข้างต้น คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว รวมถึงขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์และการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้มีอำนาจลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์และการเช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยที่การแก้ไข เปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อราคาขายเงื่อนไขการชำระเงิน ภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงที่มิใช่ดังกล่าวซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจิตใจของ

ผู้ถือหุ้นในการอนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอีกครั้ง โปรดพิจารณาสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่ง สิทธิประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่

- บริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดย ณ 4 มีนาคม 2568 ถือหุ้นใน UMS จำนวน 1,238,482,035 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 96.13 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- นายประยุทธ มหากิจศิริ ซึ่งเป็นบิดาของนายเฉลิมชัย มหากิจศิริ (ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมลำดับสุดท้ายของบริษัทฯ) โดย ณ 4 มีนาคม 2568 นายประยุทธ มหากิจศิริ ถือหุ้นใน UMS จำนวน 6,558,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.51 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

การเสนอเรื่องอื่นๆ นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ให้ที่ประชุมพิจารณานั้น จะต้องได้รับคะแนนเสียงสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวได้

อนึ่ง บริษัทได้กำหนดให้วันที่ 21 มีนาคม 2568 เป็นวันที่สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้น เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยบริษัทจะเปิดให้ลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตั้งแต่เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้และมีความประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะเพียงแบบใดแบบหนึ่ง (แบบ ก. หรือแบบ ข. หรือแบบ ค.) โดยสามารถดาวน์โหลดแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และ แบบ ค. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทที่ www.umspcl.com

หมายเหตุ แบบ ก. ใช้สำหรับผู้ถือหุ้น ประสงค์จะมอบฉันทะในแบบทั่วไป

แบบ ข. ใช้สำหรับผู้ถือหุ้น ประสงค์จะมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่างๆ ที่ละเอียดชัดเจนตายตัว

แบบ ค. ใช้สำหรับผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติ และแต่งตั้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้า โดยกรอกรับคำถามพร้อมชื่อ นามสกุล หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) ผ่านช่องทางอีเมล : info@uniquecoal.com ภายในวันที่ 17 เมษายน 2568

บริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ ช่องทางการประชุมและการปฏิบัติบางประการตามความจำเป็นและเหมาะสม
กรณีเกิดเหตุไม่คาดคิด ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ จะแจ้งให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ
(www.uniquecoal.com) และ / หรือ ช่องทางอื่นตามความเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ



(นายโตม ลีवलมิบูลย์)

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

กรรมการที่ครบกำหนดตามวาระ
และได้รับการเสนอชื่อกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่



ชื่อ/นามสกุล	นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ	
อายุ (ปี)	46 ปี	
การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)		ไม่มี
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ	12 ปี	
วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการ	11 มิถุนายน 2555	
การเข้าร่วมประชุม ปี 2567	ประชุมกรรมการ 1/5 ครั้ง	

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยซัพพอร์ต ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 30/2547 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (หลักสูตร วตท.) รุ่นที่ 17 ปี 2556

ประสบการณ์ทำงาน

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- 2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการการลงทุน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บมจ. ไทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์
- 2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บมจ. พีเอ็ม ไทรีเซน เอเชีย โฮลดิ้ง
- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. โพลโค-น็อคซ์
- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บมจ. พีวเจอร์อินเตอร์ปอเรชั่น
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรองประธานกรรมการบริหาร บมจ. เมอร์เมด มาริไทม์
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. ซิโน แกรนด์เนส ฟู๊ด อินดัสตรี กรุ๊ป

ตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- 2566 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เอเชีย อินฟราตรักเชอร์ (กัมพูชา)
- 2566–ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พี80 สกาย
- 2566–ปัจจุบัน กรรมการ บจ. วี สมาร์ท ซิตี
- 2566 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. สตรอม (ไทยแลนด์)
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ดีดับเบิลยูพี ซิตีส์เปซ
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไฮคลาวด์ มิวสิค
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ กิจการร่วมค้า ทีทีเอ เรือด่วนเจ้าพระยา
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทแทน แทงเกอร์
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พี 80 เจ็ท

- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พี 80 แอร์
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซน เอฟเอสไอ
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. สตูดิโอ บีคอนด์
- 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พีเอ็ม80 ไบโอ รีเสิร์ช กรุ๊ป
- 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ประณีต
- 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เมอร์เมด เวนเจอร์ส
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ กิจการร่วมค้า ไทรีเซน คลองผดุง กรุงเทพมหานคร
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เอเชีย อินฟราสตรัคเจอร์ แมเนจเม้นท์
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ซีเอ็ม คอร์ปอเรท
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. สยามทาโก
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไฟร์วันวัน อีคอมเมิร์ซ
- 2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บจ. พีทีจีซี
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซน ชิปปิ้ง (ประเทศไทย)
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เมอร์เมด ซัปPLY เซอร์วิสเซส ซาอุดีอาระเบีย
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พีเอ็มที พร็อพเพอร์ตี้
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เลเซอร์ เกม เอเชีย
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ทีทีเอ มารีเนอร์
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เมอร์เมด อินเตอร์เนชันแนล เวนเจอร์
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พรีเม ชิปปิ้ง
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซนชิปปิ้ง เอฟแซดอี
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เมอร์เมด มารีไทม์ มอริเชียส
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ซิดลม มารีเน เซอร์วิสเซส แอนด์ ซัพพลาย
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. กัลฟ เอเจนซี คัมปะนี (ประเทศไทย)
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. จีเอซี ไทรีเซน โลจิสติกส์
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พีเอส มาการอง (ประเทศไทย)
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. อะธิน โฮลดิ้งส์
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซน (กรุงเทพ)
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. วี เวนเจอร์ส เทคโนโลยี
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พี 80 โท
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. อีส เมต้า แคปปิตอล พีทีอี แอลทีดี
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. วี เวนเจอร์ อินท์ พีทีอี แอลทีดี
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พหลโยธินการ์เด็น
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. เมาน์เทน ครีก ดีเวลลอปเม้นท์
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซน ชิปปิ้ง คอมพานี พีทีอี แอลทีดี
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. พีเอ็ม ไทรีเซน เอเชีย (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. บาคองโค
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ไทรีเซน (อินโดไชน่า)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส ดิสทริบิวชั่น

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส ไลท์เตอร์
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส เฟลเดท เอ็นเนอร์ยี
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส พอร์ต เซอร์วิสเซส
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส คลีน เอ็นเนอร์ยี1
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจ. ยูเอ็มเอส คลีน เอ็นเนอร์ยี2

การดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่น
ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

ไม่มี

กรรมการที่ครบกำหนดตามวาระ
และได้รับการเสนอชื่อกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่



ชื่อ-สกุล นายเอกทิพย์ ทิพย์ภวัง
ตำแหน่ง กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
อายุ 40 ปี
การถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มี
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ 6 ปี
วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการ 23 กรกฎาคม 2561
การเข้าร่วมประชุมปี 2566 ประชุมกรรมการ 5/5 ครั้ง

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 149/2561 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงาน

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. เซเว่น ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ฟาวเวอร์
- 2558 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ บจ. อาร์ เจ เอนเนอร์จี้
- 2557 – 2558 กรรมการผู้จัดการ บจ. วี เลิฟ แอคเคาท์ติ้ง
- 2553 – 2557 รองกรรมการผู้จัดการ บจ. ทีปริกษาธนมิตร

การดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่น
ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

ไม่มี

ข้อบังคับของบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการ

- ข้อ 17. ให้บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
- ข้อ 19. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
 - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงไม่ได้
 - (3) บุคคลผู้ซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- ข้อ 20. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้น อาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- ข้อ 24. ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง
- ข้อ 25. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนอันได้แก่ เบี้ยประชุม เบี้ยเลี้ยง บำเหน็จ และโบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะใดๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะได้กำหนดเป็นคราวๆ หรือตลอดไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติเปลี่ยนแปลง

การประชุมผู้ถือหุ้น

- ข้อ 36. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชี
- การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้ว ให้เรียกว่า การประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้สุดแต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใด จำนวน ผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 38 ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

- ข้อ 37. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจน ว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมและโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยที่จัดพิมพ์จำหน่าย ณ ที่ตั้งอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทนั้น เป็นเวลาติดต่อกัน 3 วัน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ หรือสำนักงานสาขา หรือจังหวัดใกล้เคียงกับที่ตั้งสำนักงานใหญ่

- ข้อ 38. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดและต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป แต่ถ้การประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

- ข้อ 39. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจรับมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ และจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้ จะต้องมอบให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

- ข้อ 40. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

- ข้อ 41. ในการออกเสียงลงคะแนนให้หุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ประกอบด้วย
คะแนนเสียง ดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามี
คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - (2) ในกรณี ดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่ง
มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือการโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่
สำคัญ
 - (ง) การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท
 - (จ) การรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ
 - (ช) การเพิ่มทุน หรือลดทุน ของบริษัท หรือการออกหุ้นกู้
 - (ซ) การควบหรือเลิกบริษัท
- ข้อ 42. ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นคนนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
นอกจากการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ
ความในข้อนี้ ให้ใช้บังคับรวมตลอดถึงในกรณีตั้งผู้รับมอบฉันทะมาประชุมด้วย
- ข้อ 43. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้
- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบ
ปีที่ผ่านมา
 - (2) พิจารณาและอนุมัติงบดุล
 - (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
 - (4) เลือกตั้งแทนกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
 - (5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี
 - (6) กิจการอื่นๆ

การบัญชี การเงิน และการสอบบัญชี

- ข้อ 44. รอบปีบัญชีของบริษัทเริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคมและสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี
- ข้อ 46. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานบุคคลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ งบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน นี้ คณะกรรมการต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบให้เสร็จก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ข้อ 49. บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของ ทุน จดทะเบียน
- ข้อ 52. ผู้สอบบัญชีมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัททุกครั้งที่มีการพิจารณา งบดุล บัญชี กำไรขาดทุน และปัญหาเกี่ยวกับบัญชีของบริษัท เพื่อชี้แจงการตรวจสอบบัญชีต่อผู้ถือหุ้นให้บริษัทจัดส่ง รายงานและเอกสารของบริษัท ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้นแก่ผู้สอบบัญชีด้วย

อากร
แสดมปี
20 บาท

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(แบบที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเมิดขัดเจนนตายตัว)

ท้ายประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2550

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ. 2568

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
 อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท **ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)**
 โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
 หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

- 1. ชื่อ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
 ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์ หรือ
- 2. ชื่อ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
 ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์ หรือ
- 3. ชื่อ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
 ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์ หรือ
- 4. นายธรรร วงศ์ประศาสตร์ กรรมการอิสระ / รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการสรรหาและ
 กำหนดค่าตอบแทน อายุ 51 ปี
 อยู่บ้านเลขที่ 34 ซอยสมานฉันท์ บาร์โบส แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- 5. นายสมพร จิตเป็นธม กรรมการอิสระ/ ประธานตรวจสอบ อายุ 63 ปี
 อยู่บ้านเลขที่ 385 ถนนนครลง แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญ
 ผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568 โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือ ที่จะพึงเลื่อนตาม
 วัน เวลาและสถานที่อื่น อันสมควร

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้



วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และงจัดสรรเงินสำรองตามกฎหมาย

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

- การแต่งตั้งกรรมการทั้งหมด
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- 4.1 ชื่อกรรมการ.....นายเฉลิมชัย มหาภักดิ์ศิริ.....
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- 4.2 ชื่อกรรมการ.....นายเอกทิพย์ ทัพย์ภักดิ์.....
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2568

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำหนดค่าสอบบัญชี

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. รายการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทให้แก่ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) : " TTA" หรือบริษัทย่อย (โดยเรียกรวมกันว่า "ผู้ซื้อ") ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ และบริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคารวม 385,000,000 บาท (ซึ่งเป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์)

2. รายการขายเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหินให้แก่ บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) : “ TTA” หรือบริษัทย่อย (โดยเรียกรวมกันว่า “ผู้ซื้อ”) ในราคา 15,000,000 บาท (ซึ่งเป็นราคาที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
3. รายการเช่าพื้นที่จำนวน 374.71 ตารางเมตรหลังจากที่ทำการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม ข้อ 1. และ ข้อ 2. เรียบร้อยแล้ว โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในอัตราเช่า 26,300 บาท/เดือน (70.19 บาท/ ตารางเมตร) กำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี คิดเป็นมูลค่าตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 946,800 บาท

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)



หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
3. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 วันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปตามวัน เวลา และสถานที่อื่นอันสมควร

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 - การแต่งตั้งกรรมการทั้งชุด
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 - การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
 - ชื่อกรรมการ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 - ชื่อกรรมการ นายเอกทิพย์ ทิพย์ภวััง
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 - ชื่อกรรมการ
 - เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง



นิตยกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรือ งานใดอันเกี่ยวข้องกับ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการศึกษาโดยอิสระของตน โดยกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามการกฏระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ประวัติกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)



ชื่อ-สกุล นายธรราร วงศ์ประศาสตร์
ตำแหน่ง รองประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน
อายุ (ปี) 51 ปี
ที่อยู่ 34 ซอยสมานฉันท์ บาร์โบส แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในวาระที่เสนอในการประชุม AGM ครั้งนี้ ไม่มี
การถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มี
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 24 มกราคม 2556

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันแพรวด์, บรูคลิน, นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
- สถาบันโพลิเทคนิคเรเนส์ซเลียร์ (R.P.I) ทรอย นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ซัพพลายด์ อะคาเดมี่, ซัพพลายด์, CT.

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เซเว่น ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์
- 2524 – 2531 ที่ปรึกษากฎหมาย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทมิใช่บริษัทจดทะเบียน

- 2547 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, บจ.แดน วงศ์ประศาสตร์ สถาปนิก

มีลักษณะความสัมพันธ์ของกรรมการอิสระ ดังนี้

1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท / บริษัทย่อย ไม่มี
2. การมีความสัมพันธ์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท / บริษัทย่อย หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือ ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ไม่มี
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ไม่มี
 - มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจอย่างนัยสำคัญ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่น ไม่มี

ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

ประวัติกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)



ชื่อ-สกุล นายสมพร จิตเป็นธม
ตำแหน่ง กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
อายุ (ปี) 63 ปี
ที่อยู่ 385 ถนนนครหลวง แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในวาระที่เสนอในการประชุม AGM ครั้งนี้ ไม่มี
การถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มี
วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ 15 พฤษภาคม 2567

การศึกษา

- Master in public policy, Harvard University
- Bachelor of science in business administration, Boston University

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2556 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร วตท. รุ่นที่ 31/2565 โดยวิทยาลัยตลาดทุน
- Cyber Resilience Leadership Workshop โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ปี 2562
- หลักสูตร Board Compensation and Nomination Program ปี 2562 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advance Audit Committee Program ปี 2562 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงาน

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- 2556 – 2558 รองกรรมการผู้จัดการและ CFO, บมจ. โทรีเซนไทย เอเยนซีซีเอส

ตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทมิใช่บริษัทจดทะเบียน

- 2562 – 2566 กรรมการผู้จัดการ, บจ. ทริส คอร์ปอเรชั่น
- 2560 – 2562 รองกรรมการผู้อำนวยการ สถาบันส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย
- 2558 – 2560 เลขาธิการ กองทุนการออมแห่งชาติ

มีลักษณะความสัมพันธ์ของกรรมการอิสระ ดังนี้

1. การเป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท / บริษัทย่อย ไม่มี
2. การมีความสัมพันธ์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท / บริษัทย่อย หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่

ผ่านมา

- เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือ ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ไม่มี
- เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ไม่มี
- มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจอย่างนัยสำคัญ ไม่มี

การดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่น ไม่มี

ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

1. กรณีผู้ถือหุ้นมีความประสงค์เข้าร่วมการประชุม E-AGM ด้วยตนเอง

โปรดกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** โดยขอให้ระบุอีเมล (E-mail) ของผู้ถือหุ้นให้ชัดเจน สำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม พร้อมแนบเอกสารแสดงตัวตนเพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-AGM ดังนี้

1.1 ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

1.2 ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลเป็นผู้เข้าประชุมนั้นมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น โดยเอกสารดังกล่าวต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน พร้อมเอกสารส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุของผู้แทนนิติบุคคล เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่หรือหนังสือเดินทาง

2. กรณีผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ หรือบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม E-AGM

2.1 กรณีมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเข้าร่วมประชุม E-AGM

โปรดกรอกข้อมูลในหนังสือมอบฉันทะ ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** ลงชื่อผู้มอบฉันทะ พร้อมแนบเอกสารดังนี้

2.1.1 ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

2.1.2 ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าประชุมนั้นมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น โดยเอกสารดังกล่าวต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน พร้อมเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุของผู้แทนนิติบุคคล เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง

ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**

2.2 กรณีมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม E-AGM

โปรดกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** โดยขอให้ระบุอีเมล (E-mail) ของผู้รับมอบฉันทะให้ชัดเจน สำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมพร้อมแนบเอกสาร ดังนี้

2.2.1 ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ ข. ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ลงชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
2. สำเนาเอกสารของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

2.2.2 ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

1. หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ลงชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าประชุมนั้นมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น โดยเอกสารดังกล่าวต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน พร้อมเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งยังไม่หมดอายุของผู้แทนนิติบุคคล เช่น บัตรประชาชน บัตรข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

3. กรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

ให้เตรียมเอกสารเช่นเดียวกันกรณีนิติบุคคล ข้อ 1 และ/หรือ 2 โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศมอบให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ต้องส่งหลักฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ซึ่งผู้มอบฉันทะได้ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ

2. สำเนาหนังสือยืนยันว่า Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนนั้นได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็น Custodian ซึ่งบุคคลดังกล่าวได้ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

ทั้งนี้ เอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นนั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล

หมายเหตุ หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดให้ผู้ถือหุ้นตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 เป็นแบบการมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว (แบบ ข.) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะในแบบทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน (แบบ ก.) หรือแบบที่ใช้เฉพาะผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (แบบ ค.) ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบฟอร์มการมอบฉันทะ แบบ ก. และ แบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัท www.umspcl.com

4. การส่งเอกสาร

ส่งเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามข้อ 1 และ/หรือข้อ 2 แล้วแต่กรณีมายังบริษัทภายในวันที่ 17 เมษายน 2568 ผ่านช่องทางดังนี้

1 ไปรษณีย์ สำนักเลขานุการบริษัท

บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน)

26/23 อาคารอรกานต์ ชั้น 7 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 หรือ

2 อีเมล (E-mail) : info@uniquecoal.com

5 การเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

5.1 หลังจากบริษัท ได้รับแบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และตรวจสอบครบถ้วนแล้ว ท่านจะได้รับลิงค์เข้าร่วมประชุมและคู่มือการเข้าใช้งานระบบการประชุม E-AGM โดยละเอียด กรณีที่ท่านยังไม่ได้รับอีเมลดังกล่าวภายในวันที่ 17 เมษายน 2568 กรุณาติดต่อบริษัท โดยทันที

5.2 การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน

5.3 ระบบจะเปิดให้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 60 นาทีก่อนเริ่มประชุม อย่างไรก็ตามการถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น

5.4 การเข้าสู่ระบบผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น และเลขบัตรประชาชนของผู้ถือหุ้น

5.5 การลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting จะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนน “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” อย่างไม่อย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ได้ลงคะแนนในวาระใดๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วยอัตโนมัติ

6. กรณีมีข้อสงสัย

6.1 เรื่องการส่งเอกสารยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ติดต่อเลขานุการบริษัท ทาง E-mail : info@uniquecoal.com หรือโทร 026557501-2 ต่อ 60

6.2 เรื่องขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ติดต่อ บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ต ซันแนล จำกัด เบอร์โทร 097-087-2591

แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
(E-AGM) Registration form for attending the E-AGM through Electronics Meeting Platform

เขียนที่.....

Written at

วันที่เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

ข้าพเจ้า.....หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง..... I/We,
Identification Card/Passport number

สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง..... Nationality
Residing at No. Road Subdistrict

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์..... District
Province Postal Code

อีเมล.....โทรศัพท์มือถือ.....
E-mail Mobile Phone

เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น
As a shareholder of Unique Mining Services Public Company Limited, holding a total number of shares.

ข้าพเจ้าขอยืนยันเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนใน การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) กรุณาส่งลิงค์เข้าร่วมประชุมเฉพาะบุคคลสำหรับเข้าร่วมประชุมสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

I confirm to attend the meeting and vote at 2025 Annual General Meeting of Shareholders on Monday April 21, 2025 at 14.00 a.m. Please send individual link to attend the E-AGM in accordance with relevant laws.

ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์โดย ส่งแบบฟอร์มมายังบริษัท หรือโดยสแกนหรือถ่ายรูปมายังบริษัทที่อีเมล info@uniquecoal.com ภายในวันที่ 17 เมษายน 2568

Register via sending this form to the Company or scanning or taking photos and send them to Email: info@uniquecoal.com within April 17, 2025

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ถือหุ้น/Shareholder
(.....)

การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลด แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 56-1 One Report

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”) ในฐานะนายทะเบียนหลักทรัพย์ได้พัฒนาระบบเพื่อให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report) ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเรียกดูข้อมูลได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลผ่าน QR Code ในแบบฟอร์ม ตามขั้นตอนต่อไปนี้

สำหรับระบบ iOS

1. เปิดโหมดกล้อง (Camera) บนมือถือ
2. ทำการสแกนโดยหันกล้องถ่ายรูปบนมือถือส่องไปที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความแจ้งเตือน (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูข้อมูลหนังสือเชิญประชุมและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report) ได้ทันที

หมายเหตุ : กรณีไม่มีข้อความ (Notification) บนมือถือ ผู้ถือหุ้นสามารถสแกน QR Code จากแอปพลิเคชัน (Application) อื่นๆ เช่น QR code reader, Facebook และ Line เป็นต้น

สำหรับระบบ Andriod

1. เปิดแอปพลิเคชัน QR code reader, Facebook หรือ Line
 - ขั้นตอนการสแกน QR Code ผ่านโปรแกรม Line
 - 1.1 เข้าไปใน Line เลือก add friend (เพิ่มเพื่อน)
 - 1.2 สแกนโดยหันกล้องถ่ายรูปส่องไปที่ QR code
 - 1.3 จากนั้นกดไปที่ไฟล์ดาวน์โหลดเพื่อดูข้อมูลแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report) ได้ทันที

**ประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)**

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ขอแจ้งให้ท่าน (ผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะ) ทราบดังต่อไปนี้

1. **ผู้ควบคุมข้อมูล** : บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) รายละเอียดสำหรับการติดต่อ เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“E-AGM”)
2. **ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีการเก็บรวบรวม** บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อประโยชน์ในการจัดประชุม E-AGM และการเข้าร่วมประชุม E-AGM ของท่าน ข้อมูลส่วนบุคคลตามที่ท่าน แจ้งไว้แก่บริษัทฯ ได้แก่ ชื่อ นามสกุล ที่อยู่ อีเมล หมายเลขโทรศัพท์มือถือ สำเนาหลักฐานแสดงตัวตนที่ยังไม่หมดอายุของท่าน (บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง/เอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ) จำนวน หุ่น ข้อมูลการจราจรทางอิเล็กทรอนิกส์ เสียงและภาพเคลื่อนไหวในระหว่างการประชุม E-AGM รวมถึงข้อมูล อื่นที่เกี่ยวข้องกับการประชุม E-AGM ของท่าน บริษัทฯ จะบันทึกและถ่ายทอดภาพและเสียงในการประชุมนี้
3. **วัตถุประสงค์ ความจำเป็น และประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล** บริษัทฯ ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของ ท่านตามวัตถุประสงค์และความจำเป็น ดังต่อไปนี้
 - บริษัทฯ เก็บรวบรวมและใช้ข้อมูลของท่าน เพื่อเรียก จัดให้มี และดำเนินการประชุม E-AGM ซึ่งรวมถึงการ ยืนยันตัวตนของท่าน ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม นับองค์ประชุม นับคะแนนเสียง ดำเนินการอื่นตามสิทธิที่ เกี่ยวข้องกับการประชุม การส่งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อดำเนินการใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามมติที่ประชุม E-AGM รวมถึงการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของหน่วยงานภาครัฐที่มี อำนาจโดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - บริษัทฯ เก็บรวบรวมและใช้ข้อมูลของท่านเพื่อใช้ในการจัดทำ บันทึกรายงานการประชุม E-AGM และเป็น หลักฐานในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นรวมถึงเพื่อการใดๆ ตามความจำเป็นที่เกี่ยวข้องอันเป็นประโยชน์อัน ชอบธรรมของบริษัทฯ และบุคคลอื่นโดยไม่เกินขอบเขตที่ท่านสามารถคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผล
 - บริษัทฯ บันทึกภาพถ่าย เสียง ภาพเคลื่อนไหวของการประชุม E-AGM เพื่อใช้ในการรายงานและการ ประชาสัมพันธ์การประชุม E-AGM ทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การประชุม E-AGM อาจปรากฏภาพถ่าย เสียง และ ภาพเคลื่อนไหวของท่านที่เข้าร่วมประชุมแต่ไม่มีการระบุรายละเอียดตัวบุคคลที่เข้าร่วมงาน หากท่านไม่ ประสงค์ให้บริษัทฯ เผยแพร่ภาพหรือภาพเคลื่อนไหวในส่วนของท่านสามารถแจ้งมายังบริษัทฯ ให้ระงับการ เผยแพร่ภาพหรือภาพเคลื่อนไหวในส่วนของท่านได้
4. **แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล** บริษัทฯ ได้รับข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านโดยตรงตามที่ท่านส่งผ่านช่องทางที่

บริษัทกำหนดไว้เพื่อยืนยันตัวตนเข้าร่วมประชุม E-AGM และจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังได้รับข้อมูลจากการบันทึกภาพและเสียงตลอดการประชุม E-AGM

