

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567



เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 1 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชัย เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 113 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 753,392,878 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 1,091,205,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.0423 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 12 มกราคม 2567 (Record Date)

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- | | | |
|-----------------------|--------------|-------------------------------------|
| 1. นายสุเทพ | วงศ์วรเศรษฐ์ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายวรสิทธิ์ | โกคาชัยพัฒน์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นางสาวรัชณี | มหัตเดชกุล | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 4. นางสิริพรรณ | ลีวานันท์ | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 5. นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ | อัศวานันท์ | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายชัยพล | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายธีรพันธุ์ | จิตดาลาน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวิตยา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและตรวจสอบการนับคะแนน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด ที่เข้าร่วมประชุมคือ

- | | |
|--------------------|-------------|
| 1. นายสุชาติ | โอฬารรานนท์ |
| 2. นายนิธิต | ติรวินุลสิน |
| 3. นายสุภาวิศ | เจริญสุขผล |
| 4. นางสาวจิตมัทธนา | ลิ้มประสงศ์ |

บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่ในการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท
2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติพร้อมทั้งลงชื่อในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว
3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น
4. ในการรวบรวมผลการลงมตินำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย
5. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยสอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ซึ่งไม่มีผู้ใดส่งคำถามล่วงหน้า

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการป้องกัน ลดความเสี่ยงจากการสัมผัส และรักษาสุขอนามัย ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 บริษัทจึงได้งดการจัดไมโครโฟนไว้ให้ผู้ถือหุ้นสอบถามอย่างไรก็ตาม กรณีผู้ถือหุ้นมีคำถามสามารถส่งคำถามโดยเขียนลงในกระดาษที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้และส่งให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัท

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่ได้มาเข้าร่วมประชุมในวันนี้และได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 121 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 757,600,946 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	757,600,946	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

2.1 การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

2.2 การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประธานได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าร้อยเจ็ดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยแปดบาทแปดสิบลีตส์ต่างค์) และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW”) รวมถึงบริษัทย่อยของบริษัทจะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร”)

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท มีรายละเอียดดังนี้

(1) จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW จำนวนทั้งสิ้น 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW มูลค่ารวม 275,791,508.84 บาท

(2) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์และเครื่องมือเพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารแก่ RXW

เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอส แอสเซตส์ จำกัด (“MKH”) บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก โดย MKF จะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่บางกระเจ้า เป็นเวลารวม 10 ปี มูลค่าการเช่าและการบริการตลอด 10 ปี ประมาณ 1,020 ล้านบาท และ MKH จะให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่สามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มูลค่าการเช่าและการบริการตลอด 10 ปี ประมาณ 750 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการเช่าและการบริการรวมทั้งหมดตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	MKF (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัทโดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน(ค่าบริการ เช่น ค่าบริการถนนทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท

ระยะเวลาการเช่า	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2577
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถซื้อทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดในราคาตามบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่านี้ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่าช่วง	RXW
ผู้ให้เช่าช่วง	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัทโดยบริษัทถือหุ้น MKH คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด (MKH ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด เป็นเวลา 21 ปี ตั้งแต่ปี 2564-2585 หลังจากนั้น MKH ได้ทำการปรับปรุงอาคาร เพื่อรองรับการทำธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่สามพราน ซึ่งได้มีการเปิดให้บริการเป็นทางการในเดือนมีนาคม ปี 2566)
ทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าช่วงต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท หากรายได้มากกว่า 500 ล้านบาท ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมเป็นเงินในอัตราร้อยละ 12 ของรายได้ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน (ค่าบริการ เช่น ค่าบริการถนนทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท

ระยะเวลาการเช่าช่วง	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2577						
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงสามารถซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดในราคาตามบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 10 (ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ MKH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นส่วนปรับปรุงอาคารสำหรับการทำธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ไม่รวมส่วนที่เป็นที่ดินและโครงสร้างอาคารเดิม)</p> <table border="1" data-bbox="686 520 1352 1060"> <thead> <tr> <th data-bbox="686 520 906 611">ที่ดิน</th> <th data-bbox="906 520 1133 611">โครงสร้างอาคารเดิม</th> <th data-bbox="1133 520 1352 611">ส่วนปรับปรุงอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="686 611 906 1060">เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> <td data-bbox="906 611 1133 1060">เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> <td data-bbox="1133 611 1352 1060">เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ หาก RXW ภายใต้อาณัติของ FNS ได้ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินของ MKH ที่เป็นส่วนปรับปรุงอาคารบริเวณสามพวาน RXW จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด โดยตรง เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารบริเวณสามพวานได้โดยสมบูรณ์ และไม่ต้องผ่าน MKH ต่อไป อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งคาดว่าจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (รายการที่เกี่ยวข้องที่ต้องขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะต้องมียอดค่าเกินกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมูลค่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 171.01 ล้านบาท)</p>	ที่ดิน	โครงสร้างอาคารเดิม	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด
ที่ดิน	โครงสร้างอาคารเดิม	ส่วนปรับปรุงอาคาร					
เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด					

ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัทซึ่งเป็นผู้ให้เช่าจะได้รับเงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 50 ล้านบาท (MKFจะได้รับเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้านบาท และ MKH จะได้รับเงินประกันการเช่าจำนวน 20 ล้านบาท) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า และคืนเงินประกันการเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

คณะกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้า

ขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียคือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

ดังนั้น ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

(2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด

(มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย FNS ถือหุ้นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN

(2) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์”)

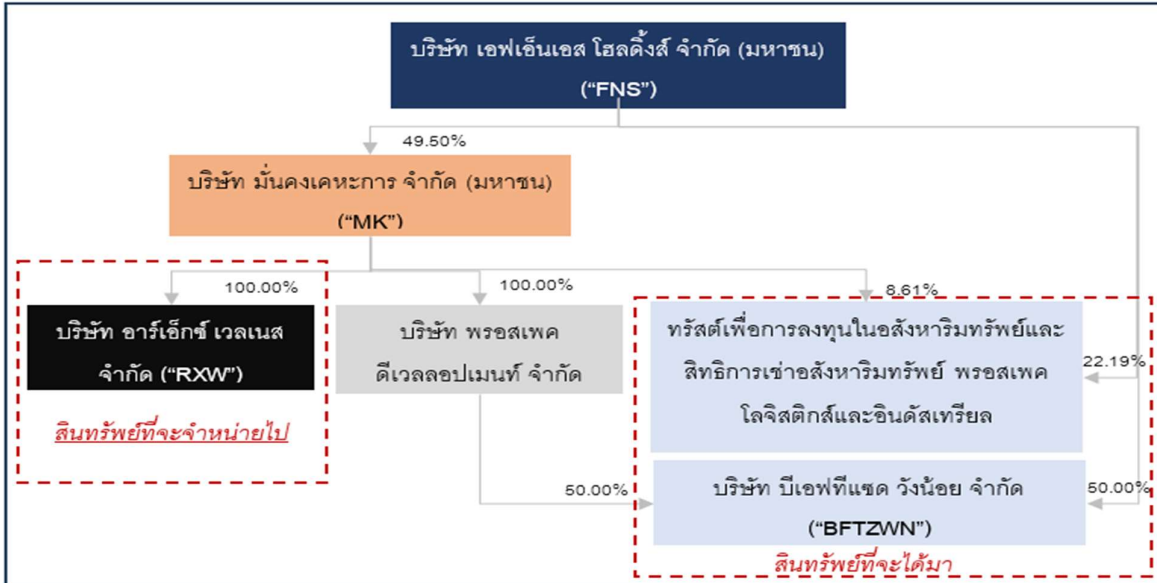
ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.78 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงจงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ก่อนการเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท หลังการเข้าทำรายการ



ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. ส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด

3. ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

4. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ("สำนักงานฯ") ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นของบริษัท ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566

คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

1. การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
2. การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจรตติสและอินดัสเทรียล

และมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารและ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีความอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

1. การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้าง การดำเนินธุรกิจของบริษัท และการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย

2. ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการและดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมและ/หรือเพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

สำหรับรายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เรื่องการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เรื่องการได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด

วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติสต์ และอินดัสเทรียล ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และ 3 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าลงทุนในบริษัท บีเอฟพีแชนด์ วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติสต์และอินดัสเทรียล ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น พิจารณาแล้ว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าลงทุนในบริษัท บีเอฟพีแชนด์ วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติสต์และอินดัสเทรียลต่อที่ประชุมโดยนำเสนอในส่วนของข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. รายการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการทำรายการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

