



DISTRESSED

ASSET

17
DECEMBER 2025

📍 Grande Centre Point Ratchadamri

& PROPERTY EXIT STRATEGY

กลยุทธ์ **ปลดล็อกอสังหาริมทรัพย์** ติดลบ
พลิกพอร์ต **สู่ทางออก** ที่ได้ **กำไรสูงสุด**



CONTACT

+66 (0) 89692 9900

+66 (0) 2158 9892

200% TAX DEDUCTION

Line Official



@omegaworldclass

Details



www.omegaworldclass.org

UPTO
30%
OFF
Early Bird!

DISTRESSED ASSET & PROPERTY EXIT STRATEGY

กลยุทธ์ **ปลดล็อกอสังหาริมทรัพย์** ที่ติดลบ พลิกพอร์ต **สู่ทางออก** ที่ได้ **กำไรสูงสุด**

Reframe Reality

มองเห็นโอกาสในทรัพย์สินที่หมดหวัง,

Exit Tactics

จับจังหวะออก ขายให้ได้จริง,

Structure to Win

สร้างโครงสร้างธุรกรรมที่ปลดล็อก Exit

Legal Exit Checklist

ปิดดีอย่างปลอดภัย ไม่เสี่ยงคดี

[เพราะ...ทรัพย์สินที่ขายยาก มักให้กำไรสูงที่สุด
ถ้าคุณรู้ ‘ **ทางออก** ’ ที่ถูกต้อง]

ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากกลายเป็น “ภาระ” ไม่ใช่ “สินทรัพย์” ผู้ถือครองหลายรายไม่สามารถขายออกได้ หรือหากขายได้ ก็ต้องยอมลดราคาจนขาดทุน สถิติจาก JLL และ CBRE ในปี 2024 พบว่า 41% ของเจ้าของทรัพย์สินที่ไม่มี Exit Strategy ต้องสูญเสียมูลค่าทรัพย์สินไปมากกว่า 28% จากราคาประเมิน

หลักสูตรนี้จะพาคุณวางกลยุทธ์ตั้งแต่การ “คิดใหม่” เห็นคุณค่าของทรัพย์สินที่คนอื่นมองข้าม ไปจนถึงการวางแผน “ขายออกให้ได้” อย่างถูกต้องตามกฎหมาย พร้อมลดภาษีสูงสุดในกระบวนการ Exit

พร้อมตัวอย่าง Best Practice จากต่างประเทศ เช่น การรีโนเวตบางส่วนเพื่อสร้างมูลค่า, การแปรรูปเป็น REITs, หรือการขายแบบแบ่งช่วงที่ดึงดูดผู้ซื้อรายใหม่ๆ ได้

หาก...
คุณเป็น

เจ้าของทรัพย์สิน, นักลงทุน, นักวางกลยุทธ์ขององค์กร,
หรือเจ้าหน้าที่ถือทรัพย์สินในมือ...

นี่คือหลักสูตรเดียวที่ช่วยให้คุณ...

“ปลดล็อกทางตัน” และเปลี่ยน “ทรัพย์สินติดลบ” ให้เป็น “เงินสดที่สร้างกำไร”

17 DEC — ● ●
2025 9.00 - 16.45

SESSION 1:

REFRAME REALITY

มองเห็นโอกาสในทรัพย์สินที่คนอื่นมองว่า... " หมดหวัง "

เรียนรู้ทำความเข้าใจว่าทรัพย์สินที่อยู่ในสถานะ Distressed ไม่ได้หมดค่าเสมอไป หากประเมินมูลค่าและโอกาสอย่างถูกต้อง หลักสูตรจะสอนแนวทางการวิเคราะห์ทรัพย์สินติดลบ การวางกลยุทธ์ในการฟื้นฟู รวมถึงเคสจากนักลงทุนระดับโลกที่ประสบความสำเร็จในการพลิกฟื้นทรัพย์สินให้สร้างกำไร ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย



Analyze distressed property trends, including land , NPA/NPL , and fire-sale assets.

วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ติดลบ: ที่ดิน ทรัพย์สินรอขาย NPA / NPL



Assess exit feasibility of distressed assets strategically.

วิธีประเมิน “ความเป็นไปได้ในการ Exit” อย่างแม่นยำ



Grasp valuation principles & risk buffers during volatility.

ความเข้าใจเรื่อง Valuation & Margin of Safety ในยุคเศรษฐกิจผันผวน



Turnaround case studies & investor mindsets for asset revival.

ตัวอย่างทรัพย์สินที่พลิกฟื้นได้จริง พร้อมแนวคิดนักลงทุนระดับโลก

Morning Break: 10.30 - 10.45

SESSION 2:

STRUCTURE TO WIN

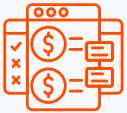
สร้างโครงสร้างธุรกรรมให้ขายออกไว่ กำไรไม่หลุดมือ

การออกแบบโครงสร้างธุรกรรมให้สามารถ Exit ได้จริง ไม่ติดขัดด้านภาษีหรือข้อกฎหมาย และยังสามารถสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุนผู้ซื้อ เทคนิคในการตั้งราคาและทางเลือกในการแบ่งขาย หรือ JV จะถูกยกขึ้นมาวิเคราะห์อย่างลงลึก



Restructure ownership for tax optimization and speedier sale.