5. **การเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล** บริษัทฯจะเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้ตลอดระยะเวลาที่จำเป็นต้องใช้ข้อมูลและตามกฎหมายกำหนดเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การจัดประชุม E-AGM ดังกล่าว
6. **การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล** บริษัทฯอาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดประชุม E-AGM และการเข้าร่วมการประชุมดังนี้
 - 6.1 หน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมาย กระทรวงพาณิชย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานอื่นตามที่กฎหมายกำหนด
 - 6.2 สื่ออิเล็กทรอนิกส์และสื่อสิ่งพิมพ์ เพื่อใช้เผยแพร่รายงานการประชุมและประชาสัมพันธ์การประชุม
 - 6.3 ตัวแทน ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง หรือผู้ให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุม E-AGM ตามความจำเป็นและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย
7. **สิทธิของเจ้าของข้อมูล** เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลมีสิทธิตามที่ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 กำหนดไว้ ซึ่งอาจรวมถึงสิทธิในการถอนความยินยอม สิทธิในการขอเข้าถึงและรับข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคลตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด สิทธิร้องเรียนและสิทธิในการคัดค้านการเก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวกับตนในกรณีที่ท่านประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น โปรดติดต่อบริษัททางอีเมล info@uniquecoal.com หรือส่งจดหมายมายังสำนักเลขานุการบริษัทฯ ตามที่อยู่ของบริษัทฯ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม E-AGM

หมายเหตุ เอกสารยืนยันตัวตนบุคคลที่ท่านส่งให้บริษัทฯ เช่น สำเนาบัตรประชาชน หรือเอกสารราชการอื่น ท่านสามารถปกปิดข้อมูลอ่อนไหวก่อนนำส่งเอกสารให้แก่บริษัทฯ เช่น ข้อมูลเชื้อชาติ หมูโลหิต ศาสนา ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต่อการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น หากท่านไม่ได้ปกปิดข้อความดังกล่าว บริษัทฯขอสงวนสิทธิในการปกปิดข้อมูลดังกล่าวบนเอกสารที่ได้รับโดยไม่ถือเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลอ่อนไหวของท่าน

บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน)
สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. รายการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ให้แก่ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนตีสี่ จำกัด (มหาชน) : “TTA” หรือบริษัทย่อยของ TTA (โดยเรียกรวมกันว่า “ผู้ซื้อ”) ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อะชิน โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท อะชิน โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในอาคารรวม 397,250,000 บาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์)
2. รายการขายเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหินให้แก่ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนตีสี่ จำกัด (มหาชน) : “TTA” หรือบริษัทย่อยของ TTA (โดยเรียกรวมกันว่า “ผู้ซื้อ”) ในราคา 16,050,000 บาท (ราคารวม VAT)
3. รายการเช่าพื้นที่ จำนวน 374.71 ตารางเมตรหลังจากที่ทำการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม ข้อ 1. และ ข้อ 2. เรียบร้อยแล้ว โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปให้แก่ผู้ซื้อ ในอัตราเช่า 26,300 บาท/เดือน (70.19 บาท/ตารางเมตร) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี คิดเป็น มูลค่าตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 946,800 บาท

ความเป็นมา

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการเนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution - Business) ตั้งแต่ปี 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ และได้ติดประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่จะทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มียุติสนใจจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ต่อมาในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ บริษัทฯ จึงได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วน เพื่อให้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ

ต่อมา บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรข้างต้นรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองขุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2567 และมีการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่องมาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อจะขายทรัพย์สินรวมถึงการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายข้างต้น เดิมบริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงานอุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัทฯ ต่อมาในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินการธุรกิจ

ถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัทฯ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือและไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัทฯ ที่กล่าวมาข้างต้นต้องหยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการข้อ 1. และ ข้อ 2. ดังกล่าวถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีมูลค่าของรายการจำนวน 413.30 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 37.91 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ด้วยขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้

การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสมือนว่ารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย (ก) บริษัทฯ และ TTA มีกรรมกรร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และ (ข) คู่สัญญาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 รวบรวมร้อยละ 96.13 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การเข้าทำรายการในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้นถือเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 267.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการในข้อ 3. ข้างต้นเป็นรายการที่ทำกับ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่งนับเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยเช่นกัน โดยคิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.61 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อรวมการเข้าทำรายการข้างต้นกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้ ซึ่งได้แก่ การเข้าพื้นที่สำนักงาน คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 0.95 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568) โดยบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นนอกเหนือจากรายการข้างต้นนี้ ทำให้ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องรวมคิดเป็นร้อยละ 269.53 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และสูงกว่า 20 ล้านบาท ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์และการเข้าพื้นที่ดังกล่าว ต้องไม่มีผลกระทบต่อราคาขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงที่มีนัยซึ่งอาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอีกครั้ง

รายชื่อบุคคลเกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกันในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 ได้แก่

- บริษัท อะซีน โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดย ณ 4 มีนาคม 2568 ถือหุ้นใน UMS จำนวน 1,238,482,035 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 96.13 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

- นายประยุทธ์ มหากิจศิริ ซึ่งเป็นบิดาของนายเฉลิมชัย มหากิจศิริ (ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมลำดับสุดท้ายของบริษัทฯ) โดย ณ 4 มีนาคม 2568 นายประยุทธ์ มหากิจศิริ ถือหุ้นใน UMS จำนวน 6,558,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.51 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การขออนุมัติผู้ถือหุ้นในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เป็นการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KGI”) ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของรายการ ดังนี้

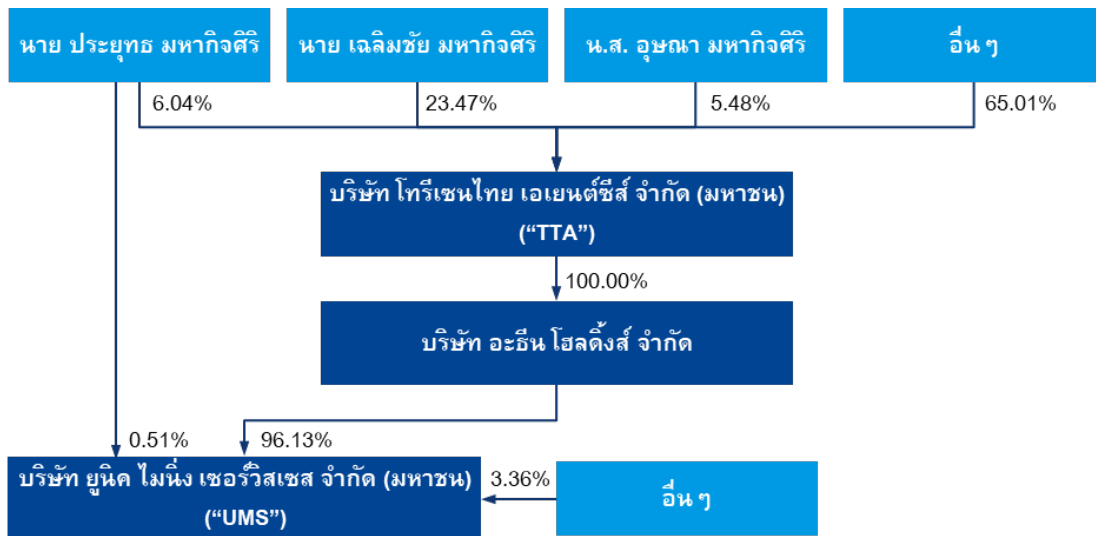
1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ภายหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 และจะจำหน่ายสินทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

2. คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

- ผู้จะขาย และผู้เช่า : บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเชส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”)
 ผู้จะซื้อ และผู้ให้เช่า : บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) (TTA) หรือบริษัทย่อยของ TTA (รวมเรียกว่า “TTA หรือบริษัทย่อย”)
 ความสัมพันธ์ระหว่าง : เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้
 ผู้ซื้อและผู้ขาย
- มีกรรมกรร่วมกันคือ นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ
 - TTA ถือหุ้น บริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 96.13 ณ 4 มี.ค. 2568
 - นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้นใน TTA ร้อยละ 23.47

หมายเหตุ: นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้น บมจ.โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ ร้อยละ 23.47 (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)



หมายเหตุ: นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้น 277,679,159 หุ้น รวมกับ 150,073,360 หุ้น ภายใต้อัตโนมัติ เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถือทั้งโดยตรงและทางอ้อมภายใต้อัตโนมัติ ทำให้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 427,752,519 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.47 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA

นาย ประยุทธ์ มหากิจศิริ ถือหุ้น 87,531,758 หุ้น รวมกับ 22,620,700 หุ้น ภายใต้คัสโตเดียน เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถือทั้งโดยตรงและทางอ้อมภายใต้คัสโตเดียน ทำให้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 110,152,458 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.04 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 71-1-91 ไร่ หรือ 28,591 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 397.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) (“รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) ตามรายละเอียดในข้อ 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

รายการจำหน่ายไปซึ่งเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน

บริษัทฯ จะจำหน่ายเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่ติดตั้งอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวข้างต้น โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องซึ่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ยุงรับถ่านหิน ถังกวนน้ำแป้ง ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 16.05 ล้านบาท (ราคารวม VAT) (“รายการจำหน่ายเครื่องจักร”) ตามรายละเอียดในข้อ 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

รายการเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรเสร็จสิ้น บริษัทฯ ประสงค์จะขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนโฉนด 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จาก TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ในอัตราเช่า 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 บาทต่อตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมมูลค่าสัญญาเช่ารวม 946,800 บาท (“รายการเช่าพื้นที่อาคาร”) ตามรายละเอียดในข้อ 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร

ผู้จะซื้อ	TTA หรือบริษัทย่อยของ TTA
ผู้จะขาย	UMS
วันที่ทำสัญญา	ภายใน 31 พฤษภาคม 2568

<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>413.30 ล้านบาท (รวม VAT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 16.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 3.44 ล้านบาท และคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 7.70 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการขายทรัพย์สินประมาณ 393.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท)</p>
<p>การชำระเงิน</p>	<p>เงินสด หรือเงินโอน หรือเช็คเขียรรีเช็ค</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา (หรือ 28,591 ตารางวา) โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● กลุ่มที่ 1 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ ● กลุ่มที่ 2 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง ● กลุ่มที่ 3 ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา 2. เครื่องจักรใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหิน ซึ่งหยุดการใช้งานมาแล้วตั้งแต่ปี 2558 โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ตู้รับถ่านหิน ถังกวนน้ำแป้ง
<p>การโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>คู่สัญญาจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินภายในวันที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าให้ผู้จะขายทราบก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม</p>

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายตกลงส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อในสภาพที่ดี พร้อมใช้งาน 2. ผู้จะขายตกลงให้ผู้ซื้อหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายมีสิทธิเข้าตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. หากผู้ซื้อพบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสภาพไม่ตรงตามที่กำหนดในข้อ 1 ผู้จะขายตกลงดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ 4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงบริวารของผู้จะขายออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยภายในวันที่กำหนด
เงื่อนไขการยกเลิกสัญญาที่สำคัญ	หากผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่าซื้อขาย หรือไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า และ/หรือจำหน่ายหรือโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอกได้
กฎหมายที่บังคับ	กฎหมายไทย

ร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

ผู้ให้เช่า	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้เช่า	UMS
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2571)
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วน (374.71 ตารางเมตร) ของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพวง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่อง ชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. 26,300 บาทต่อเดือน รวมเป็นเงิน 946,800 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
ค่าใช้จ่ายและภาษี	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคารแถมมีค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญานี้ 2. ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

	3. ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
การยกเลิกสัญญา	1. หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน 2. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขความผิดดังกล่าวในระยะเวลาที่กำหนด
การต่ออายุสัญญาเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่น	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่าพร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ต่อเติมหรือปรับปรุงดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่า
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

3.2 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินสำหรับการคำนวณขนาดรายการ

รายการ(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	1,090.23
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.87
สินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล	46.70
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.17
หนี้สินรวม	884.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	154.24
มูลค่าผลตอบแทนรวม (ราคารวม VAT)	413.30

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567

ตารางการคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์รายการ จำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์	รายละเอียด	การคำนวณ	ขนาดรายการ %
1. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA}^1 \text{ ของบริษัทที่จะขาย} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการ จำหน่ายสินทรัพย์	
2. กำไรสุทธิจากการ ดำเนินงาน	$\frac{\% \text{ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทที่จะขาย} \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการ จำหน่ายสินทรัพย์	
3. มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ UMS}}$	$\frac{413.30 \times 100}{1,090.23}$	37.91
4. มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออก} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	
ขนาดรายการสูงสุดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนหน้า			ไม่มี
ขนาดรายการที่รวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนหน้า			37.91

หมายเหตุ

- 1) สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
- 2) ไม่นำค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณขนาดรายการ

3.3 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	รายละเอียด	การคำนวณ	ขนาดรายการ %
การจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ เครื่องจักร	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	$\frac{413.30 \times 100}{154.24}$	267.97
การเช่าที่ดินและบริเวณพื้นที่ (บางส่วน) ของ สิ่งปลูกสร้าง	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	$\frac{0.95 \times 100}{154.24}$	0.61
ขนาดรายการของรายการเกี่ยวโยง 6 เดือนก่อนหน้า			0.95
ขนาดรายการที่รวมรายการเกี่ยวโยงประเภทเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ 6 เดือนก่อนหน้า			269.53

หมายเหตุ

- 1) สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของ
บริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567
- 2) ไม่นำค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณขนาดรายการ

3.4 มูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

บริษัทได้จ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และการประเมินมีวัตถุประสงค์สาธารณะจำนวน 2 ราย ในการประเมินราคาขายและราคาเช่าพื้นที่ของสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ได้แก่

- บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“VPC”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 และ
- บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

วิธีการประเมินมูลค่าและหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาเป็นดังนี้

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตารางสรุปวิธีการประเมินมูลค่าและราคาประเมินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายเป็นดังนี้

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA
กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดิน 3 ฉบับ (เลขที่ 1388, 13709 และ 39932) เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และท่าเทียบเรือ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 69.56 ล้านบาท	ที่ดิน: 8,000 บาท/ตารางวา หรือ 79.50 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 148.70 ล้านบาท	อาคาร: 151.16 ล้านบาท
กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา เป็นที่ตั้งของโดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 22.02 ล้านบาท	อาคาร: 28.50 ล้านบาท
กลุ่มที่ 3: ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา	เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 9,500 บาท/ตารางวา หรือ 20.99 ล้านบาท	ที่ดิน: 10,000 บาท/ตารางวา หรือ 22.10 ล้านบาท
รวม		376.38 ล้านบาท	396.37 ล้านบาท

โดยผู้ประเมินมีหลักเกณฑ์การพิจารณาที่สามารถสรุปได้ดังนี้

- ที่ดิน : พิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาด (sale price) และถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score ตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ โดยเปรียบเทียบปัจจัยดังนี้
 1. ทำเลที่ตั้ง
 2. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน (ขนาดรูปร่างของที่ดิน)
 3. ระดับที่ดินเทียบกับระดับถนน (ต้องมีค่าถมที่ดินหรือไม่ หากที่ดินต่ำกว่าระดับถนน)
 4. การใช้ประโยชน์และข้อกำหนดผังเมือง
 5. การคมนาคม
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง : ผู้ประเมินใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยนำเอาค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร

การจำหน่ายเครื่องจักร

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) กล่าวคือ ต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินที่มาทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน ปรับลดด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมตามอายุการใช้งาน และปัจจัยทางสภาพเครื่องจักรซึ่งรวมถึงการเสื่อมราคาทางกายภาพและการล้าสมัยด้านการใช้งาน ทั้งนี้สามารถสรุปราคาประเมินของเครื่องจักรจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายได้ดังนี้

ประเภท (หน่วยล้านบาท)	รายงานประเมินของ VPC			รายงานประเมินของ AREA		
	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด
1 สหายพานลำเลียง	51.11	11%	5.78	62.02	10%	6.20
2 เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน	46.70	14%	6.47	37.16	10%	3.72
3 เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก	3.20	13%	0.42	16.60	10%	1.66
4 หม้อแปลงไฟฟ้า	1.98	14%	0.29	2.55	10%	0.25
5 หม้อไอน้ำ	5.13	21%	1.09	8.67	11%	0.94
6 ตู้รับถ่านหิน	12.75	9%	1.18	2.98	11%	0.32
7 ถังกวนน้ำแป้ง	3.59	19%	0.70	1.92	11%	0.21
8 อื่นๆ	9.46	16%	1.54	11.99	10%	1.20
รวมเครื่องจักร	133.91	13%	17.45	143.88	10%	14.49

จากการประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่าง ๆ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA	ราคาซื้อขาย (ไม่รวม VAT)	ราคาซื้อขาย (รวม VAT)
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	102.11	205.66	216.70	210.00	210.00
สิ่งปลูกสร้างและอาคาร	39.70	170.72	179.67	175.00	187.25
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	141.81	376.38	396.37	385.00	397.25
เครื่องจักร	0.62	17.45	14.49	15.00	16.05
รวม	142.43	393.83	410.86	400.00	413.30

จากตารางสรุปข้างต้น ราคาขายทรัพย์สินที่จำนวน 400.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) อยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (393.83 – 410.86 ล้านบาท) เป็นราคาขายทรัพย์สินที่มีความเหมาะสม

การเข้าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรแล้ว บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเข้าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ได้จำหน่ายไป เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ในประกอบธุรกิจเหมืองชุดบิตคอยน์ ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการเข้าพื้นที่อาคาร ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายได้พิจารณามูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการเข้าพื้นที่อาคาร (พื้นที่ 374.71 ตร.ม.)	วิธีประเมิน	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA	ราคาประเมินเฉลี่ย	ค่าเช่า
ค่าเช่าต่อตร.ม.ต่อเดือน (บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	80.00	59.75	69.87	70.19
ค่าเช่ารายเดือน (บาท)		29,977	22,389	26,183	26,300

ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย เทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสามารถสะท้อนราคาตลาดของอัตราค่าเช่าได้ และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารที่กำหนดในสัญญาที่ 26,300 บาทต่อเดือนเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

4.1 สรุปรายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายไป

เลขที่โฉนด	1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096
ขนาดพื้นที่	71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา หรือคิดเป็น 28,591 ตารางวา

ที่ตั้ง	เลขที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพั้ง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
สิทธิการใช้ทางเข้า -ออก	ทางสาธารณประโยชน์ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้าออก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	UMS
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	UMS
ภาวะผูกพัน	ไม่มี
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	<p>อาคารโรงงานพร้อมอาคารบริวาร โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้</p> <p><u>กลุ่มที่ 1</u> ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ</p> <p><u>กลุ่มที่ 2</u> ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง</p> <p><u>กลุ่มที่ 3</u> ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา</p>
ข้อกำหนดผังเมือง	พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567	141.81 ล้านบาท
มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	VPC: 376.38 ล้านบาท AREA: 396.37 ล้านบาท

4.2 สรุปรายละเอียดของเครื่องจักรที่จะจำหน่ายไป

รายละเอียดเครื่องจักร	เครื่องจักรใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหิน ซึ่งหยุดการใช้งานมาแล้วตั้งแต่ปี 2558 โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ตู้รับถ่านหิน ถึงกวนน้ำแป้ง
ที่ตั้งของเครื่องจักร	เลขที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพั้ง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	UMS
ผู้ครอบครอง	UMS
ภาวะผูกพัน	ไม่มี
มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567	0.62 ล้านบาท

มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคา ทรัพย์สินอิสระ	VPC: 17.45 ล้านบาท AREA: 14.49 ล้านบาท
---	---

4.3 สรุปรายละเอียดของการเช่าพื้นที่อาคาร

ถึงแม้ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์จะไม่ใช่งานหลักของบริษัทฯ แต่ก็ช่วยสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 สัดส่วนรายได้จากเหมืองขุดบิตคอยน์คิดเป็นเพียงร้อยละ 5.92 ของรายได้รวม และการเช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ของอาคารสำนักงานบนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพนัง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร โดยการเช่าพื้นที่ข้างต้นนี้เป็นเพียงการเช่าพื้นที่สำหรับการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

เลขที่โฉนด	1388
ขนาดพื้นที่	เช่าเฉพาะส่วนพื้นที่ชั้นที่ 1 คิดเป็นพื้นที่รวม 374.71 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สินเช่า	อาคารสำนักงาน 3 ชั้น พร้อมโกดัง เลขที่ 88/8 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพนัง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอ บ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2571)
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุด บิตคอยน์และอุปกรณ์ และขุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัท ฯ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์ ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้าออก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	UMS
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	UMS
ภาระผูกพัน	ไม่มี
มูลค่า ค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคา ทรัพย์สินอิสระ	VPC: 80.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือ 29,977 บาท/เดือน AREA: 59.75 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือ 22,389 บาท/เดือน

<p>ค่าใช้จ่ายและภาษี</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคารแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญา - ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
<p>การยกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด
<p>การต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p>เงื่อนไขสำคัญอื่น</p>	<p>เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ต่อเติมหรือปรับปรุงดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่า</p>

อย่างไรก็ตาม ลักษณะการลงนามในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและสัญญาเช่าพื้นที่อาคารดังกล่าว เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปของการเข้าทำรายการที่มีความสำคัญซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน สำหรับรายละเอียดของเนื้อหาในร่างสัญญาตามที่ได้สรุปไปในข้างต้นนั้น ได้มีการนำเสนอให้ผู้บริหารทุกฝ่ายพิจารณาแล้วและถือเป็นร่างสัญญาที่มีความครบถ้วนในประเด็นหลัก โดยหากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ จะเป็นการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดที่ไม่มีสาระสำคัญต่างไปจากเดิม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น

มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกำหนดยุทธศาสตร์และการเข้าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้มีอำนาจลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดยุทธศาสตร์และการเข้าพื้นที่ดังกล่าว โดยที่การแก้ไข เปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อราคาขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงที่มีนัยดังกล่าว ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอีกครั้ง

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและการชำระราคา

บริษัทฯ กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินและอัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิเนียร์ฟิลลิปส์ จำกัด (“VPC”) และ บริษัท เอเจนซีฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นสมาชิกของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (“TVA”) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) การใช้บริการจากผู้ประเมินที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานดังกล่าวช่วยให้การกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ และสามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาได้อย่างมีความน่าเชื่อถือ ดังรายละเอียดในข้อ 3.4 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้อยู่ที่ 400.00 ล้านบาท (ราคาไม่รวม VAT ซึ่งแบ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 385.00 ล้านบาท และเครื่องจักร 15.00 ล้านบาท) และอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ 26,300 บาทต่อเดือน ซึ่งอยู่ในกรอบราคาประเมินทรัพย์สินและอัตราค่าเช่าที่ประเมินโดย VPC และ AREA

สำหรับการชำระราคาของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป บริษัทฯ กำหนดเงื่อนไขการชำระเงินเป็นเงินสด หรือ การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของบริษัทฯ หรือ แคชเชียร์เช็ค และจะโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วน สำหรับการชำระค่าเช่า บริษัทฯ กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

6. ผลประโยชน์ที่บริษัทจดทะเบียนคาดว่าจะได้รับ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับผลประโยชน์ดังนี้

- ลดภาระค่าใช้จ่าย : การขายสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระใช้งานอย่างเต็มที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการดูแลรักษาและบริหารจัดการ ซึ่งช่วยลดต้นทุนดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายรวมโดยประมาณ 3.14 ล้านบาท/ปี อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินในปี 2567 ซึ่งประกอบด้วยค่าเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยพื้นที่ประมาณ 71 ไร่ ประมาณ 1.24 ล้านบาท/ปี ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรรมที่ดินประมาณ 0.30 ล้านบาท/ปี ค่ากรรมธรรม์ประกันภัยประมาณ 0.84 ล้านบาท/ปี ค่าสาธารณูปโภคประมาณ

0.37 ล้านบาท ค่าประเมินทรัพย์สินประจำปี ประมาณ 0.13 ล้านบาท/ปี ค่าบำรุงรักษาประมาณ 0.24 ล้านบาท/ปี ค่าต่อใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอัตราต่อสุขภาพ 0.02 ล้านบาท/ปี

- ปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท : การขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ทำให้บริษัท สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้เหมาะสมกับทิศทางการดำเนินธุรกิจ โดยการขายทรัพย์สินในครั้งนี้ยังมีรายการหลักเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมกับการขายเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหินซึ่งหยุดดำเนินงานมานานกว่า 10 ปี สอดคล้องกับแผนการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริษัท ได้ประกาศขายทรัพย์สินข้างต้นตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมาแต่การซื้อขายยังไม่สำเร็จ โดยในช่วงปลายปี 2567 บริษัท ได้มีการเจรจาการขายทรัพย์สินข้างต้นกับ TTA จนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อในช่วงกลางเดือนกุมภาพันธ์ 2568 โดยการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มที่ และแก้ไขส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว อันเป็นเหตุให้หุ้นของ UMS ขึ้นสัญลักษณ์ CB ซึ่งนักลงทุนจะสามารถซื้อหุ้น UMS โดยใช้เงินสด (Cash Balance) เท่านั้น
- มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวม VAT)	385.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่าย	(141.81)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	243.19
หัก ภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย (ร้อยละ 1.0)	(3.85)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3)	(12.71)
กำไรที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	226.64
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเครื่องจักร (ไม่รวม VAT)	15.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่าย	(0.62)
กำไรจากการจำหน่ายเครื่องจักร	14.38
รวมกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	241.01

- ลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน : การนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ไปชำระหนี้จะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และทำให้บริษัท มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า) และส่งผลให้ภาระหนี้และต้นทุนทางการเงินของบริษัท ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี
 - เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 393.13 ล้านบาท (ซึ่งรวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท) จะสามารถนำมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมได้จะเท่ากับเงินสดรับสุทธิที่ไม่รวม VAT ซึ่งเท่ากับ 380.00 ล้านบาท
 - บริษัท จะนำเงินที่ได้รับสุทธิจากการทำรายการในครั้งนี้ไปชำระคืนดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA จำนวน 92.78 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA จำนวน 287.22 ล้านบาท

- รายละเอียดของเงินกู้ยืมเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567 และการคำนวณ D/E Ratio โดยเปรียบเทียบก่อนและหลังทำรายการ เป็นดังนี้

เงินกู้ยืม	ก่อนทำรายการ จำนวน (ล้านบาท)	หลังทำรายการ จำนวน (ล้านบาท)	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ตัวสัญญาใช้เงินอายุ 120 วัน อัตราดอกเบี้ย 5.85% ต่อปี ครบกำหนดเมื่อ 19 ม.ค. 2568 โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยรายเดือน)	5.00	5.00	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1236-1238, 1240-1243, 1246, 1247 และ 10239 ตำบลคลองสะแก อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA (ตัวสัญญาใช้เงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย 4.60-5.00% ต่อปี โดยในสัญญาไม่ได้กำหนดระยะเวลาการชำระดอกเบี้ยและเงื่อนไขอื่น ๆ)	748.94	461.72	ไม่มี
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA	92.78	-	
รวมเงินกู้ยืม	846.72	466.72	
การคำนวณ D/E Ratio			
รวมหนี้สิน	884.26	504.26	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น – ก่อนทำรายการ	205.07	205.07	
บวก กำไรจากการขายทรัพย์สิน		241.01	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น – หลังทำรายการ	205.07	446.98	
D/E Ratio (เท่า)	4.29	1.13	

- สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 5 ล้านบาท บริษัท ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 129.28 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว

- สำหรับเงินกู้ยืมที่คงเหลือภายหลังจากการเข้าทำรายการอีกประมาณ 461.72 ล้านบาท บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการชำระเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 129.28 ล้านบาท และหากบริษัทฯ มีผลกำไร และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินการที่เพียงพอ บริษัทฯ จะทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างกันดังกล่าว
- ภายหลังจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายซึ่งจะส่งผลให้ภาระหนี้และต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี
- ลดยอดขาดทุนสะสม โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมจำนวน 1,042.60 ล้านบาท ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีกำไรทางบัญชีเพิ่มขึ้นประมาณ 241.01 ล้านบาท ส่งผลให้ผลขาดทุนสะสมลดลงเป็น 801.58 ล้านบาทโดยประมาณ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 เมื่อ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 มีนาคม 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการโอนเงินทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมอีกจำนวน 604.39 ล้านบาท ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือประมาณ 197.19 ล้านบาท
- การเช่าพื้นที่อาคารช่วยให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ต่อไปโดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมในการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารประกอบการแห่งใหม่เพื่อทดแทนพื้นที่เดิม ถึงแม้ว่าธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์จะไม่ใช้ธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่ก็ช่วยสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 สัดส่วนรายได้จากเหมืองขุดบิตคอยน์คิดเป็นเพียงร้อยละ 5.92 ของรายได้รวม และการเช่าพื้นที่อาคารนี้เป็นเพียงการเช่าพื้นที่สำหรับการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ ในกรณีที่ต้องหาพื้นที่ใหม่ทดแทนการเช่าพื้นที่เดิมดังกล่าว โดยธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีสัดส่วนรายได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

รายการ	2565	2566	2567
รายได้จากเหมืองขุดบิตคอยน์ (ล้านบาท)	8.27	18.63	17.80
สัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (%)	2.26%	4.97%	5.92%

และเมื่อเปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี กับค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทในปี 2567 จะพบว่าค่าเช่าพื้นที่ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าการเป็นเจ้าของพื้นที่และส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นประมาณ 0.80 ล้านบาท

- กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้น : สืบเนื่องจากค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี เป็นค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทในปี 2567 ส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นประมาณ 0.80 ล้านบาท

7. แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 16.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 3.44 ล้านบาท บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวนประมาณ 380.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท) ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA จำนวน 287.22 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA จำนวน 92.78 ล้านบาท เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี และช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงขึ้น

สำหรับเงินกู้ยืมที่คงเหลือภายหลังจากการเข้าทำรายการอีกประมาณ 461.72 ล้านบาท บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการชำระคืนเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 129.28 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหากบริษัทฯ มีผลกำไร และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินการที่เพียงพอ บริษัทฯ จะทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างกันดังกล่าว

8. การเข้าทำรายการกับกิจการที่มีบุคคลเกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการกับกิจการที่มีบุคคลเกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่นั้น เป็นไปตามกลยุทธการบริหารสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่ชัดเจนเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสร้างความโปร่งใส ดังนี้

- การกำกับดูแลที่เป็นอิสระและการบริหารงานตามหลักธรรมาภิบาล : บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อกำกับดูแลธุรกรรมที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ บุคคลที่มีส่วนได้เสียโดยตรงจะไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และไม่มีสิทธิออกเสียงเกี่ยวกับธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการพิจารณาธุรกรรมเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม
- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส : บริษัทฯ มีนโยบายเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวข้องให้ชัดเจนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) นอกจากนี้ รายงานธุรกรรมระหว่างกันจะต้องเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และรายงานประจำปี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสามารถติดตามและตรวจสอบได้
- การกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นอิสระ : จะต้องดำเนินการโดยใช้หลักการ เงื่อนไขทางการค้าเป็นธรรม ซึ่งหมายถึงการกำหนดราคาซื้อขายและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามมาตรฐานทางธุรกิจที่เป็นธรรม โปร่งใส และไม่ให้สิทธิพิเศษแก่คู่สัญญา เพียงเพราะมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อประเมินความเป็นธรรม

ของเงื่อนไขการจำหน่ายทรัพย์สินและราคาธุรกรรม เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการเป็นไปในระดับราคาที่เหมาะสมและไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อบริษัท

- การกำหนดกลไกตรวจสอบและติดตามผล : คณะกรรมการบริษัทจะติดตามและประเมินผลการดำเนินการของธุรกรรมดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นไปตามหลักเกณฑ์และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท หากพบว่ามีการผิดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะดำเนินการมาตรการแก้ไขโดยทันที

9. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมลำดับสุดท้ายของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ เป็นกรรมการของ TTA และถือหุ้น TTA รวมร้อยละ 23.47 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA (นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้น 277,679,159 หุ้น รวมกับ 150,073,360 หุ้น ภายใต้คัสโตเดียน ทำให้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 427,752,519 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.47 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA)

10. การเข้าทำรายการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

11. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของรายการจำหน่ายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร รวมถึงรายการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปในครั้งนี้อย่างรอบคอบ คณะกรรมการมีความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล มีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับระหว่างก่อนและหลังเข้าทำรายการ (สำหรับรายการเช่าพื้นที่) และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยมีข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการสรุปได้ดังนี้

รายการจำหน่ายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. สอดคล้องกับแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มที่ที่จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว และแก้ไขส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว อันเป็นเหตุให้หุ้นของ UMS ขึ้นสัญลักษณ์ CB
2. ลดภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยประมาณ 3.14 ล้านบาท/ปี

3. มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท
4. ลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย โดยบริษัทฯ จะนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายซึ่งจะส่งผลให้ภาระหนี้และต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี
- 5.ฐานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 446.98 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69 ของทุนชำระแล้ว อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะขอปลดสัญลักษณ์ CB กับตลาดหลักทรัพย์
6. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า) โดยการชำระคืนหนี้สินด้วยเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะส่งผลให้หนี้สินรวมและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง
7. ลดยอดขาดทุนสะสมจากการรับรู้กำไรทางบัญชีประมาณ 241.01 ล้านบาท จากขาดทุนสะสม 1,042.60 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือยอดขาดทุนสะสมประมาณ 801.58 ล้านบาท

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. เสียโอกาสที่จะขายทรัพย์สินในราคาที่ดีกว่านี้ หากในอนาคตมูลค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น

รายการเช่าพื้นที่

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. ไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพื่อจัดหาสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์เพื่อทดแทนสถานที่ใช้อยู่ ณ ปัจจุบัน
2. ลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์
3. กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการเช่าพื้นที่อาคารมีค่าเช่าประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี ซึ่งน้อยกว่าค่าเสื่อมราคาของอาคารสำหรับส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทต่อปี

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. ผลตอบแทนในรูปแบบกระแสเงินสดจากธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์น้อยลงอันเนื่องมาจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ 0.28 ล้านบาทต่อปี

ความเห็นคณะกรรมการเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการชำระราคา

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ราคาขายทรัพย์สินที่จำนวน 413.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) หรือจำนวน 400.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) เป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมิน (ไม่รวม VAT) โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย (393.83 – 410.86 ล้านบาท) และวิธีที่ผู้ประเมินใช้เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมีความเหมาะสม โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่มีคุณสมบัติใกล้เคียงกับทรัพย์สินในการพิจารณามูลค่าที่ดิน และวิธีต้นทุนการก่อสร้างใหม่หรือทดแทนใหม่ และปรับปรุงด้วยอายุของทรัพย์สินเพื่อสะท้อนมูลค่าตามสภาพ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินในการพิจารณามูลค่าอาคารและเครื่องจักร ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสม นอกจากนี้ ร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินได้กำหนดเงื่อนไขการชำระเงินเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือเช็คเช็ค ในการขายทรัพย์สินและเงื่อนไขการชำระเงินโดยทั่วไปมีความเหมาะสม นอกจากนี้ ในการพิจารณาค่าเช่าพื้นที่อาคาร การกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ 26,300 บาทต่อเดือนตามสัญญาเช่าพื้นที่ เป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยอยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย (22,389-29,977 บาทต่อเดือน) ซึ่งผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโดยเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสามารถสะท้อนราคาตลาดของอัตราค่าเช่าได้อย่างเหมาะสม

นอกเหนือจากเงื่อนไขด้านราคาและการชำระราคา คณะกรรมการมีความเห็นว่าร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินได้กำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ เป็นเงื่อนไขที่พบได้ทั่วไปในการเจรจาระหว่างคู่สัญญา เช่น กำหนดการส่งมอบทรัพย์สินเมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วนภายในเดือนกรกฎาคม 2568, การยกเลิกสัญญาเมื่อผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ค่าซื้อขาย หรือคู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนด, การกำหนดความรับผิดชอบในภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของคู่สัญญาที่มีมูลค่าใกล้เคียงกันมีความเหมาะสมและเป็นธรรม เป็นต้น

สำหรับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่ ได้แก่ การกำหนดระยะเวลาเช่าที่ 3 ปีมีความเหมาะสมโดยเป็นระยะเวลาที่เพียงพอในการดำเนินการกรณีต้องการย้ายสถานที่ประกอบการเหมืองขุดบิตคอยน์, การกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและภาษีอากรที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมโดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าที่พบได้ทั่วไป, การขอต่ออายุสัญญาโดยแจ้งผู้ให้เช่าล่วงหน้า 60 วันมีความเหมาะสมโดยเป็นระยะเวลาที่เพียงพอในการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ในการต่ออายุสัญญา, การยกเลิกสัญญาเช่ากรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัยจนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์, คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการผิดสัญญา เป็นต้น ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่พบได้โดยทั่วไป

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตามข้อ 11

-ไม่มี-

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 129.28 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอที่จะใช้เงินลงทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน รวมถึงใช้ชำระต้นทุนทางการเงินที่จะ

เกิดขึ้น ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้สภาพคล่องของบริษัทฯ ดีขึ้นสืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมประมาณ 380.00 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 ธันวาคม 2567 ที่ 0.25 เท่า ปรับตัวดีขึ้นเป็น 0.47 เท่า นอกจากนี้ยังส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี อันจะช่วยให้มีเงินสดเพิ่มขึ้น 13.81 ล้านบาทต่อปี และช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจหรือการดำเนินงานใดเพิ่มเติม รวมถึงยังไม่มีแผนในการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมภายหลังจากคืนเงินกู้ยืมในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ จะใช้กระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานในการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมคงเหลือต่อไป

14. ข้อมูลของบริษัทฯ

14.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการจำหน่ายถ่านหินและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่อุตสาหกรรมภายในประเทศ การขนส่งทางน้ำและบริการท่าเทียบเรือ และการจำหน่ายพลังงานจากเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar cell) และให้บริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์

ธุรกิจจำหน่ายถ่านหินและบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ นำเข้าถ่านหินประเภทบิทูมินัสและซับบิทูมินัส (ถ่านหินสะอาด) ซึ่งเป็นถ่านหินที่มีคุณภาพดี มีค่าความร้อนในระดับปานกลาง มีค่าความชื้นและปริมาณเถ้าในระดับที่เหมาะสม และมีปริมาณกำมะถันที่ต่ำเมื่อเทียบกับน้ำมันเตา ทำให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าการใช้น้ำมันเตา โดยบริษัทฯ นำเข้าถ่านหินจากประเทศอินโดนีเซียหรือผู้นำเข้าในประเทศ และจำหน่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ โดยมีเป้าหมายหลัก ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมกระดาษ อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ เป็นต้น โดยมีกลยุทธ์ในการคัดเลือกถ่านหินและนำมาปรับปรุงคุณภาพ เพื่อให้ได้คุณสมบัติตามที่ลูกค้าต้องการ และมีคุณภาพเหมาะสมสำหรับหม้อไอน้ำของโรงงานอุตสาหกรรมของลูกค้า รวมทั้งมีบริการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้าด้วย ทั้งนี้ ในปี 2567 รายได้จากการจำหน่ายถ่านหินและบริการที่เกี่ยวข้องคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.72 ของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

ธุรกิจจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โซลาร์เซลล์ พร้อมออกแบบ ก่อสร้าง ติดตั้งโรงไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ภายในสถานที่ของลูกค้า โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบลงทุนติดตั้งอุปกรณ์สำหรับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการทำสัญญาขายไฟฟ้าให้กับลูกค้า ซึ่งอัตราค่าไฟฟ้าอ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าซึ่งเรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือการไฟฟ้านครหลวง ทั้งนี้ ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.36 ของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

ธุรกิจเหมืองขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล

บริษัทได้ลงทุนในธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์เพื่อสะสมเหรียญบิตคอยน์และเก็บไว้ โดยบริษัทฯ สามารถทยอยขายเหรียญบิตคอยน์ออกไปในราคาที่เหมาะสมและเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในอนาคต ทั้งนี้ ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัลคิดเป็นร้อยละ 5.92 ของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

14.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท อะธีน โฮลดิ้งส์ จำกัด ¹⁾	1,238,482,035	96.13%
2	นายประยุทธ มหากิจศิริ	6,558,900	0.51%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	3,865,301	0.30%
4	นายสุนทร จารุมนต์	2,090,000	0.16%
5	นางสาวนันท์นภัส อัจจมาลัยวรา	2,000,000	0.16%
6	นายสุธี ลิ้มอติบูลย์	1,766,666	0.14%
7	นางสาวอำพร ศรีโพธิ์ทอง	1,580,100	0.12%
8	นางรัชดา ฉันทวรวงค์	1,040,300	0.08%
9	นายบัญญัติ วุฒิเศรษฐ์ไพบูลย์	700,000	0.05%
10	น.ส อรณิชา สุวัฒนพิมพ์	700,000	0.05%
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	29,566,241	2.29%
	รวม	1,288,349,543	100.00%

หมายเหตุ:

1) TTA ถือหุ้น บริษัท อะธีน โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ทั้งนี้รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TTA เป็นดังนี้

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TTA

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	427,752,519	23.47%
	1.1 นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	277,679,159	15.23%
	1.2 UBS AG SINGAPORE BRANCH	150,073,360	8.23%
2	นาย ประยุทธ มหากิจศิริ	110,152,458	6.04%
	2.1 นาย ประยุทธ มหากิจศิริ	87,531,758	4.80%
	2.2 DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	22,620,700	1.24%
3	น.ส. อุษณา มหากิจศิริ	99,866,937	5.48%
4	นาย พิพัฒน์ เตียรวัฒน	90,000,000	4.94%

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	59,738,258	3.28%
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	55,700,978	3.06%
7	นาย ประทีป ตังมดีธรรม	42,627,107	2.34%
8	นาง สุวิมล มหากิจศิริ	42,325,623	2.32%
9	น.ท. อภิวัฒน์ ชาญชัยมงคล	17,620,700	0.97%
10	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	15,500,000	0.85%
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	861,179,984	47.25%
	รวม	1,822,464,564	100.00%

ที่มา: ข้อมูลผู้บริหาร

14.3 รายชื่อกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	ประธานกรรมการ
2. นาย สมพร จิตเป็นธม	ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นาย ธราธร วงศ์ประศาสตร์	รองประธานกรรมการ, กรรมการตรวจสอบ
4. นาย เอกทิพย์ ทิพย์ภวัง	กรรมการตรวจสอบ
5. นายโดม ลีวลมวิบูลย์	กรรมการ

14.4 รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายโดม ลีวลมวิบูลย์	รักษาการกรรมการผู้จัดการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
2. นางสาวนวลจันทร์ วศินานุรักษ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน
3. นางสาวศรีอักษร ทองศิริ	ผู้อำนวยการสายงานบัญชี
4. นายจักรกฤษณ์ อ่ำสกุล	ผู้อำนวยการสายงานปฏิบัติการธุรกิจ

14.5 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.5.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	34.72	4.46%	216.05	18.81%	129.28	11.86%
ลูกหนี้การค้า	41.69	5.36%	14.25	1.24%	27.07	2.48%

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	16.36	2.10%	30.05	2.62%	28.81	2.64%
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	2.91	0.37%	7.67	0.67%	24.86	2.28%
สินค้าคงเหลือ	11.00	1.41%	4.82	0.42%	7.81	0.72%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.75	0.48%	2.18	0.19%	0.66	0.06%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	110.43	14.19%	275.01	23.95%	218.49	20.04%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	1.73	0.22%	1.74	0.15%	1.76	0.16%
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	55.17	7.09%	114.18	9.94%	143.29	13.14%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	161.32	20.73%	151.06	13.15%	140.77	12.91%
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออุปกรณ์	0.10	0.01%	12.79	1.11%	1.07	0.10%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	429.61	55.20%	549.46	47.84%	519.52	47.65%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.76	0.61%	3.30	0.29%	4.87	0.45%
สินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล	6.96	0.89%	28.90	2.52%	46.70	4.28%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.26	0.03%	0.20	0.02%	0.17	0.02%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.93	1.02%	11.84	1.03%	13.60	1.25%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	667.83	85.81%	873.48	76.05%	871.74	79.96%
รวมสินทรัพย์	778.27	100.00%	1,148.49	100.00%	1,090.23	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	33.08	4.25%	28.56	2.49%	5.00	0.46%
เจ้าหนี้การค้า	27.98	3.60%	4.09	0.36%	12.03	1.10%
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17.07	2.19%	14.46	1.26%	7.21	0.66%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	1.46	0.19%	1.55	0.14%	1.25	0.11%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	545.34	70.07%	758.94	66.08%	748.94	68.70%
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32.88	4.22%	58.57	5.10%	92.78	8.51%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.14	1.05%	6.94	0.60%	5.23	0.48%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.74	0.10%	2.65	0.23%	2.12	0.19%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	666.69	85.66%	875.75	76.25%	874.55	80.22%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.81	0.36%	1.26	0.11%	2.34	0.21%
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3.60	0.46%	4.05	0.35%	5.79	0.53%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.92	0.38%	1.07	0.09%	1.58	0.14%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	9.33	1.20%	6.38	0.56%	9.71	0.89%
รวมหนี้สิน	676.03	86.86%	882.13	76.81%	884.26	81.11%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	572.60	73.57%	644.17	56.09%	644.17	59.09%

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	465.42	59.80%	593.89	51.71%	593.89
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	10.50	1.35%	10.50	0.91%	10.50	0.96%
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(946.28)	-121.59%	(982.21)	-85.52%	(1,042.60)	-95.63%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	102.24	13.14%	266.35	23.19%	205.97	18.89%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.00)	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	102.24	13.14%	266.35	23.19%	205.97	18.89%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	778.27	100.00%	1,148.49	100.00%	1,090.23	100.00%

14.5.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นงวด ณ วันที่ 31 ธ.ค.					
	2565		2566		2567	
รายได้จากการขาย	203.19	55.51%	175.84	46.92%	130.03	43.27%
รายได้จากการให้บริการ	94.23	25.74%	107.81	28.76%	88.50	29.45%
รายได้จากการขายและให้บริการเซลล์ แสงอาทิตย์	60.34	16.48%	72.53	19.35%	64.20	21.36%
รายได้จากการขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล	8.27	2.26%	18.63	4.97%	17.80	5.92%
รวมรายได้	366.02	100.00%	374.80	100.00%	300.53	100.00%
ต้นทุนขาย	180.35	49.27%	156.05	41.64%	115.50	38.43%
ต้นทุนการให้บริการ	83.21	22.73%	91.25	24.34%	69.90	23.26%
ต้นทุนขายและให้บริการเซลล์แสงอาทิตย์	47.45	12.96%	51.11	13.64%	48.57	16.16%
ต้นทุนการขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล	21.16	5.78%	37.57	10.02%	32.77	10.91%
รวมต้นทุน	332.17	90.75%	335.97	89.64%	266.75	88.76%
กำไรขั้นต้น	33.85	9.25%	38.83	10.36%	33.78	11.24%
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	2.18	0.60%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้อื่น	0.85	0.23%	1.95	0.52%	1.25	0.42%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	36.89	10.08%	40.78	10.88%	35.03	11.66%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6.42	1.75%	7.03	1.88%	6.48	2.16%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.47	12.70%	37.62	10.04%	48.31	16.08%
รวมค่าใช้จ่าย	52.89	14.45%	44.65	11.91%	54.80	18.23%
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(16.01)	-4.37%	(3.87)	-1.03%	(19.76)	-6.58%
เงินชดเชยจากประกัน	23.42	6.40%	-	0.00%	-	0.00%

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นงวด ณ วันที่ 31 ธ.ค.					
	2565		2566		2567	
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(55.24)	-15.09%	(0.51)	-0.14%	(5.80)	-1.93%
ต้นทุนทางการเงิน	(23.79)	-6.50%	(31.53)	-8.41%	(33.72)	-11.22%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(71.61)	-19.56%	(35.91)	-9.58%	(59.28)	-19.73%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.04)	-0.01%	(0.03)	-0.01%	(0.03)	-0.01%
ขาดทุนสำหรับปี	(71.65)	-19.58%	(35.93)	-9.59%	(59.32)	-19.74%

14.5.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นงวด ณ วันที่ 31 ธ.ค.		
	2565	2566	2567
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	30.20	(0.88)	(5.79)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(168.48)	(217.06)	(42.51)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	151.24	399.27	(38.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	12.97	181.33	(86.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	21.74	34.72	216.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	34.72	216.05	129.28

14.5.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.17	0.31	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.26	0.18
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.05	(0.00)	(0.01)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	6.77	11.48	11.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	53.95	31.79	31.82
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป (เท่า)	20.53	27.52	29.41
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)	17.78	13.26	12.41
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	34.16	42.47	42.25
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	10.68	8.59	8.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	12.11	20.95	33.09
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	30.15	17.42	11.03
วงจรเงินสด (วัน)	34.49	22.97	29.43
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	9.25%	10.36%	11.24%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	(19.58%)	(9.59%)	(19.74%)
อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน (%)	(4.37%)	(1.03%)	(6.58%)
อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม (%)	0.83%	0.52%	0.42%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(188.70%)	22.70%	29.31%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(51.90%)	(19.50%)	(25.12%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(10.00%)	(3.73%)	(5.30%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(6.16%)	0.84%	(2.43%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.61	3.31	4.29
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.47	(1.17)	(0.51)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	(52.09)	21.35	44.36
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.02)	0.05	0.02
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	-	-

14.5.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 - ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 35.93 ล้านบาท และ 59.32 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนน้อยลงจากปี 2565 จำนวน 35.72 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 มีรายการพิเศษ ได้แก่ การบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ 55.24 ล้านบาท และการรับเงินชดเชยจากประกัน 23.42 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการพิเศษในงวดปี 2566 อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 23.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.07 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงขึ้นจากปี 2566 จำนวน 10.69 ล้านบาท รายการหลักเป็น ขาดทุนจากการปรับมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนจำนวน 5.07 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากลูกค้านำไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯ ให้บริการอยู่ และมีผลขาดทุนจากการคำนวณมูลค่ารวมของสัญญา ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 2.40 ล้านบาท การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ 1.94 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.28 ล้านบาท

รายได้

สำหรับปี 2566 - ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ 374.80 ล้านบาท และ 300.53 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการดำเนินธุรกิจของปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 8.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.40 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้บริการรวม 25.77 ล้านบาท ที่มาจากลูกค้ารายใหม่จากธุรกิจบริการเช่าพื้นที่และธุรกิจขายและบริการเซลล์แสงอาทิตย์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล 13.58 ล้านบาท สุทธิกับการลดลงของรายได้จากการขายถ่านหิน 27.35 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าธุรกิจถ่านหินลดกำลังการผลิต ในขณะที่รายได้จากการดำเนินธุรกิจของปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 74.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.82 สาเหตุหลักมาจากลูกค้ายังลดกำลังการผลิตต่อเนื่อง จึงทำให้ยอดขายถ่านหินของบริษัทฯ ลดลง ประกอบกับธุรกิจท่าเรือและเรือขนส่งในประเทศมีรายได้ลดลงเนื่องจากลูกค้ารายใหญ่ลดการนำเข้าถ่านหิน และลูกค้าอีกรายชะลอการส่งออก