การจัดโครงสร้างการถือครองใหม่เพื่อลดต้นทุนภาษี



Exit pricing strategies balancing opportunity vs risk.

การตั้งราคาที่สะท้อนโอกาส vs ความเสี่ยง



Explore partial exit, JV, or phased sale strategies.

กลยุทธ์ “แบ่งขาย” หรือ “Joint Development” แทนการขายขาด



Craft deal terms and contracts attractive to buyers.

สัญญา & โครงสร้างดีลที่ช่วยดึงดูดผู้ซื้อได้จริง

Lunch & Networking: 12.15 - 13.30

SESSION 3:

EXIT TACTICS

จับจังหวะออกให้ไว ขายให้ได้ ขายให้เป็น

เทคนิคการ Exit ที่ใช้ได้จริง โดยเฉพาะในช่วงที่ตลาดไม่เอื้ออำนวย ตั้งแต่การจับจังหวะการเจรจาไปจนถึงการเลือกช่องทางการขาย หัวข้อนี้จะใช้ Case Study และเทคนิคการเจรจาจริงมานำเสนอให้เห็นภาพ



Master timing the market with insight on buyer behavior.

กลยุทธ์จับ Timing ขายทรัพย์สิน: Market Pulse & Buyer Readiness



Negotiate exit terms that protect value and speed close.

การเจรจาแบบ Win-Win เพื่อลดการต่อรองราคาหนัก



Exit via brokers, REITs, crowdfunding, or investor platforms.

ช่องทางการขายทรัพย์สินที่ได้จริง: Broker, JV, REIT, Online



Exit success stories from sluggish market conditions.

เคสตัวอย่างที่ขายได้ดีในตลาดซบเซา

Afternoon Break: 15.00 - 15.15

SESSION 4:

LEGAL EXIT CHECKLIST

ปิดดีลอย่างปลอดภัย ไม่เสี่ยงคดี ไม่โดนภาษีบาน

การวางระบบทางกฎหมาย และภาษีที่จำเป็นสำหรับการขายทรัพย์สินให้ได้
โดยไม่ต้องเจอคดีฟ้องร้องหรือภาษีเกินจำเป็น จะมีการแจก Checklist การปิดดีลที่ปลอดภัย
พร้อมยกเคสจริงมาให้วิเคราะห์



Pre-sale legal due diligence for smooth closing.

Due Diligence ทรัพย์สินก่อนขาย: ข้อกฎหมายที่ห้ามมองข้าม



Essential contracts for distressed property deals.

เอกสาร-สัญญาที่จำเป็นสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์



Exit tax scenarios and minimization strategies.

การคำนวณภาษีในการ Exit แบบต่างๆ



Legal case studies of failed or litigated exits.

ถอดบทเรียนจากเคสคดีการขายทรัพย์สินผิดพลาด

END OF THE PROGRAM

DISTRESSED ASSET & PROPERTY EXIT STRATEGY

กลยุทธ์ ปลอดภัยจกส้งหาฯ ติดลม พลิกพอร์ตสู่ทางออกที่ได้ **กำไรสูงสุด**

ประโยชน์ ที่คุณ... จะได้รับ



LAND



PROPERTY



FUND



STOCKS



Loss of Value

ขายผิดจังหวะ เสียมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่จำเป็น

Litigation Exposure

เสี่ยงถูกฟ้องร้องจากดีลที่ไม่รอบคอบทางกฎหมาย

Overpaid Taxes

เสียภาษีโดยไม่รู้ว่ามีทางเลือกที่ประหยัดกว่า

Missed Opportunities

พลาดช่องทางขายทางเลือกที่ใช้ได้จริงในตลาดใหม่

Exit Optimization

ปรับกลยุทธ์การขายทรัพย์สินให้ได้ราคาดีและขายได้จริง

Legal Risk Mitigation

ลดความเสี่ยงจากข้อกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นระหว่างหรือหลังการขาย

Tax Efficiency

เข้าใจแนวทางลดภาษีจากการขายและการถือครองทรัพย์สิน

Deal Structuring Skills

พัฒนากทักษะการออกแบบโครงสร้างดีลที่ดึงดูดนักลงทุน

ความเสี่ยง
หากคุณ... พลาดหลักสูตรนี้

WHO SHOULD ATTEND

ใครควรเข้าร่วม

- **CEO, CFO, Property Director:** ของบริษัทอสังหาฯ ที่ต้องการเร่ง Exit หรือปลดล็อกพอร์ต
- **นักลงทุน, Asset Holder, เจ้าหนี้, ผู้รับฝากขายทรัพย์สิน NPA/NPL:** ที่ถือครองทรัพย์สินที่ขายยาก
- **Legal & Tax Advisors:** ที่ต้องเข้าใจกลยุทธ์และเทคนิค Exit ใหม่ ๆ
- **Family Office, Wealth Manager:** ที่ต้องบริหารพอร์ตอสังหาฯ ให้สร้างกระแสเงินสดหรือหมุนเวียนการลงทุนได้



MEET & CONSULT with the Experts...