ต้นทุน

ในปี 2566 - ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 335.97 ล้านบาท และ 266.75 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจของปี 2566 และปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 89.64 และร้อยละ 88.76 ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนขายในปี 2566 - ปี 2567 สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2566 - ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 44.65 ล้านบาท และ 54.80 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมของปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 8.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.58 เนื่องจากการลดลงของค่าบำรุงรักษาเครื่องจักร 5.05 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 2.36 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน 0.97 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 10.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.72 สาเหตุหลักคือ ขาดทุนจากการปรับมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน 5.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 2.40 ล้านบาท การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ 1.94 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.28 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2566 - ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 35.93 ล้านบาท และ 59.32 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิน้อยกว่าปี 2565 จำนวน 35.72 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 มีรายการพิเศษ ได้แก่ การบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ 55.24 ล้านบาท และการรับเงินชดเชยจากประกัน 23.42 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการพิเศษในงวดปี 2566 อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 23.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.07 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงขึ้น ส่งผลให้มีอัตราส่วนในการทำกำไรสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ (19.74) เปลี่ยนแปลงจากปี 2566 ที่มีอัตราส่วนร้อยละ (9.59) อีกทั้งอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ในปี 2567 เท่ากับร้อยละ (5.30) ลดลงจากปี 2566 ที่มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ร้อยละ (3.73) เนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น 47.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่ยังไม่เริ่มขายไฟฟ้าและไม่สามารถรับรู้รายได้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2567 เท่ากับร้อยละ (25.12) ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ (19.50) เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 1,148.49 ล้านบาท และ 1,090.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักของ คือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด คิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567 ที่ร้อยละ 47.65, ร้อยละ 15.42, ร้อยละ 12.91 และ ร้อยละ 11.86 ตามลำดับ

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,148.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 370.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.57 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายการดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 181.33 ล้านบาท จากที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.05 ล้านบาท
- ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 59.01 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ใหม่เริ่มดำเนินงาน
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 119.86 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และซื้อเพลิงชีวมวลผง

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,090.23 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 58.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.07 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายการดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปีก่อนจำนวน 86.77 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในปี 2566 ไปลงทุนตามแผนงานที่ขออนุมัติไว้จากการเพิ่มทุน
- ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 46.29 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนในโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้น

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 216.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 181.33 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายการดังนี้

- เงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.05 ล้านบาท
- เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 213.60 ล้านบาทเพื่อลงทุนในโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และซื้อเพลิงชีวมวล
- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 215.35 ล้านบาท จากการลงทุนในโครงการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และซื้อเพลิงชีวมวล
- เงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 8.40 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 129.28 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 86.77 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายการดังนี้

- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเครื่องจักร 43.66 ล้านบาท จากการลงทุนในโครงการธุรกิจผลิตเชื้อเพลิงชีวมวล
- ชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินสุทธิ 23.56 ล้านบาท และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 10.00 ล้านบาท เพื่อลดภาระดอกเบี้ย

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 882.13 ล้านบาท และ 884.26 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 206.10 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม 239.29 ล้านบาท ในขณะที่ หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 2.12 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 34.21 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า 7.94 ล้านบาท สุทธิกับการคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม 33.56 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 7.25 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 มีรายการหลัก คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 748.94 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 92.78 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น 266.35 ล้านบาท และ 205.97 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 164.12 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.05 ล้านบาท และลดลงในปี 2567 จำนวน 60.38 ล้านบาท สืบเนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนในปี 2567 จำนวน 59.32 ล้านบาท

14.5.6 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากต้นทุนสินค้าที่ราคาแปรผันไปตามราคาซื้อขายของตลาดโลก

ต้นทุนราคาถ่านหินที่บริษัทฯ นำเข้ามีองค์ประกอบหลักคือ ราคาถ่านหิน ค่าระวางเรือ และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะผันแปรไปตามราคาของตลาดโลก และมีผลกระทบโดยตรงกับต้นทุนสินค้าของบริษัทฯ โดยหากราคาถ่านหินหรือค่าระวางทางเรือมีการปรับราคาขึ้นและค่าเงินบาทอ่อนค่าลงจะส่งผลให้ต้นทุนสินค้าของบริษัทฯ สูงขึ้น

ความเสี่ยงจากผู้ประกอบการรายใหม่

ธุรกิจการนำเข้าและจัดจำหน่ายถ่านหินให้กับโรงงานอุตสาหกรรมภายในประเทศเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการรายใหม่ไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในอุปกรณ์และเครื่องจักรมากนัก ทำให้มีโอกาสที่จะมีผู้แข่งขันรายใหม่เข้ามาประกอบธุรกิจนี้ได้ง่าย ปัจจุบันมีคู่แข่งเข้ามาแข่งขันเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันสูงขึ้นและมีผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่แตกต่างจากคู่แข่งทั่วไป โดยใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการคัดเลือกและปรับปรุงคุณภาพถ่านหินในการให้คำแนะนำแก่ลูกค้าเพื่อใช้ถ่านหินให้เหมาะสมกับประเภทของหม้อไอน้ำ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มและสนองความต้องการของลูกค้าได้มากที่สุด

ความเสี่ยงจากพลังงานทดแทนอื่น

แหล่งพลังงานหลักที่ใช้ในโรงงานอุตสาหกรรมโดยทั่วไปมีอยู่ 3 ประเภทใหญ่ คือ น้ำมันเตา ก๊าซธรรมชาติ และถ่านหิน โดยน้ำมันเตาเป็นเชื้อเพลิงที่โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เลือกใช้ เนื่องจากหาซื้อได้สะดวก การใช้งานไม่ยุ่งยากและการบำรุงรักษาหม้อไอน้ำสามารถทำได้ง่าย ส่วนก๊าซธรรมชาติ ส่วนใหญ่จะใช้ในอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าเนื่องจากมีราคาถูกกว่าน้ำมันเตา การใช้ถ่านหินยังไม่เป็นที่แพร่หลายในอุตสาหกรรมมากนัก เนื่องจากผู้ที่ยังขาดความรู้ในการใช้ถ่านหินที่ดีเพียงพอ ในส่วนของเชื้อเพลิงทดแทนชนิดอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น เชื้อเพลิงชีวมวลจะไม่มีผลกระทบต่อยอดขายมากนัก เนื่องจากเป็นเชื้อเพลิงที่มีจำนวนจำกัด และไม่เพียงพอต่อการผลิตไอน้ำของโรงงานอุตสาหกรรม

ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

ถ่านหินที่นำมาใช้ในโรงงานอุตสาหกรรมมีหลายประเภท สามารถจัดเรียงตามคุณภาพที่ดีที่สุดของถ่านหิน โดยพิจารณาจากค่าความร้อนที่สูงและมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยได้แก่ แอนทราไซต์ บิทูมินัส ซับบิทูมินัส และลิกไนต์ โดยถ่านหินลิกไนต์ จะก่อให้เกิดมลภาวะกับสิ่งแวดล้อมสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จำหน่ายถ่านหินประเภทบิทูมินัส และซับบิทูมินัส ซึ่งเป็นถ่านหินที่มีคุณภาพดีและมีกำมะถันในระดับต่ำ ทำให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระดับน้อยเมื่อนำมาใช้งาน

ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาบิตคอยน์

เนื่องจากตลาดคริปโตเคอร์เรนซีรวมถึงสกุลเงินบิตคอยน์มีความผันผวนของราคาตลาดค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเภทอื่น และยากที่จะคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของราคาในอนาคต ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการทำกำไรจากธุรกิจขุดสินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัลบิตคอยน์ ถึงแม้ว่า ณ ปัจจุบัน เหรียญบิตคอยน์จะเป็นสกุลเงินดิจิทัลที่ได้รับความนิยมมาก แต่อาจมีผู้คิดค้นและพัฒนาเหรียญสกุลอื่นที่มีคุณสมบัติเหมือนบิตคอยน์ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าบิตคอยน์

14.6 ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

14.7 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

15. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา หนี้สินประเภทอื่น หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ณ 31 ธันวาคม 2567

15.1 ตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติไว้และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

-ไม่มี-

15.2 เงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 5.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้า โดยมีหลักประกันเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 1236-1238, 1240-1243, 1246, 1247 และ 10239 ตำบลคลองสะแก อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

15.3 หนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น ดังนี้

หนี้สินประเภทอื่น	จำนวน (ล้านบาท)
เจ้าหนี้การค้า	12.03
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7.21
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA (ตัวสัญญาใช้เงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.6 ถึงร้อยละ 5.0 ต่อปี)	748.94
ดอกเบี้ยค้างจ่าย TTA	92.78
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและหนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.35
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.59
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.79
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.58
รวม	879.26

หมายเหตุ: เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก TTA ไม่มีการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

15.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

-ไม่มี-

16. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

คดีสิ่งแวดล้อม

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2563 ศาลปกครองชั้นต้นได้มีคำพิพากษา โดยมีคำสั่งให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บังคับใช้กฎหมาย โดยออกคำสั่งให้ผู้ประกอบการทุกรายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งรวมถึงบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งด้วย โดยศาลปกครองชั้นต้นได้มีคำสั่งให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขเหตุเดือดร้อนรำคาญจากฝุ่นละออง และศาลปกครองชั้นต้นได้มีคำสั่งให้บริษัทย่อยจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุดเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 เพื่อให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษากลับหรือแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 สำนักงานอุตสาหกรรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ตรวจสอบและยอมรับผลการแก้ไขปรับปรุงโรงงานและระบบบำบัดมลพิษทางอากาศของบริษัทฯ ตามคำสั่งแล้ว นอกจากนี้ ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทย่อยได้จัดประชุมเวทีประชาพิจารณ์ครั้งที่ 1 เพื่อรับฟังข้อเสนอแนะและนำมาปรับปรุงในกระบวนการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต่อมาเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2564 ได้จัดประชุมเวทีประชาพิจารณ์ครั้งที่ 2 โดยการประชุมดังกล่าวได้เสร็จลุล่วงไปด้วยดี ทั้งนี้ คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

ต่อมาบริษัทย่อยได้รวบรวมเอกสารและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ 1 ส่งให้แก่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาเรียบร้อยแล้ว และเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2567 บริษัทย่อยได้เข้าร่วมชี้แจงรายงานฉบับดังกล่าวกับคณะกรรมการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ผลจากการพิจารณาทางคณะกรรมการฯ แจ้งว่าต้องมีการปรับปรุงรายงานฉบับที่ 1 ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น โดยให้บริษัทย่อยทำข้อมูลแก้ไขรายงานและนำมาส่งให้คณะกรรมการฯ อีกครั้ง ภายในเดือนมีนาคม 2568 และให้บริษัทย่อยเข้าชี้แจงรายงานฉบับแก้ไขอีกครั้งภายในเดือนพฤษภาคม 2568 นี้

ซึ่งความเห็นของฝ่ายกฎหมายและผู้บริหารเชื่อว่าผลการพิจารณาของศาลจะไม่ส่งผลกระทบทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท นอกจากการปรับปรุงสถานประกอบการให้เป็นไปตามข้อบังคับของหน่วยงานราชการเพิ่มมากขึ้น และการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้แล้วเสร็จ

17. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ระบุลักษณะของรายการหรือผลประโยชน์

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายการกับ TTA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 96.13 สรุปได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
<u>สำหรับปี 2567</u>	
รายได้จากการให้บริการ	0.02
ค่าใช้จ่าย (ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เช่น ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงานใหญ่ ค่าบำรุงรักษาระบบเครือข่าย และ PDPA)	1.80
ต้นทุนทางการเงิน	36.61
<u>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2567</u>	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.02
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	0.15
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	92.78
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวเงินสัญญาใช้เงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม)	748.94

ทั้งนี้ ในปี 2567 นอกจากรายข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการและผู้บริหารแต่อย่างใด

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น ดังนี้

รายได้จากการให้บริการ

เนื่องจาก UMS ชื้อ Server มาเพื่อเก็บข้อมูล ต่อมาพื้นที่ใน Server บางส่วนไม่ได้ใช้งานจึงแบ่งให้ TTA ใช้ และเรียกเก็บค่าบริการ Sever ในส่วนที่ TTA ใช้งานในอัตรา 17,041.54 บาทต่อเดือน ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุน Server และปันส่วนราคาตามสัดส่วนปริมาณพื้นที่ที่ใช้งาน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นการทำการรายการที่สมเหตุผล มีราคาและเงื่อนไขการค้าที่เทียบเคียงได้ราคาขาย Server โดยผู้ให้บริการภายนอก

ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงานใหญ่

TTA เป็นเจ้าของอาคารอรรถานต์ และแบ่งพื้นที่ให้ UMS เช่าพื้นที่สำหรับสำนักงานใหญ่ พื้นที่จำนวน 270 ตารางเมตร ตามพื้นที่การใช้การของ UMS โดย TTA ได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการส่วนกลางของอาคารอรรถานต์กับ UMS ในอัตราค่าเช่า 81,000 ต่อเดือน (300 บาทต่อตารางเมตร) และค่าบริการส่วนกลาง 40,500 บาทต่อเดือน (150 บาท ต่อตารางเมตร) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ TTA เรียกเก็บจากบริษัทในกลุ่ม TTA อื่น ๆ และเมื่อเปรียบเทียบราคาเช่าและค่าบริการส่วนกลางดังกล่าว กับอาคารสำนักงานในละแวกใกล้เคียง พบว่าค่าเช่าและค่าบริการส่วนกลางดังกล่าวมีราคาต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับราคาของคู่แข่ง คณะกรรมการ

ตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า เป็นการทำรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุผล เนื่องจากเป็นราคาต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับราคาตลาดทั่วไป

ค่าบริการรักษาระบบเครือข่าย

ค่าบริการรักษาระบบเครือข่าย ประกอบด้วย ค่าระบบโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต โดย TTA ได้คิดค่าใช้จ่ายโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายให้บริษัทในกลุ่ม TTA ตามการใช้การงานจริงของแต่ละบริษัท และเป็นราคาเดียวกับที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจาก TTA ในอัตรา 25,000 บาทต่อเดือน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นการทำรายการที่มีความจำเป็นสมเหตุผล และมีราคาที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับราคาตลาด

ค่าบริการ PDPA

TTA ได้ทำระบบป้องกันข้อมูลบนเว็บไซต์ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ของบริษัทในกลุ่ม TTA ซึ่งรวมถึงเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย TTA จึงได้คิดค่าใช้จ่ายโดยการปันส่วนเท่ากันทุกบริษัท ในอัตรา 3,302.30 บาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกับที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจาก TTA คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นการทำรายการที่มีความจำเป็นสมเหตุผล และมีราคาที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับราคาตลาด

เงินกู้ยืม

บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจาก TTA โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.60 - 5.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อนำไปลงทุนในโครงการโซลาร์ฟาร์มที่อปท. เชื้อเพลิงชีวมวลผง และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุผล เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการใช้จ่ายเงินลงทุน และได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

18. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงปี 2566 – 2567 บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โซลาร์เซลล์ สรุปได้ดังนี้

วันที่ลงนามสัญญา	20 กุมภาพันธ์ 2566	เดือน กุมภาพันธ์ 2566	1 เมษายน 2566
ผู้ขาย	UMS	UMS	UMS
ผู้ซื้อ	บริษัท เมอร์เมด มารีไทม์ จำกัด (มหาชน) โดยผู้ซื้อ ต้องการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ภายในสถานที่ของผู้ซื้อ	บริษัทเอกชนที่ประกอบธุรกิจสถานพยาบาล แห่งที่ 1 โดยผู้ซื้อ ต้องการ ใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ภายในอาคารโรงพยาบาลของผู้ซื้อ	บริษัทเอกชนที่ประกอบธุรกิจสถานพยาบาล แห่งที่ 2 (ผู้ซื้อ) โดยผู้ซื้อต้องการ ใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ภายในอาคารโรงพยาบาลของผู้ซื้อ

กำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัญญา	216.00 kWp	1,430.00 kWp	1,252.00 kWp
ระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้า	15 ปี นับจากวันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (กรกฎาคม 2566)	10 ปี นับจากวันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (มีนาคม 2567)	10 ปี นับจากวันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (มีนาคม 2568)
อัตรารับซื้อไฟฟ้า	อ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าที่ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในรอบเดือนนั้น โดยคำนวณจากหน่วยการใช้ไฟฟ้าที่ผลิตจากระบบควบคู่กับอัตราค่าไฟจากใบแจ้งหนี้ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และหักส่วนลดตามที่ตกลง		
การโอนกรรมสิทธิ์ในโรงไฟฟ้า	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าให้กรรมสิทธิ์ในโรงไฟฟ้าที่ผู้ขายสร้างขึ้นตกเป็นของผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ		
การโอนสิทธิตามสัญญา	ไม่สามารถโอนหรือจำหน่ายสิทธิได้ ยกเว้นได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา ยกเว้นเป็นการโอนสิทธิเพื่อการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน		
การบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ซื้อเป็นผู้ผิดสัญญาในกรณีดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ไม่ชำระค่าไฟฟ้าตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด - ไม่ปฏิบัติตามสัญญา และไม่แก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน - เข้าสู่กระบวนการล้มละลาย • ผู้ขายเป็นผู้ผิดสัญญาในกรณีดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ไม่สามารถผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนที่กำหนด - ไม่สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดร่วมกัน นับจากวันที่ผู้ขายได้รับมอบสถานที่ก่อสร้าง - ไม่ปฏิบัติตามสัญญา และไม่แก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน - เข้าสู่กระบวนการล้มละลาย • คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 		

19. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

20. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้แล้ว โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิโน้ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด ซึ่งทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้

ประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งได้ตรวจสอบข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของกรรมการไม่เป็นไปด้วยความซื่อสัตย์และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการรายดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้ กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้น แทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 7 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568)

ของ



บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



5 มีนาคม 2568

สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	9
2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	22
2.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ.....	22
2.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ.....	26
2.3 ประเภทและการคำนวณขนาดรายการ.....	26
2.4 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	27
2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	28
2.6 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน	35
2.7 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	36
2.8 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้	36
2.9 แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ	39
2.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	39
2.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง	39
2.12 ข้อมูลบริษัท.....	39
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	40
3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	40
3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ - การจำหน่ายทรัพย์สิน	41
3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ - การเช่าพื้นที่อาคาร	43
3.4 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก การจำหน่ายทรัพย์สิน	44
3.5 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก การเช่าพื้นที่อาคาร	45
3.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ.....	46
4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	48
4.1 ความเหมาะสมและความเป็นธรรมของราคา.....	48
4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	68
5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	72

คำนิยาม

“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จะขาย” หรือ “ผู้เช่า” หรือ “UMS”	บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน)
“ผู้จะซื้อ” หรือ “ผู้ให้เช่า” หรือ “TTA หรือบริษัทย่อย”	บริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA
“ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร”	ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
“ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”	ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568
“รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”	การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเนื้อที่รวม 71-1-91 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
“รายการจำหน่ายเครื่องจักร”	การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อจำหน่ายไปซึ่งเครื่องจักรที่ตั้งอยู่ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายไป โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ยุงรับถ่านหิน ถึงกวนน้ำแป้ง
“รายการเช่าพื้นที่อาคาร”	การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการเช่าที่ดินและบริเวณพื้นที่ (บางส่วน) ของสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 374.71 ตารางเมตร
“สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป”	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 1” หรือ “VPC”	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิन्ह์ ฟิลลิปส์ จำกัด
“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 2” หรือ “AREA”	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KGI”	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

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

วันที่ 5 มีนาคม 2568

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน ผู้ถือหุ้นบริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”)

อ้างถึง :

1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ณ 5 มีนาคม 2568
2. งบการเงินรวมของบริษัทฯ ตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2567
3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ สำหรับปี 2566
4. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระราย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิन्ह์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 24-2793-12-325 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และ เลขที่ ทพ. 25-0450-12-018 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568
5. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระราย บริษัท เอเจนท์ ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เลขที่ AREA.GEN 02/055/68(R) ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568
6. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทเครื่องจักรโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระราย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิन्ह์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 24-2794-18-335 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 และ ราย บริษัท เอเจนท์ ฟอว์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เลขที่ AREA.GEN 02/056/68(M)(R) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568
7. ร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA
8. ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างบริษัทฯ กับ TTA หรือบริษัทย่อยของ TTA
9. หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อมูลเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการสอบถามผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ขอจำกัดสิทธิความรับผิดชอบ :

1. ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ใน รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองถึงความถูกต้องหรือความครบถ้วนของข้อมูลที่ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มอบให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
2. รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ความเห็นต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ และให้ความเห็นภายใต้ข้อมูลและสถานการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ตามที่ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส เซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”) มีความประสงค์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ให้กับ บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA (“TTA หรือบริษัทย่อย”) ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อะธิน โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท อะธิน โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยมูลค่าซื้อขาย 397.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 16.56 ล้านบาท
2. ขายเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหินให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 16.05 ล้านบาท (ราคารวม VAT)
3. เช่าพื้นที่จำนวน 374.71 ตารางเมตร หลังจากทำการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม ข้อ 1. และ ข้อ 2. เรียบร้อยแล้ว โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในอัตราเช่า 26,300 บาท/เดือน (70.19 บาท/ตารางเมตร) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี คิดเป็นมูลค่าตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 946,800 บาท

ความเป็นมา

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการเนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution - Business) ตั้งแต่ปี 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ และได้ติดต่อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่จะทำการจำหน่ายไปในครั้งนี้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มีความสนใจจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ต่อมาในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ บริษัทฯ จึงได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ

ต่อมา บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรข้างต้นรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองขุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2567 และมีการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่องมาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อจะขายทรัพย์สินรวมถึงการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายข้างต้น เดิมบริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงานอุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัทฯ ต่อมาในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินกิจการธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัทฯ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือและไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัทฯ ที่กล่าวมาข้างต้นต้องหยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการข้อ 1. และ ข้อ 2. ดังกล่าวถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีมูลค่าของรายการจำนวน 413.30 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 37.91 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ด้วยขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้

การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสมือนว่ารายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย (ก) บริษัทฯ และ TTA มีกรรมกรร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และ (ข) คู่สัญญาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 รวมร้อยละ 96.13 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การเข้าทำรายการในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้นถือเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 267.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการในข้อ 3. ข้างต้นเป็นรายการที่ทำกับ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่งนับเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยเช่นกัน โดยคิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.61 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อรวมการเข้าทำรายการข้างต้นกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้ ซึ่งได้แก่ การเข้าพื้นที่สำนักงาน คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 0.95 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568) โดยบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นนอกเหนือจากรายการข้างต้นนี้ ทำให้ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมคิดเป็นร้อยละ 269.53 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และสูงกว่า 20 ล้านบาท ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ การขออนุมัติผู้ถือหุ้นในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เป็นการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทหลักทรัพย์ เจริญ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการและความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

1. บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสেস จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “UMS”) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA (“TTA หรือบริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 71-1-91 ไร่ หรือ 28,591 ตารางวา ตามโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 397.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) (“รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน

บริษัท จะจำหน่ายเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่ติดตั้งอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวข้างต้น โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ยंत्रถ่านหิน ถังกวนน้ำแป้ง ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 16.05 ล้านบาท (ราคารวม VAT) (“รายการจำหน่ายเครื่องจักร”)

3. รายการเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเสร็จสิ้น บริษัทฯ ประสงค์จะขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนด 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จาก TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ในอัตราเช่า 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 บาทต่อตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมมูลค่าสัญญาเช่ารวม 946,800 บาท (“รายการเช่าพื้นที่อาคาร”)

ความเป็นมา

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution – Business) ตั้งแต่ปี 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ และได้ติดประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 เนื้อที่ดินรวม 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา) และเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง (สก 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มีความสนใจจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จนเมื่อถึงปี 2563 จึงเลิกติดประกาศขายแต่ยังคงพยายามหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าต่อมาโดยตลอด ในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ บริษัทฯ จึงได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องขุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรข้างต้นรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองขุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับ

แผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัท ในช่วงปลายปี 2567 และมีการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่อง มาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อขายทรัพย์สินรวมถึงการเข้าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายข้างต้น เดิมบริษัท ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงาน อุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัท ต่อมาในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินกิจการ ธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัท ๆ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือ และไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัท ที่กล่าวมาข้างต้นต้อง หยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดย ในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่ บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การ ดำเนินธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคา ของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการดังนี้

- 1) โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย โดยจะดำเนินการเมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา จะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน
- 2) บริษัทฯ ไม่ได้จดทะเบียนเครื่องจักร เนื่องจากบริษัทฯ หยุดประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2558 ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในเครื่องจักร จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTA หรือบริษัทย่อย เมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วน
- 3) ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน กับ TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีมูลค่าของรายการจำนวน 413.30 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 37.91 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้

การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำ รายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการใน ครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสมือนว่ารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย (ก) บริษัทฯ และ TTA มีกรรมกรร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และ (ข) คู่สัญญาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 รวมร้อยละ 96.13 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 267.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ รายการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของสินทรัพย์จำหน่ายไปจาก TTA หรือบริษัทย่อย ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.61 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ การเช่าพื้นที่สำนักงาน (“รายการเกี่ยวข้องอื่น”) คิดเป็นขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 0.95 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568) โดยบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นนอกเหนือจากรายการข้างต้นนี้

เมื่อรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร รายการเช่าพื้นที่อาคาร และรายการเกี่ยวข้องอื่นดังกล่าว จะทำให้ขนาดรายการของการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 269.53 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และสูงกว่า 20 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ การขออนุมัติผู้ถือหุ้นในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เป็นการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KGI”) ได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิบัตรและรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดย KGI ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง รวมถึงประโยชน์และข้อดีระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังต่อไปนี้

การจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

ตามที่บริษัทฯ ประสงค์จะจำหน่ายทรัพย์สินในส่วนที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจหลัก เพื่อลดภาระการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ จากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน ยกเว้นการใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อทำเหมืองขุดบิตคอยน์เนื่องจากหยุดประกอบธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาครแล้วนั้น บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิบัตรในครั้งนี้ ดังนี้

- 1) สอดคล้องกับแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มที่ จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว และแก้ไขส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว อันเป็นเหตุให้หุ้นของ UMS ขึ้นสัญลักษณ์ CB
- 2) ลดภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยประมาณ 3.14 ล้านบาท/ปี อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินในปี 2567
- 3) มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท
- 4) ลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย โดยบริษัทฯ จะนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายซึ่งจะส่งผลให้ภาระหนี้และต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี
- 5) ฐานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 241.01 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำรายการเพิ่มขึ้นเป็น 446.98 ล้านบาทโดยประมาณ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69 ของทุนชำระแล้ว อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะขอปลดสัญลักษณ์ CB กับตลาดหลักทรัพย์
- 6) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า) โดยการชำระคืนหนี้สินด้วยเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะส่งผลให้หนี้สินรวมและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง
- 7) ลดยอดขาดทุนสะสมจากการรับรู้กำไรทางบัญชีประมาณ 241.01 ล้านบาท จากขาดทุนสะสม 1,042.60 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือยอดขาดทุนสะสมประมาณ 801.58 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) เสียโอกาสที่จะขายทรัพย์สินในราคาที่ดีกว่านี้ หากในอนาคตมูลค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) เพิ่มความคล่องตัวในการเจรจา ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบทรัพย์สิน โดยการประสานงานกับผู้ซื้อในฐานะบริษัทใหญ่และบริษัทย่อยมาอย่างยาวนาน ทำให้การประสานงาน สื่อสารและเจรจาเพื่อส่งมอบทรัพย์สินเป็นไปอย่างราบรื่นและคล่องตัว
- 2) ลดความเสี่ยงจากการเกิดข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อและผู้ขายรับทราบถึงรายละเอียดของทรัพย์สิน และมีความเข้าใจถึงสภาพ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้เป็นอย่างดี รวมถึงประวัติการดูแลรักษาทรัพย์สินในอดีต ทำให้เชื่อว่าไม่น่าจะเกิดข้อพิพาทที่อาจเกิดจากการซื้อขายทรัพย์สินไม่ตรงตามที่ตกลงกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) เสียโอกาสที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า
- 2) ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าจัดจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ

การเช่าพื้นที่อาคาร

ถึงแม้ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์จะไม่ใช้ธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่ก็ช่วยสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 สัดส่วนรายได้จากเหมืองขุดบิตคอยน์คิดเป็นเพียงร้อยละ 5.92 ของรายได้รวม และการเช่าพื้นที่อาคารนี้เป็นเพียงการเช่าพื้นที่สำหรับการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) ไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนในการจัดหาสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่

การเช่าพื้นที่อาคารช่วยให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ต่อไปได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมในการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารประกอบการแห่งใหม่เพื่อทดแทนพื้นที่เดิม

- 2) ลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์

การเช่าพื้นที่อาคารทำให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ต่อไปได้เร็วกว่าการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารประกอบการแห่งใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์

- 3) กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้น

รายการเช่าพื้นที่อาคารส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นสืบเนื่องจากค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี เป็นค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทในปี 2567 ส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นประมาณ 0.80 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) ผลตอบแทนจากรุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์น้อยลงจากค่าเช่าพื้นที่

ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์สร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในปี 2567 เป็นจำนวน 17.80 ล้านบาท โดยค่าเช่าพื้นที่อาคารที่บริษัทฯ ต้องจ่ายในอัตรา 23,600 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็น 283,200 บาทต่อปี คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ 1.59% เมื่อเทียบกับรายได้จากรุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ในปี 2567 ซึ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่มีนัยเมื่อเทียบกับการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์อันเนื่องมาจากการจัดหาสถานที่ประกอบการใหม่

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ได้ต่อเนื่อง โดยไม่เสียเวลาในการสรรหาสถานที่ที่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่
- 2) ไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการจัดเตรียมสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและติดตั้งอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ไปยังสถานที่แห่งใหม่
- 3) เพิ่มความคล่องตัวในการเจรจา ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบสถานที่เช่า

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) เสียโอกาสที่จะเช่าสถานที่จากบุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ จะส่งผลดังนี้
 - แผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นของบริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินการได้ ทำให้ภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินที่จะจำหน่ายจะยังคงมีอยู่ต่อไป โดยคิดเป็นประมาณ 3.14 ล้านบาทต่อปี
 - บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมเข้าทำรายการ เช่น การจัดจ้างผู้ประเมินอิสระเพื่อประเมินทรัพย์สินที่จะจำหน่าย การจัดจ้างที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นประกอบการอนุมัติการเข้าทำรายการ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ
 - ไม่มีกระแสเงินสดที่จะนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ
 - ส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วเนื่องจากไม่มีกำไรจากการขายทรัพย์สิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถขอปลดเครื่องหมาย "CB" และ
 - ผลการดำเนินงานของเหมืองขุดบิตคอยน์ไม่ได้รับประโยชน์จากการลดลงของค่าใช้จ่ายสุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี)

2) ความเสี่ยงจากการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการไม่สำเร็จ

หากบริษัท ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักร รวมถึงข้อตกลงและสัญญาอื่น ๆ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถเข้าทำรายการนี้ได้ โดยจะมีผลในลักษณะเดียวกับการที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการข้างต้น

หลังจากได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้น รวมถึงพิจารณาประโยชน์และข้อต่อระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอกแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเข้าพื้นที่อาคารในครั้งนี้ ทำให้บริษัท ได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเข้าพื้นที่อาคารในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงมูลค่าของทรัพย์สินจากการประเมินด้วย ก) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป และ ข) มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่

- บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“VPC”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 และ
- บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับการความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และการประเมินมีวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

1. การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตารางสรุปวิธีการประเมินมูลค่าและราคาประเมินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายเป็นดังนี้

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA
กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดิน 3 ฉบับ (เลขที่ 1388, 13709 และ 39932) เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และท่าเทียบเรือ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 69.56 ล้านบาท	ที่ดิน: 8,000 บาท/ตารางวา หรือ 79.50 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 148.70 ล้านบาท	อาคาร: 151.16 ล้านบาท
กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา เป็นที่ตั้งของโดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 22.02 ล้านบาท	อาคาร: 28.50 ล้านบาท

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA
กลุ่มที่ 3: ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา	เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 9,500 บาท/ตารางวา หรือ 20.99 ล้านบาท	ที่ดิน: 10,000 บาท/ตารางวา หรือ 22.10 ล้านบาท
รวม		376.38 ล้านบาท	396.37 ล้านบาท

โดยผู้ประเมินมีหลักเกณฑ์การพิจารณาที่สามารถสรุปได้ดังนี้

- ที่ดิน : พิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาด (sale price) และถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score ตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ โดยเปรียบเทียบปัจจัยดังนี้
 1. ทำเลที่ตั้ง
 2. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน (ขนาดรูปร่างของที่ดิน)
 3. ระดับที่ดินเทียบกับระดับถนน (ต้องมีค่าถมที่ดินหรือไม่ หากที่ดินต่ำกว่าระดับถนน)
 4. การใช้ประโยชน์และข้อกำหนดผังเมือง
 5. การคมนาคม
 - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง : ผู้ประเมินใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยนำเอาค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร
2. การจำหน่ายเครื่องจักร

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) กล่าวคือ ต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินที่มาทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน ปรับลดด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมตามอายุการใช้งาน และปัจจัยทางสภาพเครื่องจักรซึ่งรวมถึงการเสื่อมราคาทางกายภาพและการล้าสมัยด้านการใช้งาน ทั้งนี้สามารถสรุปราคาประเมินของเครื่องจักรจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายได้ดังนี้

ประเภท (หน่วยล้านบาท)	รายงานประเมินของ VPC			รายงานประเมินของ AREA		
	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด
1 สายพานลำเลียง	51.11	11%	5.78	62.02	10%	6.20
2 เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน	46.70	14%	6.47	37.16	10%	3.72
3 เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก	3.20	13%	0.42	16.60	10%	1.66
4 หม้อแปลงไฟฟ้า	1.98	14%	0.29	2.55	10%	0.25
5 หม้อไอน้ำ	5.13	21%	1.09	8.67	11%	0.94
6 ยูนิตถ่านหิน	12.75	9%	1.18	2.98	11%	0.32
7 ถังกวนน้ำแป้ง	3.59	19%	0.70	1.92	11%	0.21
8 อื่นๆ	9.46	16%	1.54	11.99	10%	1.20
รวมเครื่องจักร	133.91	13%	17.45	143.88	10%	14.49

จากการประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่าง ๆ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	ราคาประเมิน โดย VPC	ราคาประเมิน โดย AREA	ราคาซื้อขาย (ไม่รวม VAT)	ราคาซื้อขาย (รวม VAT)
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	102.11	205.66	216.70	210.00	210.00
สิ่งปลูกสร้างและอาคาร	39.70	170.72	179.67	175.00	187.25
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	141.81	376.38	396.37	385.00	397.25
เครื่องจักร	0.62	17.45	14.49	15.00	16.05
รวม	142.43	393.83	410.86	400.00	413.30

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า

- วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ คือ มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของที่ดินและมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารและเครื่องจักรที่พิจารณาถึงสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ขณะที่วิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมเนื่องจากเป็นมูลค่าตามราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อทรัพย์สินมาในอดีตและอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาด โดยทรัพย์สินหลายรายการมีอายุการใช้งานมานานและตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว
- การประเมินราคาที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาตลาดและถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score ตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสมเนื่องจากมีข้อมูลตลาดจำนวนมากเพียงพอที่อยู่ในบริเวณเดียวกับที่ดินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ และมีราคาซื้อขายที่เปรียบเทียบกันได้ ทั้งนี้ เนื่องจากราคาตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างจากทรัพย์สินของบริษัท ทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบกันตรง ๆ ได้ ดังนั้นการถ่วงน้ำหนักตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบจะช่วยสะท้อนราคาตลาดตามคุณสมบัติของที่ดินได้อย่างเหมาะสมมากขึ้น
- การประเมินราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพที่เป็นอยู่มีความเหมาะสมเนื่องจากได้มีการพิจารณาถึงต้นทุนการก่อสร้างใหม่และปรับปรุงด้วยอายุของทรัพย์สินเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินที่เหมาะสมแล้ว
- การประเมินราคาเครื่องจักรโดยใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนมีความเหมาะสม เนื่องจากได้คำนึงถึงต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินทดแทนใหม่และปรับลดด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน รวมถึงปัจจัยทางสภาพของทรัพย์สินและการล้าสมัยด้านการใช้งานนั้นอย่างเหมาะสมแล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาขายทรัพย์สินที่จำนวน 400.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) อยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (393.83 – 410.86 ล้านบาท) และเงื่อนไขการชำระเงินซึ่งกำหนดให้ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็ค เป็นราคาขายทรัพย์สินและเงื่อนไขการชำระเงินที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดและมีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

3. การเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรแล้ว บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ได้จำหน่ายไป เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ในประกอบธุรกิจเหมืองชุดบิตคอยน์ ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการเช่าพื้นที่อาคาร ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายได้พิจารณามูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการเช่าพื้นที่อาคาร (พื้นที่ 374.71 ตร.ม.)	วิธีประเมิน	ราคาประเมิน โดย VPC	ราคาประเมิน โดย AREA	ราคาประเมิน เฉลี่ย	ค่าเช่า
ค่าเช่าต่อตร.ม.ต่อเดือน (บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	80.00	59.75	69.87	70.19
ค่าเช่ารายเดือน (บาท)		29,977	22,389	26,183	26,300

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นวิธีที่เหมาะสม เพราะเป็นการเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสามารถสะท้อนราคาตลาดของอัตราค่าเช่าได้ และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารที่กำหนดในสัญญาที่ 26,300 บาทต่อเดือนเป็นราคาที่**เหมาะสม** เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย

เมื่อพิจารณาถึงเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวมีความเหมาะสม** โดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และไม่พบเงื่อนไขที่มีความแตกต่างจากสัญญาเช่าพื้นที่โดยทั่วไป โดยมีสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ณ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้จะซื้อ	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้จะขาย	UMS
วันที่ทำสัญญา	ภายใน 31 พฤษภาคม 2568
ราคาซื้อขาย	413.30 ล้านบาท (ราคารวม VAT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 16.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 3.44 ล้านบาท และคู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 7.70 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการขายทรัพย์สินประมาณ 393.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท)
การชำระเงิน	เงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็ค

<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา (หรือ 28,591 ตารางวา) โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> กลุ่มที่ 1 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และท่าเทียบเรือ กลุ่มที่ 2 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 3 ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา เครื่องจักรใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหิน ซึ่งหยุดการใช้งานมาแล้ว ตั้งแต่ปี 2558 โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ตู้รับถ่านหิน ถึงกวนน้ำแป้ง
<p>การโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>คู่สัญญาจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินภายในวันที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จะมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าให้ผู้จะขายทราบก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> ผู้จะขายตกลงส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อในสภาพที่ดี พร้อมใช้งาน ผู้จะขายตกลงให้ผู้ซื้อหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายมีสิทธิเข้าตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ซื้อพบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมี สภาพไม่ตรงตามที่กำหนดในข้อ 1 ผู้จะขายตกลงดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ ผู้จะขายตกลงดำเนินการ ขนย้ายทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงบริวารของผู้จะขาย ออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยภายในวันที่กำหนด
<p>เงื่อนไขการยกเลิกสัญญาที่สำคัญ</p>	<p>หากผู้ซื้อ ผิดนัดชำระเงินค่าซื้อขาย หรือไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า และ/หรือ จำหน่ายหรือโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอกได้</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายไทย</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ณ 26 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้ให้เช่า	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้เช่า	UMS
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2571)
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วน (374.71 ตารางเมตร) ของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพินัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	- 26,300 บาทต่อเดือน รวมเป็นเงิน 946,800 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
ค่าใช้จ่ายและภาษี	- ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคารแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญานี้ - ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
การยกเลิกสัญญา	- หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด
การต่ออายุสัญญาเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่น	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ต่อเติมหรือปรับปรุงดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่า
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

บริษัทฯ จะไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อราคาขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ หรือทำให้มีสาระสำคัญแตกต่างไปจากสรุปร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ

เครื่องจักรและร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารข้างต้น ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงที่มีนัยดังกล่าวดังกล่าวซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอีกครั้ง

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ เครื่องจักร และการเช่าพื้นที่อาคาร มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ถือหุ้น ควรมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

อนึ่ง ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้อย่างรอบคอบในการ ตัดใจ สำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับ ดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA (“TTA หรือบริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยข้อมูลทั่วไปของ TTA มีดังนี้

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ TTA

TTA ประกอบธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจขนส่งทางเรือ ให้บริการขนส่งสินค้าของบริษัทเป็นแบบไม่ประจำเส้นทาง โดยผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าเรือตามระยะเวลาที่เช่าเรือ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในท่าเรือ หรือการให้เช่าเหมาลำเป็นเที่ยว รวมถึงการเป็นตัวแทนเรือ ซึ่งมีรายได้จากค่าบริการตามอัตราซึ่งสมาคมเจ้าของและตัวแทนเรือกรุงเทพ กำหนด ค่าบริการในการรับส่งลูกเรือ
- ธุรกิจบริการนอกชายฝั่ง ให้บริการซ่อมบำรุงท่อน้ำมันและท่อก๊าซใต้ทะเล รวมทั้งโครงสร้างของแท่นขุดเจาะ โดยใช้หนักประดาน้ำและอุปกรณ์หุ่นยนต์ดำน้ำ หรือเรือขุดเจาะ
- ธุรกิจอื่น ๆ ประกอบด้วย การขายปุ๋ยและบริการพื้นที่โรงงานเพื่อเก็บสินค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ขายอุปกรณ์สำหรับรถตีมและป้องกันความเสียหาย จำหน่ายถ่านหินและบริการขนส่งถ่านหิน

โดยในปัจจุบัน ณ 24 มกราคม 2568 TTA มีทุนจดทะเบียน 2,733.70 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,822.46 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,822.46 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

กรรมการของ TTA

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย ประเสริฐ บุญสัมพันธ์	ประธานกรรมการ
2. นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
3. นาย กมลสุทธิ ทัพพะรังสี	กรรมการ
4. นาย ฌ็อง ปอล เทเวอเน็ง	กรรมการ
5. นาย สมชัย ไชยศุภรากุล	กรรมการ
6. น.ส. อุษณา มหากิจศิริ	กรรมการ
7. นาย จิตรพงษ์ กว้างสุขสถิตย์	กรรมการอิสระ
8. นาย เชิดพงษ์ สิริวิชัย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9. นาย โมฮัมหมัด ราเชด อาหมัด เอ็ม.อัลนัสซารี	กรรมการอิสระ
10. นาย สมบูรณ์เกียรติ เกษมสุวรรณ	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
11. นาย สันติ บางอ้อ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TTA

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1	นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	427,752,519	23.47%
	1.1 นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	277,679,159	15.23%
	1.2 UBS AG SINGAPORE BRANCH	150,073,360	8.23%
2	นาย ประยุทธ์ มหากิจศิริ	110,152,458	6.04%
	2.1 นาย ประยุทธ์ มหากิจศิริ	87,531,758	4.80%
	2.2 DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	22,620,700	1.24%
3	น.ส. อุษณา มหากิจศิริ	99,866,937	5.48%
4	นาย พิพัฒน์ เตียรวัฒน	90,000,000	4.94%
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	59,738,258	3.28%
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	55,700,978	3.06%
7	นาย ประทีป ตั้งมติธรรม	42,627,107	2.34%
8	นาง สุวิมล มหากิจศิริ	42,325,623	2.32%
9	น.ท. อภิวัฒน์ ชาญชัยมงคล	17,620,700	0.97%
10	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	15,500,000	0.85%
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	861,179,984	47.25%
	รวม	1,822,464,564	100.00%

ที่มา: ข้อมูลผู้บริหาร

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีรายละเอียดดังนี้

1. รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 71-1-91 ไร่ หรือ 28,591 ตารางวา ตามโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคัน พนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 397.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคา รวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) (“รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน

บริษัทฯ จะจำหน่ายเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหินที่ตัดแยกถ่านหินที่ตั้งอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรายการจำหน่าย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวข้างต้น โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่อง ชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ยังรับถ่านหิน ถึงกวนน้ำแป้ง ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 16.05 ล้านบาท (ราคารวม VAT) (“รายการจำหน่ายเครื่องจักร”) กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

3. รายการเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเสร็จสิ้น บริษัทฯ ประสงค์จะขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนโฉนด 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จาก TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ในอัตราเช่า 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 บาทต่อตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมมูลค่าสัญญาเช่ารวม 946,800 บาท (“รายการเช่าพื้นที่อาคาร”)

ความเป็นมา

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย “CB (Caution – Business)” ตั้งแต่วันที่ 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแผนทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สิน และได้ติดต่อประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 เนื้อที่ดินรวม 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา) และเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มีการเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จนเมื่อถึงปี 2563 จึงเลิกติดต่อประกาศขายแต่ยังคงพยายามหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าต่อมาโดยตลอด ในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองชุดบิตคอยน์ บริษัทฯ จึงได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรข้างต้นรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองชุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2567 และมีการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่องมาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อจะขายทรัพย์สินรวมถึงการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายข้างต้น เดิมบริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงานอุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัทฯ ต่อมาในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินกิจการธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัทฯ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือ และไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัทฯ ที่กล่าวมาข้างต้นต้องหยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองชุดบิตคอยน์ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเหมืองชุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการดังนี้

- 1) โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย โดยจะดำเนินการเมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

- 2) เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้จดทะเบียนเครื่องจักร เนื่องจากบริษัทฯ หยุดประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2558 ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในเครื่องจักรจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TTA หรือบริษัทย่อย เมื่อบริษัทฯ ได้รับชำระเงินครบถ้วน
- 3) ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน กับ TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีมูลค่าของรายการจำนวน 413.30 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 37.91 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จึงเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งนับเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนวันที่ของรายงานฉบับนี้

การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงจะดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสมือนว่ารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแจ้งสารสนเทศตามที่เกณฑ์กำหนดไว้ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วย (ก) บริษัทฯ และ TTA มีกรรมกรร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และ (ข) คู่สัญญาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ซึ่ง TTA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 รวมร้อยละ 96.13 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทำให้การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 267.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ รายการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของสินทรัพย์จำหน่ายไปจาก TTA หรือบริษัทย่อย ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.61 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ การเช่าพื้นที่สำนักงาน (“รายการที่เกี่ยวข้องอื่น”) คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 0.95 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568) โดยบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายการอื่นนอกเหนือจากรายการข้างต้นนี้

เมื่อรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร รายการเช่าพื้นที่อาคาร และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะทำให้ขนาดรายการของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 269.53 ของ NTA อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และสูงกว่า 20 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ การขออนุมัติผู้ถือหุ้นในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เป็นการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ

2.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 โดยคาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

2.3 ประเภทและการคำนวณขนาดรายการ

ข้อมูลทางการเงินสำหรับการคำนวณขนาดรายการ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	1,090.23
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4.87
สินทรัพย์สกุลเงินดิจิทัล	46.70
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.17
หนี้สินรวม	884.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	154.24
มูลค่าผลตอบแทนรวม (ราคารวม VAT)	413.30

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียด	การคำนวณ	ขนาดรายการ %
1. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA}^1 \text{ ของบริษัทที่จะขาย} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\% \text{ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทที่จะขาย} \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ UMS}}$	$\frac{413.30 \times 100}{1,090.23}$	37.91
4. มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออก} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ UMS}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	
ขนาดรายการสูงสุดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนหน้า			ไม่มี
ขนาดรายการที่รวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 6 เดือนก่อนหน้า			37.91

หมายเหตุ:

- 1) สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
- 2) ไม่นำค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณขนาดรายการ

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	รายละเอียด	การคำนวณ	ขนาดรายการ
การจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	$\frac{413.30 \times 100}{154.24}$	267.97%
การเช่าที่ดินและบริเวณพื้นที่ (บางส่วน) ของสิ่งปลูกสร้าง	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}^2 \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ UMS}}$	$\frac{0.95 \times 100}{154.24}$	0.61%
ขนาดรายการของรายการเกี่ยวข้อง 6 เดือนก่อนหน้า			0.95%
ขนาดรายการที่รวมรายการเกี่ยวข้องประเภทเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ 6 เดือนก่อนหน้า			269.53%

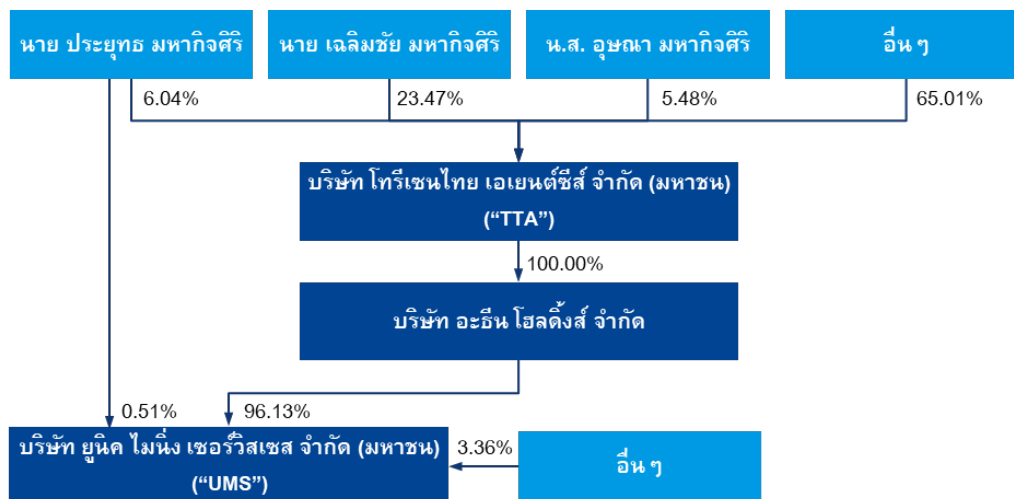
หมายเหตุ:

- 1) สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
- 2) ไม่นำค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณขนาดรายการ

2.4 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อและผู้ให้เช่า	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้ขายและผู้เช่า	บริษัทฯ
ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> มีกรรมการร่วมกันคือ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ TTA เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมรวมร้อยละ 96.13 ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 (TTA ถือหุ้น บริษัท อะชิน โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัท อะชิน โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 96.13)

หมายเหตุ: นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้น บมจ.โทรคมนาคมไทย เอเยนซีส์ ร้อยละ 23.47 (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)



หมายเหตุ: นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้น 277,679,159 หุ้น รวมกับ 150,073,360 หุ้น ภายใต้สัดส่วนโดยตรง เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถือทั้งโดยตรงและทางอ้อมภายใต้สัดส่วนโดยตรง ทำให้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 427,752,519 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.47 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA

นาย ประยุทธ์ มหากิจศิริ ถือหุ้น 87,531,758 หุ้น รวมกับ 22,620,700 หุ้น ภายใต้สัดส่วนโดยตรง เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถือทั้งโดยตรงและทางอ้อมภายใต้สัดส่วนโดยตรง ทำให้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 110,152,458 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.04 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA

2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สรุปรายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายไป

เลขที่โฉนด	1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096
ขนาดพื้นที่	71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา หรือคิดเป็น 28,591 ตารางวา
ที่ตั้ง	เลขที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพั่ง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
สิทธิการใช้ทางเข้า -ออก	ทางสาธารณประโยชน์ ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้าออก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	UMS
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	UMS
ภาระผูกพัน	ไม่มี

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	<p>อาคารโรงงานพร้อมอาคารบริวาร โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้</p> <p><u>กลุ่มที่ 1</u> ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ</p> <p><u>กลุ่มที่ 2</u> ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง</p> <p><u>กลุ่มที่ 3</u> ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา</p> <p>(กรุณาดูรายละเอียดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในแผนภาพแสดงผังโฉนดที่ดิน และที่ตั้งของทรัพย์สิน)</p>
ข้อกำหนดผังเมือง	พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567	141.81 ล้านบาท
มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	VPC: 376.38 ล้านบาท AREA: 396.37 ล้านบาท