Mr. Chinapat Visuttiapat
Partner
ONE Law Office

• **ประสบการณ์กว่า 30 ปี** ด้านการให้คำปรึกษากฎหมายภาษีอากร, การเข้าตลาดหลักทรัพย์ (IPO), การควบรวมและเข้าซื้อกิจการ (M&A), การร่างสัญญาทางธุรกิจ, Offshore Incorporation และ Family Business ให้คำปรึกษาลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ครอบคลุมหลายอุตสาหกรรม

• **วิทยากรและผู้ฝึกอบรม**ด้านการร่างสัญญาธุรกิจและภาษีกว่า 18 ปี รวมถึงอาจารย์พิเศษสอนกฎหมายธุรกิจและภาษีแก่นักศึกษาระดับปริญญาตรีหลักสูตรนานาชาติ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

• **สมาชิกสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (AIMC)**

• **มีประสบการณ์ร่วมงานกับหน่วยงานรัฐและเอกชนชั้นนำ** เช่น กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง ธนาคาร บริษัทประกันภัย และสมาคมวิชาชีพบัญชี

• **ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)** ในหลายบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



Mr. Suwinai Wattanakorn
Partner
ONE Law Office

• **คุณสุวินัย วัฒนากร** เคยเป็นทนายความด้านภาษีในสำนักงานกฎหมายระดับนานาชาติชั้นนำ และเจ้าหน้าที่กฎหมายในหน่วยงานภาครัฐ **มีประสบการณ์ด้านงานกฎหมายและการให้คำปรึกษากว่า 12 ปี** ทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ อีกทั้งยังเชี่ยวชาญด้านภาษีตรง ภาษีอ้อม ภาษีระหว่างประเทศ กฎหมายควบรวมและเข้าซื้อกิจการ (M&A) การร่วมทุน (Joint Venture) ธุรกิจครอบครัว สัญญาทางการค้า และการเตรียม IPO



Mr. Apichon Sutthiphongkait
Partner
ONE Law Office

• **คุณอภิชน สุทธิพงศ์เกียรติ** ประกอบวิชาชีพทนายความตั้งแต่ปี 2554 ทั้งในสำนักงานกฎหมายและในฐานะทนายความประจำบริษัท (In-house Lawyer) **เชี่ยวชาญกฎหมายธุรกิจและพาณิชย์** ได้แก่ สัญญา การจดทะเบียนนิติบุคคล กฎหมายกำกับดูแล การควบรวมและเข้าซื้อกิจการ (M&A) อสังหาริมทรัพย์ กฎหมายแรงงานคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายครอบครัว และการเตรียม IPO **มีประสบการณ์เป็นวิทยากรด้านกฎหมายสัญญาทางการค้าและการร่วมทุน (Joint Venture)**

DISTRESSED ASSET

**17
DECEMBER 2025**

Grande Centre Point Ratchadamri

& PROPERTY EXIT STRATEGY

กลยุทธ์ **ปลดล็อกอสังหาริมทรัพย์** ติดลบ
พลิกพอร์ต **สู่ทางออก** ที่ได้ **กำไรสูงสุด**

Shaping the Future of Business

When:
17 DECEMBER 2025

Where:
Grande Centre Point
Ratchadamri

***Any updates on date or venue will
be promptly notified.

Online Registration

<http://www.omegaworldclass.org/register-online/>

E-mail:

conference@omegaworldclass.org

CONTACT US

089-692-9900
02-158-9892



Class Timetable

หลักสูตรภาษาไทย

8.30

Register & Morning Coffee

9.00 - 10.30

Program Commences

10.30 - 10.45

Morning Break

10.45 - 12.15

Program Commences

12.15 - 13.30

Lunch & Networking

13.30 - 15.00

Program Commences

15.00 - 15.15

Afternoon Break

15.15 - 16.45

Program Commences

17.00

End of Program

Registration Fee

Regular Price

Fee Per 1 Person

18,500.00

VAT 7 %

1,295.00

Total Amount (Bath)

19,795.00

Early Bird!

✓ 12,500.00

875.00

13,375.00

30% OFF FOR **EARLY BIRD**

พิเศษ!!! ค่าสัมมนากับสถาบันโอเมกาฯ
รับสิทธิลดหย่อนภาษีได้ 200%

**สามารถภาษีหัก ณ ที่จ่าย 3% ได้