ที่มา:

1. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด ("VPC") เลขที่ ทพ. 24-2793-12-325 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และ เลขที่ ทพ. 25-0450-12-018 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568
2. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราย บริษัท เอเจเนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ("AREA") เลขที่ AREA.GEN 02/055/68(R) ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

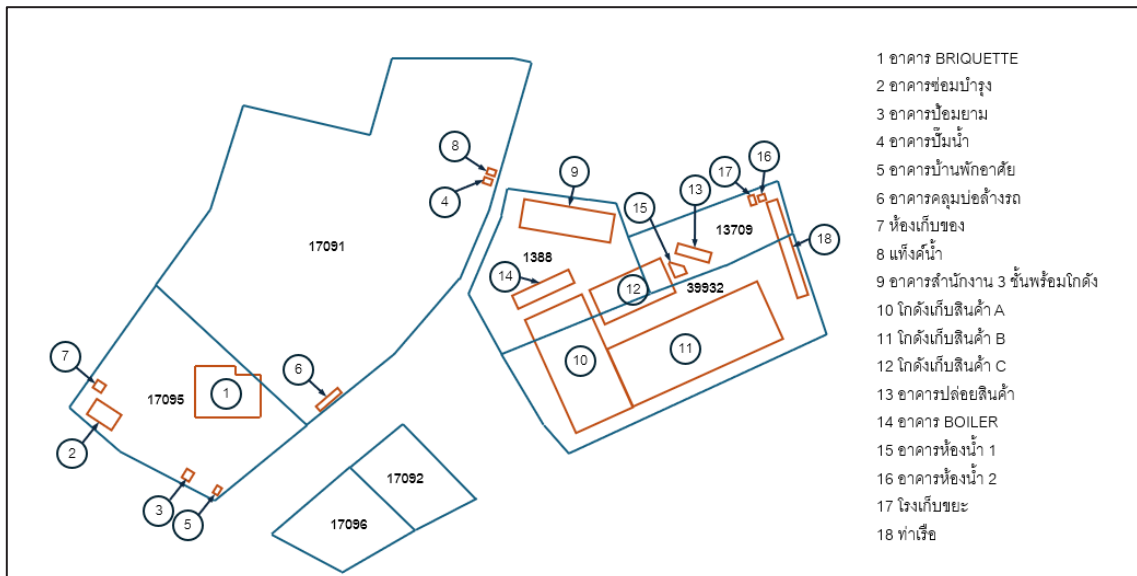
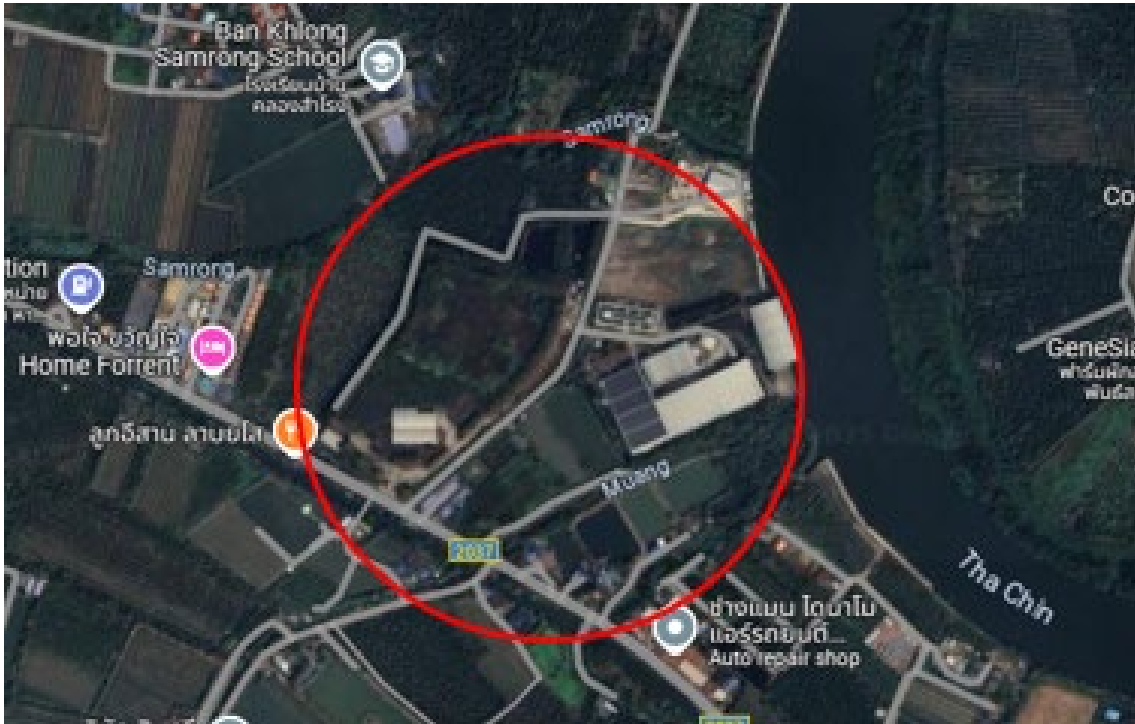
สรุปรายละเอียดของเครื่องจักรที่จะจำหน่ายไป

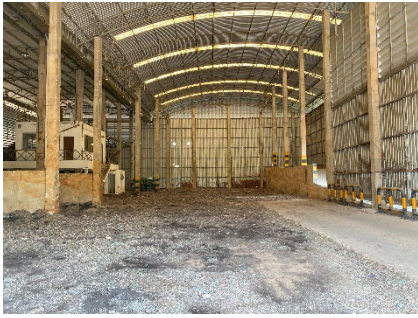
รายละเอียดเครื่องจักร	เครื่องจักรใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหิน ซึ่งหยุดการใช้งานมาแล้ว ตั้งแต่ปี 2558 โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัซขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ตู้รับถ่านหิน ถึงกวนน้ำแป้ง
ที่ตั้งของเครื่องจักร	เลขที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง (สก 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	UMS
ผู้ครอบครอง	UMS
ภาระผูกพัน	ไม่มี
มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567	0.62 ล้านบาท
มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	VPC: 17.45 ล้านบาท AREA: 14.49 ล้านบาท

ที่มา:

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทเครื่องจักรโดย VPC เลขที่ ทพ. 24-2794-18-335 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทเครื่องจักรโดย AREA เลขที่ AREA.GEN 02/056/68(M)(R) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

แผนภาพแสดงผังโฉนดที่ดิน และที่ตั้งของทรัพย์สิน





1 อาคาร BRIQUETTE



2 อาคารซ่อมบำรุง



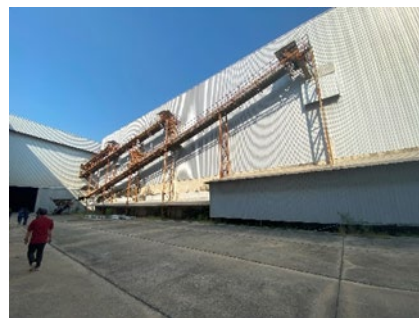
9 อาคารสำนักงาน 3 ชั้นพร้อมโกดัง



10 โกดังเก็บสินค้า A



11 โกดังเก็บสินค้า B



12 โกดังเก็บสินค้า C



13 อาคารปล่อยสินค้า



14 อาคาร BOILER¹

¹ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ เนื่องจากโรงงานหยุดดำเนินการไปตั้งแต่ปี 2558 ณ ปัจจุบันเป็นเพียงฐานรากและเสาโครงสร้างอาคารตามรูปภาพ



18 ท่าเทียบเรือ

ภาพแสดงตัวอย่างเครื่องจักร



สายพานลำเลียง



เครื่องคัดขนาด



เครื่องขี้นรูปเม็ด



เครื่องชั่งน้ำหนักรถบรรทุก



ยู่รับถ่านหิน



หม้อแปลงไฟฟ้า

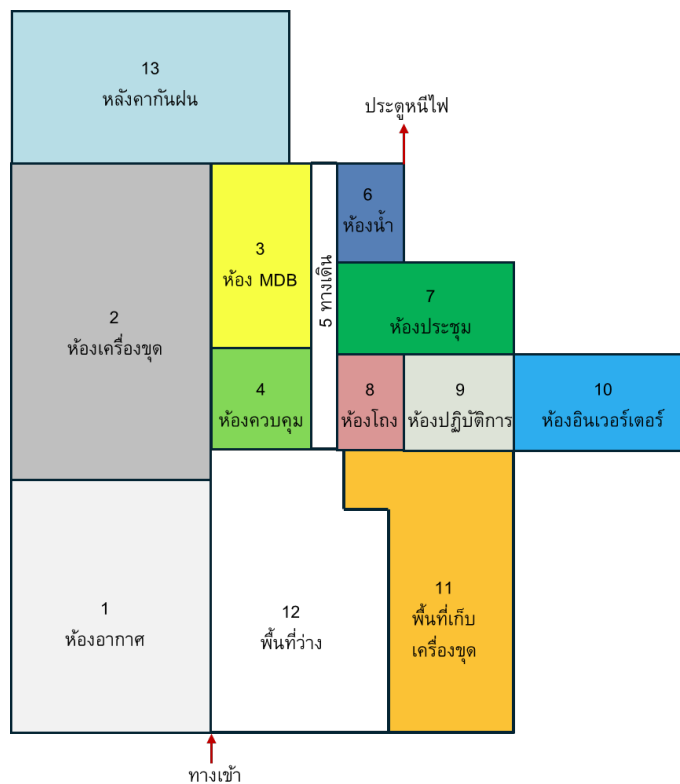
สรุปรายละเอียดของการเช่าพื้นที่อาคาร

เลขที่โฉนด	1388
ขนาดพื้นที่	เช่าเฉพาะส่วนพื้นที่ชั้นที่ 1 คิดเป็นพื้นที่รวม 374.71 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สินเช่า	อาคารสำนักงาน 3 ชั้น พร้อมโกดัง (ปรากฏผังที่ตั้งอาคาร เบอร์ 9) เลขที่ 88/8 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบบคลองคันทัน (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2571)
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ
สิทธิการใช้ทางเข้า -ออก	ทางสาธารณประโยชน์ ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้าออก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	UMS
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	UMS
ภาระผูกพัน	ไม่มี
มูลค่า ค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	VPC: 80.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือ 29,977 บาท/เดือน AREA: 59.75 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือ 22,389 บาท/เดือน
ค่าใช้จ่ายและภาษี	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคาร แสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญานี้ - ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ทรัพย์สินที่เช่า - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
การยกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขความผิดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด
การต่ออายุสัญญาเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาเช่า ภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว

เงื่อนไขสำคัญอื่น

เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบิรารออกจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ต่อเติมหรือปรับปรุงดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่า

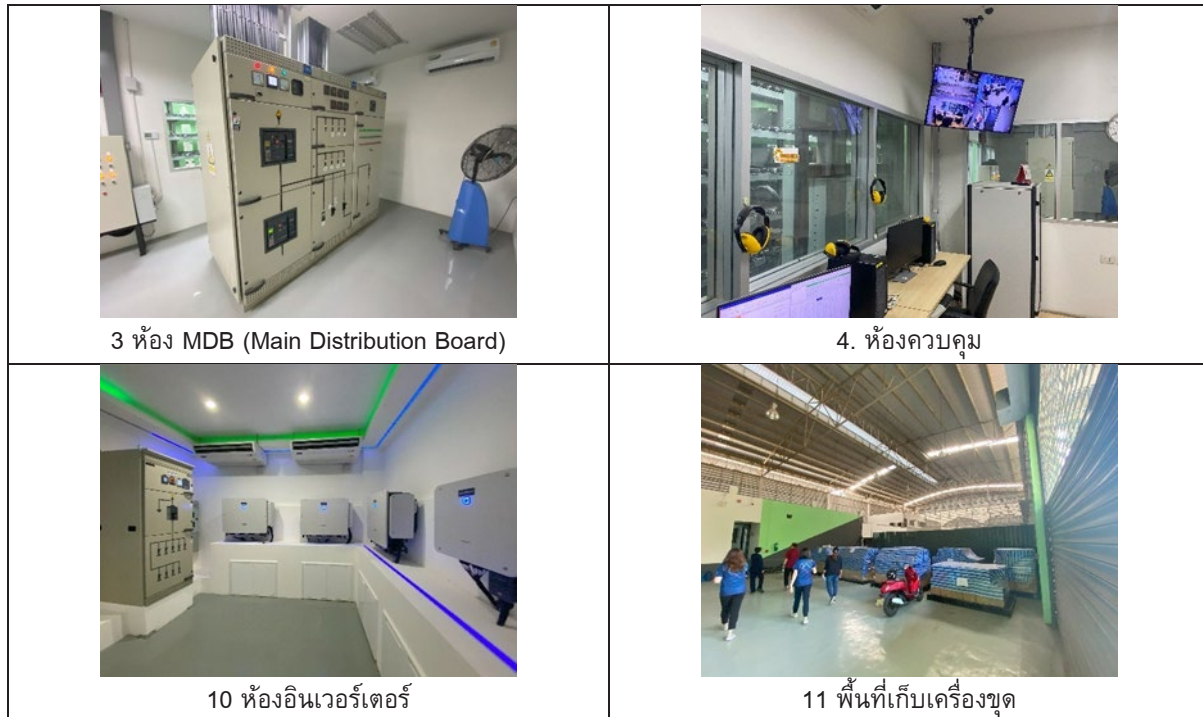
แผนภาพแสดงผังพื้นที่เช่า ชั้นที่ 1 ของอาคารสำนักงานพื้นที่เช่ารวม 374.71 ตารางเมตร



ที่มา: ข้อมูลผู้บริหาร

หมายเหตุ: พื้นที่เช่าไม่รวมบริเวณ 7 ห้องประชุม, 8 ห้องโถง, 9 ห้องปฏิบัติการ, 12 พื้นที่ว่าง, 13 หลังคากันฝน





2.6 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ในราคาซื้อขายรวมจำนวนเงิน 413.30 ล้านบาท (ราคารวม VAT) ซึ่งการกำหนดราคาซื้อขายอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ VPC และ AREA โดยบริษัทฯ จะได้รับชำระค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปรวมจำนวน 413.30 ล้านบาท (ราคารวม VAT) จาก TTA หรือบริษัทย่อยเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็คในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

สรุปราคาประเมิน และราคาซื้อขายทรัพย์สิน

หน่วย: ล้านบาท

สินทรัพย์	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA	ราคาซื้อขาย (ไม่รวม VAT)	ราคาซื้อขาย (รวม VAT)
ที่ดิน	205.66	216.70	210.00	210.00
สิ่งปลูกสร้างและอาคาร	170.72	179.67	175.00	187.25
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	376.38	396.37	385.00	397.25
เครื่องจักร	17.45	14.49	15.00	16.05
รวม	393.83	410.86	400.00	413.30

ภายหลังจากการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ประสงค์จะเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนด 1388 ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จาก TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่อง ชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ในอัตราเช่า 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 บาทต่อตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมมูลค่าสัญญาเช่ารวม 946,800 บาท อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ VPC และ AREA

สรุปอัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมิน และค่าเช่าพื้นที่

รายการเช่าพื้นที่อาคาร (พื้นที่ 374.71 ตร.ม.)	วิธีประเมิน	ราคาประเมิน โดย VPC	ราคาประเมิน โดย AREA	ราคาประเมิน เฉลี่ย	ค่าเช่า
ค่าเช่าต่อตร.ม.ต่อเดือน (บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Approach)	80.00	59.75	69.87	70.19
ค่าเช่ารายเดือน (บาท)		29,977	22,389	26,183	26,300

2.7 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 โดยต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2.8 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ณ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้จะซื้อ	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้จะขาย	UMS
วันที่ทำสัญญา	ภายใน 31 พฤษภาคม 2568
ราคาซื้อขาย	413.30 ล้านบาท (ราคารวม VAT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 16.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 3.44 ล้านบาท และคู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 7.70 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการขายทรัพย์สินประมาณ 393.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท)
การชำระเงิน	เงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็ค

<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา (หรือ 28,591 ตารางวา) โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> กลุ่มที่ 1 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ กลุ่มที่ 2 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 3 ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา เครื่องจักรใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหิน ซึ่งหยุดการใช้งานมาแล้ว ตั้งแต่ปี 2558 โดยหลักประกอบด้วยสายพานลำเลียง เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า หม้อไอน้ำ ตู้รับถ่านหิน ถังกวนน้ำแป้ง
<p>การโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>คู่สัญญาจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินภายในวันที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จะมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอก โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าให้ผู้จะขายทราบก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> ผู้จะขายตกลงส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อในสภาพที่ดี พร้อมใช้งาน ผู้จะขายตกลงให้ผู้ซื้อหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายมีสิทธิเข้าตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ซื้อพบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสภาพไม่ตรงตามที่กำหนดในข้อ 1 ผู้จะขายตกลงดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ ผู้จะขายตกลงดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงบริวารของผู้จะขาย ออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยภายในวันที่กำหนด
<p>เงื่อนไขการยกเลิกสัญญาที่สำคัญ</p>	<p>หากผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินค่าซื้อขาย หรือไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า และ/หรือ จำหน่ายหรือโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอกได้</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายไทย</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ณ 26 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้ให้เช่า	TTA หรือบริษัทย่อย
ผู้เช่า	UMS
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 สิงหาคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2571)
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วน (374.71 ตารางเมตร) ของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบบคลองคันทน์ ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่อง ชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - 26,300 บาทต่อเดือน รวมเป็นเงิน 946,800 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
ค่าใช้จ่ายและภาษี	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคารแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญานี้ - ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
การยกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขความผิดดังภายในระยะเวลาที่กำหนด
การต่ออายุสัญญาเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่น	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่าพร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ต่อเติมหรือปรับปรุงดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่า
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

2.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 16.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 3.44 ล้านบาท บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวนประมาณ 380.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท) ไปชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก TTA เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 1.13 เท่า (จากเดิม 4.29 เท่า)

2.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ลดภาระค่าใช้จ่าย : การขายสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระใช้งานอย่างเต็มที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการดูแลรักษาและบริหารจัดการ ซึ่งช่วยลดต้นทุนดำเนินงานของบริษัทฯ
- 2) ปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ : การขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ทำให้บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้เหมาะสมกับทิศทางการดำเนินธุรกิจ
- 3) ลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน : การนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ไปชำระหนี้ จะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และทำให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น

2.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง

รายชื่อบุคคลเกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกันในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2568 ได้แก่

- บริษัท อะชิน โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดย ณ 4 มีนาคม 2568 ถือหุ้นใน UMS จำนวน 1,238,482,035 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 96.13 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- นายประยุทธ์ มหากิจศิริ ซึ่งเป็นบิดาของนายเฉลิมชัย มหากิจศิริ (ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมลำดับสุดท้ายของบริษัทฯ) โดย ณ 4 มีนาคม 2568 นายประยุทธ์ มหากิจศิริ ถือหุ้นใน UMS จำนวน 6,558,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.51 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

2.12 ข้อมูลบริษัทฯ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ตามที่ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UMS”) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ TTA (“TTA หรือบริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 71-1-91 ไร่ หรือ 28,591 ตารางวา ตามโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9 และ 88/10 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 397.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคารวม VAT ในสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) (“รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน

บริษัทฯ จะจำหน่ายเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหินที่ตั้งอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวข้างต้น ให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย ในราคา 16.05 ล้านบาท (ราคารวม VAT) (“รายการจำหน่ายเครื่องจักร”)

3. รายการเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเสร็จสิ้น บริษัทฯ ประสงค์จะขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนด 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จาก TTA หรือบริษัทย่อย ขนาดพื้นที่เช่า 374.71 ตารางเมตร ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ ในอัตราเช่า 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 บาทต่อตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมมูลค่าสัญญาเช่ารวม 946,800 บาท (“รายการเช่าพื้นที่อาคาร”)

ความเป็นมา

บริษัทฯ มีแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินด้วยการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี 2557 และบริษัทฯ ถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution – Business) ตั้งแต่วันที่ 2561 จากการที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางแก้ไขโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ และได้ติดประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 1388, 13709, 39932, 17091, 17092, 17095 และ 17096 เนื้อที่ดินรวม 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา) และเครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมถ่านหิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8, 88/9, 88/10 หมู่ที่ 5 ถนนเลียบคลองคันพนัง (สค 2037) ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 แต่ยังไม่มีความสนใจจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จนเมื่อถึงปี 2563 จึงเลิกติดประกาศขายแต่ยังคงพยายามหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าต่อมาโดยตลอด ในปี 2565 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการทำเหมืองชุดบิตคอยน์ บริษัทฯ จึงได้เข้าไปปรับปรุงพื้นที่ของอาคารบางส่วน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัทฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้เริ่มเจรจาที่จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรข้างต้นรวมถึงการเช่าพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จำหน่ายไปเพื่อให้เหมืองขุดบิตคอยน์สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องกับ TTA ซึ่งสอดคล้องกับแผนการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2567 และมีการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อเนื่องมาจนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อขายทรัพย์สินรวมถึงการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่จะจำหน่ายข้างต้น เดิมบริษัทฯ ใช้เป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือและโรงงานอุตสาหกรรมคัดแยกและแปรรูปถ่านหินของบริษัทฯ ต่อมาในปี 2556 หน่วยงานราชการได้มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินกิจการธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาคร และไม่อนุญาตให้เรือเข้าไปขนส่งถ่านหินทางน้ำซึ่งรวมถึงบริเวณท่าเทียบเรือของบริษัทฯ เพื่อควบคุมปัญหามลพิษและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนการขนส่งถ่านหินทางบกซึ่งสูงกว่าทางเรือและไม่คุ้มค่าต่อการดำเนินกิจการถ่านหิน เป็นผลให้โรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครของบริษัทฯ ที่กล่าวมาข้างต้นต้องหยุดประกอบการดำเนินงานอย่างถาวรไปในปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ระหว่างช่วงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมถ่านหินในจังหวัดอยุธยา เพื่อทดแทนการดำเนินกิจการถ่านหินที่โรงงานที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยในปี 2567 โรงงานที่จังหวัดอยุธยามีอัตราการใช้กำลังการผลิตที่ร้อยละ 70 จึงมีแนวโน้มที่บริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้อีกต่อไป ยกเว้นพื้นที่ที่ใช้ในการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ขนาดพื้นที่ 374.31 ตารางเมตร ที่บริษัทฯ จะดำเนินการเช่าจาก TTA ภายหลังจากที่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไป กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์มีความต่อเนื่อง และลดค่าใช้จ่ายได้สุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 0.28 ล้านบาทต่อปี)

3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ - การจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

ตามบริษัทฯ ประสงค์จะจำหน่ายทรัพย์สินในส่วนที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจหลัก เพื่อลดภาระการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ จากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน ยกเว้นการใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อทำเหมืองขุดบิตคอยน์เนื่องจากหยุดประกอบธุรกิจถ่านหินในจังหวัดสมุทรสาครแล้วนั้น บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ดังนี้

1) สอดคล้องกับแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

การขายทรัพย์สินในครั้งนี้อันมีรายการหลักเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมกับการขายเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมคัดแยกถ่านหินซึ่งหยุดดำเนินงานมานานกว่า 10 ปี สอดคล้องกับแผนการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ประกาศขายทรัพย์สินข้างต้นตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมาแต่การซื้อขายยังไม่สำเร็จ โดยในช่วงปลายปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการเจรจายกเลิกการขายทรัพย์สินข้างต้นกับ TTA จนสามารถได้ข้อสรุปที่จะซื้อขายในช่วงกลางเดือนมกราคม 2568 โดยการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มที่ และแก้ไขส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว อันเป็นเหตุให้หุ้นของ UMS ขึ้นสัญลักษณ์ CB ซึ่งนักลงทุนจะสามารถซื้อขายหุ้น UMS โดยใช้เงินสด (Cash Balance) เท่านั้น

2) ลดภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน

การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายรวมโดยประมาณ 3.14 ล้านบาท/ปี อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินในปี 2567 ซึ่งประกอบด้วยค่าเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยพื้นที่ประมาณ 71 ไร่ ประมาณ 1.24 ล้านบาท/ปี ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรรมที่ดินประมาณ 0.30 ล้านบาท/ปี ค่ากรมธรรม์ประกันภัยประมาณ 0.84 ล้านบาท/ปี ค่าสาธารณูปโภคประมาณ 0.37 ล้านบาท ค่าประเมินทรัพย์สิน

ประจำปี ประมาณ 0.13 ล้านบาท/ปี ค่าบำรุงรักษาประมาณ 0.24 ล้านบาท/ปี ค่าต่อใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอัตราต่อสุขภาพ 0.02 ล้านบาท/ปี

3) มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ประมาณ 383.45 ล้านบาท (หลังหัก ภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะโดยประมาณ) โดยบริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายและภาษีประมาณ 241.01 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวม VAT)	385.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่าย	(141.81)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	243.19
หัก ภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย (ร้อยละ 1.0)	(3.85)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3)	(12.71)
กำไรที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	226.64
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเครื่องจักร	15.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่าย	(0.62)
กำไรจากการจำหน่ายเครื่องจักร	14.38
รวมกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	241.01

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 คู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567 และข้อมูลผู้บริหาร และอ้างอิงการคำนวณภาษี หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ จากกรมสรรพากร

4) ลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 753.94 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.60 - 5.85 ต่อปี โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 33.72 ล้านบาท ทั้งนี้ การนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ประมาณ 380.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT 13.30 ล้านบาท) ไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวจะส่งผลให้ภาระหนี้ลดลง 380.00 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 13.81 ล้านบาทต่อปี

5) สถานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น

ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ บริษัทฯ จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีประมาณ 241.01 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำรายการเพิ่มขึ้นประมาณ 241.01 ล้านบาท เป็น 446.98 ล้านบาทโดยประมาณ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69 ของทุนชำระแล้ว อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะขอปลดสัญลักษณ์ CB กับตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณประมาณการส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายการ	หน่วย: ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธ.ค. 2567	205.97
บวก กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิจากภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ	241.01
ประมาณการส่วนของผู้ถือหุ้น	446.98
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	644.17

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567

6) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลง

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 884.26 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 205.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือ 4.29 เท่า การชำระคืนหนี้สินด้วยเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้จะส่งผลให้หนี้สินรวมลดลงประมาณ 380.00 ล้านบาท (มูลค่าสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน 400.00 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการประมาณ 20.00 ล้านบาท) และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือลดลงเป็น 1.13 เท่า (หนี้สินรวมภายหลังการเข้าทำรายการโดยประมาณ 504.26 ล้านบาท หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังการเข้าทำรายการโดยประมาณ 446.98 ล้านบาท)

7) ลดยอดขาดทุนสะสม

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมจำนวน 1,042.60 ล้านบาท ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีกำไรทางบัญชีเพิ่มขึ้นประมาณ 241.01 ล้านบาท ส่งผลให้ผลขาดทุนสะสมลดลงเป็น 801.58 ล้านบาท โดยประมาณ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 เมื่อ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 มีนาคม 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการโอนเงินทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมอีกจำนวน 604.39 ล้านบาท ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือประมาณ 197.19 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) เสียโอกาสที่จะขายทรัพย์สินในราคาที่ดีกว่านี้ หากในอนาคตมูลค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น

เนื่องจากที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ที่มีชุมชนและตั้งอยู่ห่างจากถนนพระราม 2 ประมาณ 10.5 กิโลเมตร หากในอนาคตอันใกล้ ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินและรับรู้กำไรในมูลค่าที่สูงกว่านี้

3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ – การเข้าพื้นที่อาคาร

ถึงแม้ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์จะไม่ใช้ธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่ก็ช่วยสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 สัดส่วนรายได้จากเหมืองขุดบิตคอยน์คิดเป็นเพียงร้อยละ 5.92 ของรายได้รวม และการเข้าพื้นที่อาคารนี้เป็นเพียงการเข้าพื้นที่สำหรับการทำเหมืองขุดบิตคอยน์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) ไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนในการจัดหาสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่

การเช่าพื้นที่อาคารช่วยให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ต่อได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมในการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารประกอบการแห่งใหม่เพื่อทดแทนพื้นที่เดิม

2) ลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์

การเช่าพื้นที่อาคารทำให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ต่อได้เร็วกว่าการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารประกอบการแห่งใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์

3) กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้น

รายการเช่าพื้นที่อาคารส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นสืบเนื่องจากค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี เป็นค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาทในปี 2567 ส่งผลให้กำไรของธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ปรับตัวดีขึ้นประมาณ 0.80 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) ผลตอบแทนจากธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์น้อยลงจากค่าเช่าพื้นที่

ธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์สร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในปี 2567 เป็นจำนวน 17.80 ล้านบาท โดยค่าเช่าพื้นที่อาคารที่บริษัทฯ ต้องจ่ายในอัตรา 23,600 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็น 283,200 บาทต่อปี คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ร้อยละ 1.59 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ในปี 2567 ซึ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่มีนัยเมื่อเทียบกับการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์อันเนื่องมาจากการจัดหาสถานที่ประกอบการใหม่

3.4 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก - การจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) เพิ่มความคล่องตัวในการเจรจา ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบทรัพย์สิน

โดยการประสานงานกับผู้ซื้อในฐานะบริษัทใหญ่และบริษัทย่อยมาอย่างยาวนาน ทำให้การประสานงาน สื่อสารและเจรจาเพื่อส่งมอบทรัพย์สินเป็นไปอย่างรวดเร็วและคล่องตัว

2) ลดความเสี่ยงจากการเกิดข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้น

ลดความเสี่ยงจากข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นได้ภายหลังจากที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์เพื่อการดำเนินกิจการของตนเอง เนื่องจากผู้ซื้อและผู้ขายรับทราบถึงรายละเอียดของทรัพย์สิน และมีความเข้าใจถึงสภาพ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้เป็นอย่างดี รวมถึงประวัติการดูแลรักษาทรัพย์สินในอดีต ทำให้เชื่อว่าไม่น่าจะเกิดข้อพิพาทที่อาจเกิดจากการซื้อขายทรัพย์สินไม่ตรงตามที่ตกลงกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) เสียโอกาสที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขายแก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายของบริษัทมีลักษณะเฉพาะ และมีข้อจำกัด เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด และลักษณะทรัพย์สินทั้งรัง เป็นต้น ทำให้การเสนอขายต่อบุคคลภายนอกเป็นไปได้ยาก และอาจต้องใช้ระยะเวลานาน

- 2) ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าจัดจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องด้วยการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- เปิดเผยแพร่สารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ
- ขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การดำเนินการข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าจัดจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ

3.5 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก – การเข้าพื้นที่อาคาร

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ได้ต่อเนื่อง

การเข้าพื้นที่อาคารบางส่วนภายหลังการขายทรัพย์สินให้แก่ TTA หรือบริษัทย่อย จะทำให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ได้อย่างต่อเนื่องทันที โดยไม่เสียเวลาในการสรรหาสถานที่ที่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่

- 2) ไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

การเข้าพื้นที่อาคารจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายลงทุนในการจัดเตรียมสถานที่ประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์แห่งใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและติดตั้งอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ไปยังสถานที่แห่งใหม่

- 3) เพิ่มความคล่องตัวในการเจรจา ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบสถานที่เช่า

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ประสานงานกับผู้ให้เช่าในเรื่องบริหารจัดการอื่น ๆ มาอย่างยาวนาน ทำให้การประสานงานสื่อสารและเจรจาเพื่อส่งมอบสถานที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและคล่องตัว

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) เสียโอกาสที่จะเช่าสถานที่จากบุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการเช่าจากบุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะเสียโอกาสทางธุรกิจจากการหยุดประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ชั่วคราวในระหว่างการสรรหาสถานที่เช่าแห่งใหม่ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจเหมืองขุดบิตคอยน์ รวมถึงการขนย้ายและติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่อง

3.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ซึ่งได้แก่การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ใช้ในกิจการถ่านหิน และการเช่าพื้นที่อาคารจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

- แผนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นของบริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินการได้ ส่งผลให้ภาระและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินที่จะจำหน่ายจะยังคงมีอยู่ต่อไป โดยคิดเป็นประมาณ 3.14 ล้านบาทต่อปี
- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมเข้าทำรายการ เช่น การจัดจ้างผู้ประเมินอิสระเพื่อประเมินทรัพย์สินที่จะจำหน่าย การจัดจ้างที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นประกอบการอนุมัติการเข้าทำรายการ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ
- ไม่มีกระแสเงินสดที่จะนำไปใช้คืนเงินกู้ยืม เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ
- ส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วเนื่องจากไม่มีกำไรจากการขายทรัพย์สิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถขอลดเครื่องหมาย "CB" นอกจากนี้ ยอดขาดทุนสะสมจะไม่มีผลต่อการปรับลดจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ทำให้ศักยภาพในการจ่ายปันผลของบริษัทฯ ไม่ดีขึ้น และ
- ผลการดำเนินงานของเหมืองขุดบิตคอยน์ไม่ได้รับประโยชน์จากการลดลงของค่าใช้จ่ายสุทธิประมาณ 0.80 ล้านบาท (คำนวณจากค่าเสื่อมราคาของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าที่ประมาณ 1.08 ล้านบาท (ปี 2567) สุทธิค่าเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 283,200 บาทต่อปี)

- 2) ความเสี่ยงจากการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการไม่สำเร็จ

การเข้าทำรายการจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในหัวข้อ 2.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และรวมถึงข้อตกลงและสัญญาอื่น ๆ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ จะส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถเข้าทำรายการนี้ได้ โดยจะมีผลในลักษณะเดียวกับการที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการข้างต้น

หลังจากได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้น รวมถึงพิจารณาประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอกแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเช่าพื้นที่อาคารในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเช่าพื้นที่อาคารในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.1 ความเหมาะสมและความเป็นธรรมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ โดยการเปรียบเทียบจำนวนเงินที่บริษัท จะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินไปในครั้งนี้จำนวน 413.30 ล้านบาท (รวม VAT จำนวน 13.30 ล้านบาท) กับ ก) มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และ ข) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่

- บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“VPC”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 และ
- บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 และประเมินมูลค่าเครื่องจักรเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และการประเมินมีวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

1) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

มูลค่าทางบัญชีอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2567 และข้อมูลผู้บริหาร

ล้านบาท	มูลค่าทางบัญชี
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	102.11
สิ่งปลูกสร้างและอาคาร*	39.70
เครื่องจักร	0.62
รวม	142.43

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2567 และข้อมูลผู้บริหาร

* รายการสิ่งปลูกสร้างและอาคารประกอบด้วย อาคารที่ถูกจัดกลุ่มในหมวดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 38.66 ล้านบาท และอาคารที่ถูกจัดกลุ่มในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 1.04 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปตามวิธีมูลค่าทางบัญชีได้มูลค่าเท่ากับ 142.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามราคาต้นทุนที่บริษัทฯ ได้ซื้อทรัพย์สินมาในอดีตและอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาด โดยทรัพย์สินหลายรายการมีอายุการใช้งานนานและตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าทางบัญชีไม่เหมาะสม

2) มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยแยกการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็นดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

โดยผู้ประเมินได้แบ่งกลุ่มการประเมินมูลค่าของที่ดินออกเป็น 3 กลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มที่ 1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับเลขที่ 1388, 13709 และ 39932 เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา โดยมีรายการอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ
กลุ่มที่ 2	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา โดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง
กลุ่มที่ 3	ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาด (sale price) และถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score ตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง, ขนาดรูปร่างของที่ดิน, ระดับที่ดิน, การใช้ประโยชน์, การคมนาคม เป็นต้น และทรัพย์สินประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร) โดยมีตารางสรุปดังนี้

ข้อมูลราคาตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบซึ่งจัดทำโดย VPC

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลทางการตลาด				
			1	2	3	4	5
1	ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมโรงงาน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	โครงการ	จำนวน 3 กลุ่ม	สภาพสวน	สภาพสวน	สภาพเปลือยเปล่า	สภาพสวน	สภาพเปลือยทุ่ง
3	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเลียบริมด้านหนึ่ง (สค.2037) และทางสาธารณะประโยชน์	ติดทางสาธารณะประโยชน์	ติดถนนเลียบริมด้านหนึ่ง (สค.2037)	ติดถนนเลียบริมด้านหนึ่ง (สค.2037)	ติดถนนเลียบริมด้านหนึ่ง (สค.2037)	ติดถนนเลียบริมด้านหนึ่ง (สค.2037) ใกล้ถนนพระรามที่ 2
4	ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-
5	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	รวม 71-1-91 ไร่	5-0-00 ไร่	155-0-00 ไร่	5-2-52.5 ไร่	42-0-00 ไร่	หลายเหลี่ยม
6	รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
7	ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	หน้ากว้าง 66 เมตร	หน้ากว้าง 240 เมตร	หน้ากว้าง 4 เมตร	-	-
8	ระดับดิน	เสมอกัน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน	ต่ำกว่าถนน
9	จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
10	ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง/คอนกรีต	ลูกรัง/ไทรยหิน	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
11	ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 15 เมตร	กว้าง 4 เมตร เขตทาง 6 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 15 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 15 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 15 เมตร	กว้าง 8 เมตร เขตทาง 15 เมตร
12	สาธารณูปโภคที่มี	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม
13	ราคาเสนอขาย	-	8,750 บาท/ตรว.	5,000 บาท/ตรว.	8,800 บาท/ตรว.	12,500 บาท/ตรว.	-
14	ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนและซอย ติดแม่น้ำท่าจีน พัฒนาแล้ว ที่ดินแปลงใหญ่	ดีด้อย ติดคลอง ยังไม่พัฒนา ที่ดินแปลงใหญ่ ที่ดินแปลงเล็ก	ติดถนนฝั่งคลอง ยังไม่พัฒนา ที่ดินแปลงใหญ่	ติดถนนหน้าแคบ ติดคลอง ยังไม่พัฒนา ที่ดินแปลงเล็ก	ติดถนนฝั่งคลอง ยังไม่พัฒนา ที่ดินแปลงใหญ่	-

การถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดย VPC

• ที่ดินกลุ่มที่ 1

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ทำเลที่ตั้งที่ดิน	30.0	7	6	6	6	8	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20.0	8	9	6	9	7	7
ระดับที่ดิน	15.0	3	3	3	3	3	4
การคมนาคม	15.0	7	6	6	6	8	6
สาธารณูปโภค	10.0	5	5	5	5	6	5
การใช้ประโยชน์	10.0	4	4	4	4	4	5
รวม	100.0	610	585	525	585	645	570

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ราคาเสนอขาย	10,000	8,750	5,000	8,800	12,500	
ราคาปรับ	9,000	7,875	4,500	8,000	11,250	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	R square	0.9964	Intercept			-24583.60
	Std div.	168.10	Slope			55.4383
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)						7,016
ราคาที่ดินพิเศษ (บาท/ตรว.)						7,000
รวมราคาที่ดิน						69,559,000

• ที่ดินกลุ่มที่ 2

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ทำเลที่ตั้งที่ดิน	30.0	7	6	6	6	8	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20.0	8	9	6	9	7	7
ระดับที่ดิน	15.0	3	3	3	3	3	3
การคมนาคม	15.0	7	6	6	6	8	7
สาธารณูปโภค	10.0	5	5	5	5	6	5
การใช้ประโยชน์	10.0	4	4	4	4	4	5
รวม	100.0	610	585	525	585	645	570

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ราคาเสนอขาย	10,000	8,750	5,000	8,800	12,500	
ราคาปรับ	9,000	7,875	4,500	8,000	11,250	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	R square	0.9964	Intercept			-24583.60
	Std div.	168.10	Slope			55.4383
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)						7,016
ราคาที่ดินพิเศษ (บาท/ตรว.)						7,000
รวมราคาที่ดิน						115,108,000

● ที่ดินกลุ่มที่ 3

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ทำเลที่ตั้งที่ดิน	30.0	7	6	6	6	8	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20.0	8	9	6	9	7	9
ระดับที่ดิน	15.0	3	3	3	3	3	3
การคมนาคม	15.0	7	6	6	6	8	6
สาธารณูปโภค	10.0	5	5	5	5	6	5
การใช้ประโยชน์	10.0	4	4	4	4	4	4
รวม	100.0	610	585	525	585	645	615

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ราคาเสนอขาย	10,000	8,750	5,000	8,800	12,500	
ราคาปรับ	9,000	7,875	4,500	8,000	11,250	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	R square	0.9964	Intercept			-24583.60
	Std div.	168.10	Slope			55.4383
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)						9,511
ราคาที่ดินพิเศษ (บาท/ตรว.)						9,500
รวมราคาที่ดิน						20,995,000

ข้อมูลราคาตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบซึ่งจัดทำโดย AREA

รายละเอียด	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.623473, 100.210617	13.622451, 100.207971	13.621601, 100.209164
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	ซอยบ้านก้านนบุญช่วย พุงสาคร	-	-
ถนนสายหลัก	ถนนสวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)	ถนนสวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)	ถนนสวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	270	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	6/6-10	6/10	6/10
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลัม อุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลัม อุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลัม อุตสาหกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	24-3-37.0	41-0-44.0	5-2-10.0
หรือ (ตารางวา)	9,937.0	16,444.0	2,210.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	84 x 208	80 x 444	61 x 124
ระดับดิน	ถมดินแล้ว สูงเสมอดถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	2	1
การใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม
ความเห็นพิเศษ	หน้ากว้าง ติดแม่น้ำ 120 ม.	-	-
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนซอยและติดแม่น้ำท่าจีน	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการอยู่อาศัย,เกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย,อุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย,อุตสาหกรรม

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.613718, 100.225042	13628080, 100.22732	13.618882, 100.221796
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	ไม่มีชื่อ	ไม่มีชื่อ	ไม่มีชื่อ
ถนนสายหลัก	ถนนสวนส้ม-นรมิต (สค.2037)	(สค.3011)	ถนนสวนส้ม-นรมิต (สค.2037)
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	1,750	1,500	1,200
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	6/8	6/8	6/8
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	40-0-00.0	11-3-10.0	33-2-06.0
หรือ (ตารางวา)	16,000.0	4,710.0	13,406.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	115 x 342	43 x 294	413 x 209
ระดับดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.5 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.5 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ
ผังเมือง	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสี เขียว บริเวณ 5.1 อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสี เขียว บริเวณ 5.1 อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการเกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	เพื่อการเกษตรกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม
ความเห็นพิเศษ	มีเขื่อนพร้อมใช้งาน	หน้ากว้าง ติดแม่น้ำ 80-85 ม.	ติดแม่น้ำท่าจีน ประมาณ 70 เมตร
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนซอยและติดแม่น้ำท่าจีน	ติดถนนซอยและติดแม่น้ำท่าจีน	ติดถนนซอยและติดแม่น้ำท่าจีน
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการเกษตรกรรม	เพื่อการเกษตรกรรม	เพื่อการเกษตรกรรม
ราคา (บาท/ไร่)	3,500,000.00	3,300,000.00	2,500,000.00
ราคา (บาท/ตร.ว.)	8,750.00	8,250.00	6,250.00

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.623644, 100.180329	13.628997, 100.199765	13.617186, 100.213352
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนนสายหลัก	ถนนบ้านแพ้ว-สวนส้ม-กระทุ่มแบน (สค.3011)	ถนนสวนส้ม-เนรมิต (สค.2037)	ถนนสวนส้ม-เนรมิต (สค.2037)
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	6/31	6/10	6/10
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับอุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับอุตสาหกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	17-1-08.0	5-2-56.6	3-2-00.0
หรือ (ตารางวา)	6,908.0	2,256.6	1,400.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	160 x 202	53 x 172	54 x 154
ระดับดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร	ถมดินแล้ว สูงเสมอถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.5 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ร่องสวนมะม่วง	สวนมะพร้าว
ผังเมือง	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.12 ชนบทและเกษตรกรรม
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัย และเกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และเกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม
ราคา (บาท/ไร่)	3,937,463.81	5,000,000.00	6,000,000.00
ราคา (บาท/ตร.ว.)	9,843.66	12,500.00	15,000.00

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.561923, 100.212646	13.602661, 100.204903	13.629182, 100.196008
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนนสายหลัก	ถนน สวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)	ถนน สวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)	ถนนบ้านแพ้ว-สวนส้ม-กระทุ่มแบน (สค.3011)
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	6/10	6/10	6/31
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับ อุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับ อุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับ อุตสาหกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	1-0-00.0	5-2-52.0	1-0-00.0
หรือ (ตารางวา)	400.0	2,252.0	400.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	22 x 70	5 x 144, 236 x 98	55 x 57
ระดับดิน	ถมดินแล้ว สูงเสมอนถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.5 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.0 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีเหลือง บริเวณ 4.7 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สีเขียว บริเวณ 4.21 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.15 ชนบทและเกษตรกรรม
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	อบต.ท่าทราย	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม
ราคา (บาท/ไร่)	10,000,000.00	3,197,158.08	ค่าเช่า 360,000 ต่อปี
ราคา (บาท/ตร.ว.)	25,000.00	7,992.90	อายุสัญญา 10 ปี

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.629268, 100.197970	13.637549, 100.193520
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-	-
ถนนสายหลัก	ถนนบ้านแพ้ว-สวนส้ม-กระทู้ม แบน (สค.3011)	ถนนสวนส้ม-นเรมิต (สค.2037)
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	6/31	6/31
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับ อุตสาหกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย, สลับ อุตสาหกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	0-3-09.8	1-2-00.0
หรือ (ตารางวา)	309.8	600.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	47 x 58	65 x 56
ระดับดิน	ถมดินแล้ว สูงเสมอถนน	ถมดินแล้ว สูงเสมอถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ	ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ
ผังเมือง	สีเขียว บริเวณ 4.15 ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว บริเวณ 4.10 ชนบทและเกษตรกรรม
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัยและ เกษตรกรรม	เพื่อการอยู่อาศัยและ เกษตรกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	อบต.สวนส้ม	อบต.สวนส้ม
ความเห็นพิเศษ	-	-
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนสายรอง	ติดถนนสายรอง
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย, อุตสาหกรรม
ราคา (บาท/ไร่)	ค่าเช่า 300,000 ต่อปี	ค่าเช่า 300,000 ต่อปี
ราคา (บาท/ตร.ว.)	อายุสัญญา 10 ปี	อายุสัญญา 10 ปี

การถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดย AREA

● ที่ดินกลุ่มที่ 1

ปัจจัยในการปรับแก้ เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.) หรือตารางวา	น้ำหนักถ่วง (Weight by %)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
		40-0-00.0	11-3-10.0	33-2-06.0	24-3-37.0
		16,000.0	4,710.0	13,406.0	9,937.0
ทำเลที่ตั้ง	15	5	5	5	6
สภาพแวดล้อม	15	5	5	5	5
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	15	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	5	5	5	5
ลักษณะทางกายภาพ	10	8	7	6	6
สภาพคล่อง	10	5	9	5	5
ศักยภาพในการพัฒนา	15	6	6	6	6
ข้อกำหนดผังเมือง	10	1	2	1	1
รวม	100	505	545	485	500
ราคาเสนอขาย		8,750	8,250	6,250	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	-5%	-10%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 ตารางวา/1 เมตร)		1,000	1,500	1,500	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ		8,438	9,338	7,125	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		505	545	485	500
อัตราส่วนการปรับแก้		0.99	0.92	1.03	
ราคาหลังการปรับแก้		8,354	8,567	7,345	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		5	45	15	65
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.08	0.69	0.23	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		13.00	1.44	4.33	18.78
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.69	0.08	0.23	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		5,784	659	1,695	8,138
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					8,000
มูลค่าของทรัพย์สินรวม					79,496,000

● ที่ดินกลุ่มที่ 2

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง (Weight by %)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.) หรือตารางวา		40-0-00.0	17-1-08.0	5-2-56.6	41-0-44.0
		16,000.0	6,908.0	2,256.6	16,444.0
ทำเลที่ตั้ง	20	9	6	6	6
สภาพแวดล้อม	15	7	5	7	7
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	10	5	7	7	7
สาธารณูปโภค	10	5	5	5	5
ลักษณะทางกายภาพ	10	5	7	9	7
สภาพคล่อง	15	4	8	9	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10	6	6	7	6
ข้อกำหนดผังเมือง	10	1	1	1	1
รวม	100	565	575	650	560
ราคาเสนอขาย		8,750	9,844	12,500	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	-20%	-20%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 ตารางวา/1 เมตร)		0	0	-1,000	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ		7,438	7,875	9,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		565	575	650	560
อัตราส่วนการปรับแก้		0.99	0.97	0.86	
ราคาหลังการปรับแก้		7,372	7,669	7,754	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		5	15	90	110
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.05	0.14	0.82	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		22.00	7.33	1.22	30.56
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.72	0.24	0.04	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		5,308	1,841	310	7,458
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					7,000
มูลค่าของทรัพย์สินรวม					115,108,000

• ที่ดินกลุ่มที่ 3

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 8	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	(Weight by	5-2-56.6	3-2-00.0	5-2-52.0	5-2-10.0
หรือตารางวา	%)	2,256.6	1,400.0	2,252.0	2,210.0
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	15	7	7	7	7
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	15	7	7	7	7
สาธารณูปโภค	10	5	5	5	5
ลักษณะทางกายภาพ	15	7	8	2	7
สภาพคล่อง	10	6	7	6	6
ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	7	7	7
ข้อกำหนดผังเมือง	10	1	1	4	1
รวม	100	595	620	550	595
ราคาเสนอขาย		12,500	15,000	7,993	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-20%	-20%	-20%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 ตารางวา/1 เมตร)		0	1,500	0	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ		10,000	13,500	6,394	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		595	620	550	595
อัตราส่วนการปรับแก้		1.00	0.96	1.08	
ราคาหลังการปรับแก้		10,000	12,956	6,917	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1	25	45	71
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.01	0.35	0.63	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		71.00	2.84	1.58	75.42
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.94	0.04	0.02	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		9,414	488	145	10,047
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					10,000
มูลค่าของทรัพย์สินรวม					22,100,000

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน VPC

○ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกลุ่มที่ 1

ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)		ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน		อายุคงเหลือ (ปี)
			ราคา/หน่วย (บาท/หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	ค่าดูแลรักษา (-) ทุติยกรรม	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)	
	กลุ่มที่ 1									
1	อาคารสำนักงาน, R&B และพัสดุ									
	ส่วนสำนักงาน	1,800.00	13,000.00	23,400,000.00	15	-20.00	0	18,720,000.00		35
	ส่วน R&B และพัสดุ	1,200.00	10,000.00	12,000,000.00	15	-20.00	0	9,600,000.00	28,320,000.00	35
2	อาคารคลุม BOILER	600.00	3,000.00	1,800,000.00	15	-32.50	0	1,215,000.00	1,215,000.00	35
3	อาคารโรงงาน A									
	ส่วนโรงงาน (ทรงสูงและรับแรงสูง)	4,929.50	8,800	43,379,600.00	15	-32.50	0	29,281,230.00		35
	ส่วนห้องควบคุม	211.50	13,000.00	2,749,500.00	15	-20.00	0	2,199,600.00	31,480,830.00	35
4	อาคารโกดัง B (ทรงสูงและรับแรงสูง)	6,000.00	7,200.00	43,200,000.00	15	-32.50	0	29,160,000.00	29,160,000.00	35
5	อาคารโกดัง C (ทรงสูงและรับแรงสูง)	1,800.00	7,400.00	13,320,000.00	15	-32.50	0	8,991,000.00	8,991,000.00	35
6	ท่าเรือพร้อมหลังคาคลุม									
	ส่วนท่าเรือ	2,220.00	20,000.00	44,400,000.00	15	-20.00	0	35,520,000.00		35
	ส่วนหลังคาคลุม	2,840.00	3,500	9,940,000.00	15	-20.00	0	7,952,000.00	43,472,000.00	35
7	ห้องน้ำพนักงาน 1	55.00	6,000.00	330,000.00	15	-20.00	0	264,000.00	264,000.00	35
8	ห้องน้ำพนักงาน 2	16.50	7,000.00	115,500.00	15	-20.00	0	92,400.00	92,400.00	35
9	โรงเก็บขยะ	13.60	6,000.00	81,600.00	15	-20.00	0	65,280.00	65,280.00	35
10	ปั๊มน้ำ	48.00	5,000.00	240,000.00	15	-20.00	0	192,000.00	192,000.00	35
11	อาคารปล่อยสินค้า	187.50	6,800.00	1,275,000.00	15	-32.50	0	860,625.00	860,625.00	35
12	รั้วรอบโรงงาน	1,512.00	1,000.00	1,512,000.00	15	-20.00	0	1,209,600.00	1,209,600.00	35

ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน		อายุคงเหลือ (ปี)
			ราคา/หน่วย (บาท/หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน (+) ค่าดูแลรักษา (-) ทรุดโทรม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)		
13	ถนนคสล.ภายในโรงงานพร้อมบ่อพักและท่อระบายน้ำ	3,252.00	1,300.00	4,227,600.00	15	0	-20.00	-20.00	3,382,080.00	3,382,080.00	35
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 1									148,704,815.00		

○ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกลุ่มที่ 2

ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน		อายุคงเหลือ (ปี)
			ราคา/หน่วย (บาท/หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน (+) ค่าดูแลรักษา (-) ทรุดโทรม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)		
กลุ่มที่ 2											
14	โรงซ่อมบำรุง(ขนส่ง)	450.00	4,700.00	2,115,000.00	15	0	-32.50	-32.50	1,427,625.00	1,427,625.00	35
15	โรง BRIQUETTE (ทรงสูงและรับแรงสูง)	1,950.00	7,400.00	14,430,000.00	15	0	-32.50	-32.50	9,740,250.00	9,740,250.00	35
16	บ่อยาม	18.00	6,000.00	108,000.00	15	0	-20.00	-20.00	86,400.00	86,400.00	35
17	บ้านพักอาคารชั้นเดียว	38.00	6,800.00	258,400.00	15	0	-20.00	-20.00	206,720.00	206,720.00	35
18	หลังคากลุ่มบ่อล้างรถ	27.00	4,000.00	108,000.00	15	0	-20.00	-20.00	86,400.00	86,400.00	35
19	โรงสูบน้ำ	17.50	5,500.00	96,250.00	15	0	-20.00	-20.00	77,000.00	77,000.00	35
	ส้วนบ่อคสล.	30.00	8,000.00	240,000.00	15	0	-20.00	-20.00	192,000.00	192,000.00	35
	ส่วนแท็งก์น้ำทรงดอกเห็ด	L/S	500,000.00	500,000.00	15	0	-20.00	-20.00	400,000.00	669,000.00	35
20	รั้วรอบโรงงาน	3,792.00	1,000.00	3,792,000.00	15	0	-20.00	-20.00	3,033,600.00	3,033,600.00	35
21	ถนนคสล.ภายในโรงงานพร้อมบ่อพักและท่อระบายน้ำ	6,505.00	1,300.00	8,456,500.00	15	0	-20.00	-20.00	6,765,200.00	6,765,200.00	35
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 2									22,015,195.00		

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโดย AREA

○ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกลุ่มที่ 1

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม		มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		% ต่อปี	รวม (%)	
1	อาคารสำนักงาน 3 ชั้นพร้อมโกดังซ่อมบำรุง							
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	3,064.00	13,000.00	39,832,000.00	16	1.40%	22.00%	8,763,040.00
	1.2 พื้นที่ส่วนหลังหลังคาคลุม	36.00	3,300.00	118,800.00	16	1.40%	22.00%	26,136.00
	1.3 พื้นที่เฉลียง	32.00	3,900.00	124,800.00	16	1.40%	22.00%	27,456.00
2	อาคารโกดังเก็บสินค้า (อาคาร A)							
	2.1 พื้นที่ใช้สอยภายใน	5,150.00	8,700.00	44,805,000.00	16	1.40%	22.00%	9,857,100.00
3	อาคารโกดังเก็บสินค้า (อาคาร B)							
	3.1 พื้นที่ภายในอาคาร	6,300.00	8,700.00	54,810,000.00	16	1.40%	22.00%	12,058,200.00
4	อาคารโกดังเก็บสินค้า (อาคาร C)							
	4.1 พื้นที่ภายในอาคาร	1,818.00	7,800.00	14,180,400.00	16	1.40%	22.00%	3,119,688.00
5	อาคารปล่อยสินค้า							
	5.1 พื้นที่ภายในอาคาร	260.00	8,700.00	2,262,000.00	17	1.40%	24.00%	542,880.00
6	อาคาร Boiler (ปัจจุบันเป็นพื้น ค.ส.ล.)							
	6.1 พื้นที่ภายในอาคาร	540.00	800.00	432,000.00	16	2.70%	43.00%	185,760.00
7	อาคารห้องน้ำ							
	7.1 พื้นที่ภายในอาคาร	51.50	13,100.00	674,650.00	16	1.40%	22.00%	148,423.00
8	อาคารห้องน้ำ 2							
	8.1 พื้นที่ภายในอาคาร	18.00	13,100.00	235,800.00	16	1.40%	22.00%	51,876.00
9	อาคารโรงเก็บขยะ							
	9.1 พื้นที่ภายในอาคาร	12.00	8,000.00	96,000.00	16	1.40%	22.00%	21,120.00
10	ท่าเทียบเรือ ขนาดไม่เกิน 500 ตันกรอส							
	10.1 พื้นที่ภายในอาคาร	1,440.00	15,900.00	22,896,000.00	18	1.40%	26.00%	5,952,960.00
11	ส่วนความภายในที่ดิน							
	11.1 พื้นที่ถนน และ ลานคอนกรีต	7,860.50	1,200.00	9,432,600.00	16	2.70%	43.00%	4,056,018.00
	11.2 รั้วประติรูป (สูงประมาณ 3.0 ม.)	2,424.00	1,700.00	4,120,800.00	20	2.80%	55.00%	2,266,440.00
	11.3 รั้วกำแพงกันดิน (สูงประมาณ 2.0 ม.)	808.00	11,600.00	9,372,800.00	20	0.00%	55.00%	5,155,040.00
	รวม (ลำดับที่ 1-11)	29,814.00		203,393,650.00				52,232,137.00
								151,161,513.00

○ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกลุ่มที่ 2

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าที่ดินทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม		มูลค่าที่ดินทดแทนสุทธิ (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		% ต่อปี	รวม (%)	
1	อาคาร BRIQUETTE							
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	1,770.00	9,200.00	16,284,000.00	16	1.40%	22.00%	3,582,480.00
	อาคารซ่อมบำรุง							
2	อาคารซ่อมบำรุง	180.00	8,000.00	1,440,000.00	18	1.40%	26.00%	374,400.00
	2.1 พื้นที่ใช้สอยภายใน	270.00	3,300.00	891,000.00	18	1.40%	26.00%	231,660.00
	2.2 พื้นที่สิ่งปลูกสร้างหลังคาคลุม							
3	อาคารบิโอม							
	3.1 พื้นที่ภายในอาคาร	18.00	13,800	248,400.00	16	1.40%	22.00%	54,648.00
4	อาคารปั๊มน้ำ							
	4.1 พื้นที่ภายในอาคาร	17.50	8,000.00	140,000.00	16	1.40%	22.00%	30,800.00
5	อาคารบ้านพักอาศัยชั้นเดียว							
	5.1 พื้นที่ภายในอาคาร	20.00	12,200.00	244,000.00	19	1.50%	28.00%	68,320.00
6	อาคารคลุมบ่อล้างรถ							
	6.1 พื้นที่ภายในอาคาร	22.50	3,300.00	74,250.00	16	1.40%	22.00%	16,335.00
7	อาคารห้องเก็บของ							
	7.1 พื้นที่ภายในอาคาร	24.00	3,300.00	79,200.00	16	1.40%	22.00%	17,424.00
8	สวนความภายในที่ดิน							
	8.1 แยกต้นไม้	1.00	500,000.00	500,000.00	16	1.40%	22.00%	110,000.00
	8.2 พื้นที่ถนนคอนกรีต	6,610.00	1,200.00	7,932,000.00	16	2.70%	43.00%	3,410,760.00
	8.3 รั้วและประตู (สูงประมาณ 3.0 ม.)	3,420.00	1,700.00	5,814,000.00	20	2.80%	55.00%	3,197,700.00
	8.4 รั้วกำแพงกันดิน (สูงประมาณ 2.0 ม.)	1,140.00	11,600.00	13,224,000.00	20	2.80%	55.00%	7,273,200.00
	รวม (ลำดับที่ 1-8)	13,492.00		46,870,850.00				18,367,727.00
								28,503,123.00

สรุปผลการประเมินมูลค่าตลาดที่ดินและอาคาร

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย VPC	ราคาประเมินโดย AREA
กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดิน 3 ฉบับ (เลขที่ 1388, 13709 และ 39932) เนื้อที่รวม 24 ไร่ 3 งาน 37 ตารางวา หรือ 9,937 ตารางวา เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และทำเทียบเรือ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 69.56 ล้านบาท	ที่ดิน: 8,000 บาท/ตารางวา หรือ 79.50 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 148.70 ล้านบาท	อาคาร: 151.16 ล้านบาท
กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17091 และ 17095 เนื้อที่รวม 41 ไร่ 44 ตารางวา หรือ 16,444 ตารางวา เป็นที่ตั้งของโดยมีอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท	ที่ดิน: 7,000 บาท/ตารางวา หรือ 115.11 ล้านบาท
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	อาคาร: 22.02 ล้านบาท	อาคาร: 28.50 ล้านบาท
กลุ่มที่ 3: ที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับเลขที่ 17092 และ 17096 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา หรือ 2,210 ตารางวา	เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน: 9,500 บาท/ตารางวา หรือ 20.99 ล้านบาท	ที่ดิน: 10,000 บาท/ตารางวา หรือ 22.10 ล้านบาท
รวม		376.38 ล้านบาท	396.37 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า

- วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ คือ มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของที่ดินและมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารที่พิจารณาถึงสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ขณะที่วิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมเนื่องจากเป็นมูลค่าตามราคาต้นทุนที่บริษัท ชื้อทรัพย์สินมาในอดีตและอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาด โดยทรัพย์สินหลายรายการมีอายุการใช้งานมานานและตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว
- การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดและถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score ตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบเป็นวิธีที่เหมาะสมเนื่องจากมีข้อมูลตลาดจำนวนมากเพียงพอที่อยู่ในบริเวณเดียวกับที่ดินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ และมีราคาซื้อขายที่เปรียบเทียบกันได้ ทั้งนี้ เนื่องจากราคาตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างจากทรัพย์สินของบริษัท ทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบกันตรง ๆ ได้ ดังนั้นการถ่วงน้ำหนักตามคุณสมบัติและปัจจัยของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบจะช่วยสะท้อนราคาตลาดตามคุณสมบัติของที่ดินได้อย่างเหมาะสมมากขึ้น โดยมีราคาตลาดประมาณ 7,000 – 10,000 บาท/ตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินรวม 205.66 ล้านบาท – 216.70 ล้านบาท
- การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพที่เป็นอยู่เป็นวิธีที่เหมาะสมเนื่องจากเนื่องจากการได้มีการพิจารณาถึงต้นทุนการก่อสร้างใหม่และปรับปรุงด้วยอายุของทรัพย์สินเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินที่เหมาะสมแล้ว โดยมูลค่าตลาดของอาคารรวม 170.72 ล้านบาท – 179.66 ล้านบาท

- มูลค่าประเมินของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างรวมเป็นจำนวน 376.38 ล้านบาท – 396.37 ล้านบาท
- ราคาขายที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 385.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) อยู่ในช่วงของราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (376.38 – 396.37 ล้านบาท) และเงื่อนไขการชำระเงินซึ่งกำหนดให้ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็ค เป็นราคาขายทรัพย์สินและเงื่อนไขการชำระเงินที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดและมีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การประเมินมูลค่าเครื่องจักร

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าเครื่องจักร กล่าวคือ ต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินที่มาทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน ปรับลดด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมตามอายุการใช้งาน และปัจจัยทางสภาพเครื่องจักรซึ่งรวมถึงการเสื่อมราคาทางกายภาพและการล้าสมัยด้านการใช้งาน โดย VPC และ AREA ได้เข้าสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 และ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ตามลำดับ โดยผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ให้ความเห็นพ้องกันถึงสภาพของทรัพย์สินว่า เครื่องจักรไม่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอันเนื่องมาจากการหยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2558 โดยผู้ประเมินได้ประเมินตามสภาพภายนอก ไม่ได้ทดสอบการเดินเครื่อง ในกรณีที่ต้องการใช้งาน จำเป็นต้องมีการบำรุงสภาพและซ่อมแซมใหญ่ ทั้งนี้ ผู้ประเมินไม่พบการจดทะเบียนเครื่องจักร

สรุปราคาประเมินเครื่องจักรที่จะจำหน่ายในครั้งนี้อย่างผู้ประเมิน VPC และ AREA เป็นดังนี้

ประเภท (หน่วยล้านบาท)	รายงานประเมินของ VPC			รายงานประเมินของ AREA		
	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด	ต้นทุน ทดแทนใหม่	%	ราคา ตลาด
1 สายพานลำเลียง	51.11	11%	5.78	62.02	10%	6.20
2 เครื่องบด/คัดขนาด/ผสม/อบถ่านหิน	46.70	14%	6.47	37.16	10%	3.72
3 เครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก	3.20	13%	0.42	16.60	10%	1.66
4 หม้อแปลงไฟฟ้า	1.98	14%	0.29	2.55	10%	0.25
5 หม้อไอน้ำ	5.13	21%	1.09	8.67	11%	0.94
6 ยูนิตถ่านหิน	12.75	9%	1.18	2.98	11%	0.32
7 ถังกวนน้ำแป้ง	3.59	19%	0.70	1.92	11%	0.21
8 อื่นๆ	9.46	16%	1.54	11.99	10%	1.20
รวมเครื่องจักร	133.91	13%	17.45	143.88	10%	14.49

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า

- วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร คือ มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของเครื่องจักรที่พิจารณาถึงสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ขณะที่วิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมเนื่องจากเป็นมูลค่าตามราคาต้นทุนที่บริษัทฯ ซื้อทรัพย์สินมาในอดีตและอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาด โดยทรัพย์สินหลายรายการมีอายุการใช้งานมานานและตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว
- เนื่องจากเครื่องจักรมีลักษณะการออกแบบมาเฉพาะการใช้งานในอุตสาหกรรมการคัดแยกถ่านหินและหยุดการใช้งานตั้งแต่วันที่ 2558 การประเมินมูลค่าเครื่องจักรด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุนมีความเหมาะสม เนื่องจากได้

คำนึงถึงต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินทดแทนใหม่และปรับลดด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน รวมถึงปัจจัยทางสภาพของทรัพย์สินและการล้าสมัยด้านการใช้งานนั้นอย่างเหมาะสมแล้ว

- ราคาขายเครื่องจักรที่ 15.00 ล้านบาท (ไม่รวม VAT) อยู่ในช่วงของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (14.49 – 17.45 ล้านบาท) และเงื่อนไขการชำระเงินซึ่งกำหนดให้ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็ค เป็นราคาขายทรัพย์สินและเงื่อนไขการชำระเงินที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดและมีเงื่อนไขการชำระโดยทั่วไป

การเช่าพื้นที่อาคาร

ภายหลังจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างข้างต้น บริษัท มีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จำหน่ายไป เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท เนื่องจาก ณ ปัจจุบัน บริษัท ใช้พื้นที่จำนวน 374.71 ตารางเมตร ของอาคารสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบคลองคันพวง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (VPC และ AREA) ในอัตรา 26,300 บาทต่อเดือน (70.19 ตารางเมตรต่อเดือน) สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยราคาประเมินของค่าเช่าพื้นที่อาคารของผู้ประเมินมีรายละเอียดดังนี้

รายการเช่าพื้นที่อาคาร (พื้นที่ 374.71 ตร.ม.)	วิธีประเมิน	ราคาประเมิน โดย VPC	ราคาประเมิน โดย AREA	ราคาประเมิน เฉลี่ย	ค่าเช่า
ค่าเช่าต่อตร.ม.ต่อเดือน (บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	80.00	59.75	69.87	70.19
ค่าเช่ารายเดือน (บาท)		29,977	22,389	26,183	26,300

ที่มา:

1. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“VPC”) เลขที่ ทพ. 24-2793-12-325 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และ เลขที่ ทพ. 25-0450-12-018 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568
2. รายงานการประเมินมูลค่าและราคาเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) เลขที่ AREA.GEN 02/055/68(R) ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นวิธีที่เหมาะสม เพราะเป็นการเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสามารถสะท้อนราคาตลาดของอัตราค่าเช่าได้ และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารที่กำหนดในสัญญาที่ 26,300 บาทต่อเดือนเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย

เมื่อพิจารณาถึงเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวมีความเหมาะสม โดยเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และไม่พบเงื่อนไขที่มีความแตกต่างจากสัญญาเช่าพื้นที่โดยทั่วไป

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

เนื่องจาก ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร และร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องที่ได้รับดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร

ลำดับ	หัวข้อ	เงื่อนไขที่สำคัญ	ความสมเหตุสมผล
1	คู่สัญญา	TTA หรือบริษัทย่อย (ผู้จะซื้อ) UMS (ผู้จะขาย)	
2	ทรัพย์สินที่จะจำหน่าย	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 71 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา (หรือ 28,591 ตารางวา) และเครื่องจักรที่ใช้ในธุรกิจถ่านหิน	
3	ราคาซื้อขาย	413.30 ล้านบาท (ราคารวม VAT)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมโดยอยู่ในกรอบของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมีความเหมาะสม (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 4.1)
4	การชำระราคา	เงินสด หรือเงินโอน หรือเช็คเช็ค	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ซึ่งเป็นไปตามการเจรจาของคู่สัญญา และไม่แตกต่างจากการชำระราคาของการทำสัญญาเช่าพื้นที่โดยทั่วไป
5	ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	UMS เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) และคู่สัญญาตกลงให้ TTA หรือบริษัทย่อย เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกำหนดผู้รับผิดชอบค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องนี้เป็นไปตามการเจรจาทกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยคู่สัญญารับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำรายการนี้ในจำนวนใกล้เคียงกันดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (หากมี) ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าประเมินสินทรัพย์ ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 20.00 ล้านบาท • TTA หรือบริษัทย่อยรับผิดชอบ VAT ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมประมาณ 21.00 ล้านบาท
6	เงื่อนไขบังคับก่อน	1. ผู้จะขายตกลงส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อในสภาพที่ดีพร้อมใช้งาน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และมีความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ซึ่งเป็นธรรมเนียมตามปกติ ที่ผู้จะขายจะต้องส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ

ลำดับ	หัวข้อ	เงื่อนไขที่สำคัญ	ความสมเหตุผล
		<p>2. ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายมีสิทธิเข้าตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. หากผู้จะซื้อพบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสภาพไม่ตรงตามที่กำหนดในข้อ 1 ผู้จะขายตกลงดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ</p> <p>4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงบริวารของผู้จะขายออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยภายในวันที่กำหนด</p>	<p>ในสภาพที่ดี พร้อมใช้งาน และต้องขนย้ายทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงบริวารออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยก่อนวันที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน และเป็นการสมควรที่จะอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งการให้เวลาผู้จะขายในการแก้ไขหากสภาพของทรัพย์สินไม่ตรงตามที่ตกลงกัน เป็นความยืดหยุ่นของคู่สัญญา</p>
7	เงื่อนไขการยกเลิกสัญญาที่สำคัญ	<p>หากผู้จะซื้อผิดนัดชำระเงินค่าซื้อขายหรือไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้า และ/หรือจำหน่ายหรือโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอกได้</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และมีความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย เนื่องจากหากผู้จะซื้อไม่ชำระเงินค่าซื้อขาย จะทำให้ผู้จะขายไม่ได้รับเงินค่าขายทรัพย์สิน และเสียโอกาสที่จะขายให้ผู้อื่น ดังนั้นเพื่อคุ้มครองผู้ที่จะขาย ผู้ที่จะขายจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญา</p>

ร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

ลำดับ	หัวข้อ	เงื่อนไขที่สำคัญ	ความสมเหตุผล
1	คู่สัญญา	TTA หรือบริษัทย่อย (ผู้ให้เช่า) UMS (ผู้เช่า)	
2	ทรัพย์สินที่จะเช่า	พื้นที่บางส่วน (374.71 ตารางเมตร) ของอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1388 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 88/8 หมู่ 5 ถนนเลียบบคลองคันพั้ง ตำบลสวนส้ม อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร	
3	วัตถุประสงค์การเช่า	ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่ง ณ ปัจจุบัน UMS ใช้เป็นที่ตั้งของเครื่องชุดบิตคอยน์และอุปกรณ์ และชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานงานแสงอาทิตย์ของบริษัท	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเป็นคุณต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ UMS ใช้สำหรับการทำเหมืองบิตคอยน์ในปัจจุบัน ภายหลังจากที่ UMS ขายทรัพย์สินให้ TTA หรือบริษัทย่อยแล้ว การเช่าพื้นที่ดิน จะช่วยให้ UMS</p>

ลำดับ	หัวข้อ	เงื่อนไขที่สำคัญ	ความสมเหตุผล
			สามารถดำเนินธุรกิจเหมืองบิตคอยน์ต่อได้ทันที ซึ่งในปี 2567 ธุรกิจเหมืองบิตคอยน์สร้างรายได้ให้แก่ UMS เป็นจำนวน 17.80 ล้านบาท
4	ระยะเวลาการเช่า	3 ปี	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าระยะเวลา 3 ปี เป็นระยะเวลาที่พอสมควร โดยหาก UMS ต้องการย้ายสถานที่ดำเนินธุรกิจเหมืองบิตคอยน์ จะมีเวลาพิจารณาหาพื้นที่ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเหมืองบิตคอยน์
5	ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	- 26,300 บาทต่อเดือน รวมเป็นเงิน 946,800 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นราคาที่เหมาะสมอยู่ในกรอบของราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระและการชำระค่าเช่ารายเดือนเป็นเงื่อนไขในลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโดยทั่วไป
6	ค่าใช้จ่ายและภาษี	- ผู้เช่าตกลงและยอมรับภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบชำระภาษี อาคารเสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าบริการใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บ อันเกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญานี้ - ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในนามของผู้เช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวต้องครอบคลุมถึงทรัพย์สินที่อยู่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงความเสียหายจากอัคคีภัย อุบัติเหตุ และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้นจึงเหมาะสมที่ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการเช่าครั้งนี้
7	เงื่อนไขการยกเลิกสัญญา	- หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอันเกิดจากเหตุสุดวิสัย จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน - คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นการผิดสัญญาตามข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้ และไม่	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และมีความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ที่ให้คู่สัญญาที่ได้รับความเสียหายจากผลของการกระทำของคู่สัญญาอีกฝ่าย สามารถยกเลิกสัญญาได้

ลำดับ	หัวข้อ	เงื่อนไขที่สำคัญ	ความสมเหตุผล
		ดำเนินการแก้ไขความผิดดังภายในระยะเวลาที่กำหนด	
8	เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า - การพิจารณาอนุมัติการต่ออายุระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญานี้ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว 	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ที่ผู้เช่าจะสามารถขอต่อระยะเวลาเช่าได้ แต่การอนุมัติในการต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ให้เช่า ดังนั้นจึงมีสิทธิในการตัดสินใจการต่อระยะเวลาเช่า
9	เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน - เมื่อสิ้นสุดสัญญา ส่วนที่ติดตั้งหรือต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที - ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนและคืนสภาพทรัพย์สินที่เช่าตามคำสั่งของผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย 	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วัน เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง และผู้เช่าเป็นผู้ติดตั้ง หรือต่อเติมในทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้นจึงเหมาะสมที่จะต้องรับผิดชอบค่ารื้อถอนต่าง ๆ

จากเงื่อนไขการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเช่าพื้นที่อาคารในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขทั้งในเรื่องราคาที่ซื้อขาย การชำระราคา อัตราค่าเช่า และเงื่อนไขอื่น ๆ มีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม โปรดพิจารณาความเสี่ยงข้อ 3.6 เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีความไม่แน่นอนของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการก่อนการลงนามในสัญญาได้

อย่างไรก็ตาม ลักษณะการลงนามในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและสัญญาเช่าพื้นที่อาคารดังกล่าว เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปของการเข้าทำรายการที่มีความสำคัญซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน สำหรับรายละเอียดของเนื้อหาในร่างสัญญาตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับนั้นได้มีการนำเสนอให้ผู้บริหารทุกฝ่ายพิจารณาแล้วและถือเป็นร่างสัญญาที่มีความครบถ้วนในประเด็นหลัก โดยบริษัทฯ จะไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีผลกระทบเชิงลบต่อราคาขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ หรือทำให้มีสาระสำคัญแตกต่างไปจากสรุปร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารข้างต้น ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงที่มีนัยดังกล่าวซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจิตใจของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติเข้าทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอีกครั้ง

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในหัวข้อ บทสรุปผู้บริหาร ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนีเพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจ สำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

KGI ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ


ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



(นางรัชดา เกสียวปฏิภนนท์)

กรรมการผู้จัดการ



(นางสาวสรณา ประมวลมิตร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



บริษัท ยูนิค โมนิ่ง เซอร์วิสเอส จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 26/23 อาคาร อรกานต์ ชั้น 7 ซอยชิดลม
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ (+662) 655-7501-2 • โทรสาร. (+662) 655-7504
WWW.UMSPCL.COM