(1) ข้อดีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายธุรกิจ RXW

ข้อดี	ข้อด้อย	ความเสี่ยง
<ul style="list-style-type: none"> • โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่า ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัท • สามารถมุ่งเน้นพัฒนาเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าซึ่งจะเป็นธุรกิจและเป็นรายได้หลักของบริษัทต่อไป • ลดภาระในการจัดหาทรัพยากรบุคคล การมีส่วนร่วมของฝ่ายจัดการ และการใช้เวลาในการเข้าบริหารธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก • ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก และสามารถนำแหล่งเงินทุนไปใช้ 	<ul style="list-style-type: none"> • เสียโอกาสลงทุนในธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก ซึ่งมีโอกาสในการเติบโตตามแนวโน้มรักสุขภาพและสังคมผู้สูงอายุ • เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนเพิ่มในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก ซึ่งอาจเป็นส่วนที่จะเข้ามาชดเชยต้นทุนการลงทุนและผลขาดทุนของบริษัท • อาจเสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่นที่เป็นธุรกิจที่ต่อยอดจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก รวมถึงเสียโอกาสในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนไปยังกลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ • การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบต่อในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 	<ul style="list-style-type: none"> • ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการขายหุ้น RXW รวมถึงวาระอื่นที่เกี่ยวข้อง • ความเสี่ยงจากการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนในธุรกิจที่ไม่เพียงพอ

ข้อดี	ข้อด้อย	ความเสี่ยง
<p>ในการขยายธุรกิจหลักอื่นได้อย่างเต็มที่</p> <ul style="list-style-type: none"> คาดว่าผลประกอบการของบริษัทจะดีขึ้น เนื่องจากไม่ต้องรวมผลขาดทุนจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก 		

(2) ข้อดี และข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการจำหน่ายธุรกิจ RXW

ข้อดี	ข้อด้อย
<ul style="list-style-type: none"> บริษัทยังคงลงทุนในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก ซึ่งมีโอกาสในการเติบโตตามแนวโน้มรักสุขภาพ และสังคมผู้สูงอายุ ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ 	<ul style="list-style-type: none"> เสียโอกาสในการจำหน่ายธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก รวมถึงเสียโอกาสขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เจ้าของกลุ่มบริษัทตามแผนการปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจ โดยบริษัทจะลงทุนใน BFTZWN จากเดิมร้อยละ 50 เป็น 100 และลงทุนใน PROSPECT REIT จากเดิมร้อยละ 8.61 เป็นร้อยละ 30.80 ซึ่งบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักไปชำระค่าหุ้นสามัญของ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT บางส่วน หากผลประกอบการของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักยังไม่ดีขึ้น จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมของกลุ่มบริษัท MK บริษัทยังคงต้องใช้ทรัพยากรบุคคล การมีส่วนร่วมของฝ่ายจัดการ และการใช้เวลาในการเข้าบริหารธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักที่อยู่ในระยะเริ่มต้น บริษัทต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการ และการดำเนินงานสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักต่อไป

(3) ข้อดีข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ข้อดี	ข้อด้อย	ความเสี่ยง
<ul style="list-style-type: none"> • ได้รับราคาค่าเช่าสินทรัพย์ของโครงการ RAKxa บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสำหรับโครงการ RXV บนพื้นที่บริเวณสามพราน ซึ่งถือเป็นการเพิ่มสัดส่วนรายได้ค่าเช่าของบริษัทอีกทางหนึ่ง • สามารถนำเงินสดจากเงินประกันการเช่าไปใช้เป็นค่าตอบแทนการได้มาซึ่งหุ้นของ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT บางส่วน • มีโอกาสในการได้รับค่าเช่าต่อไป หากมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือผู้เช่าต้องการให้ขยายอาคารที่พักในพื้นที่เช่าของโครงการ • การให้สิทธิการเช่า จะยังทำให้บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ ทำให้มีโอกาสสร้างรายได้จากการให้เช่าต่อไป หรือขายทำกำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต หรือนำที่ดินไปหาผลตอบแทนในรูปแบบอื่น 	<ul style="list-style-type: none"> • การเสียโอกาสที่จะได้รับราคาค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น หากความต้องการในที่ดินบริเวณที่ให้สิทธิการเช่าสูงขึ้น แล้วส่งผลให้ค่าเช่าตามราคาตลาดสูงขึ้นกว่าราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา • เกิดค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ เช่น ค่าประเมินที่ดิน ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสินทรัพย์ และค่าที่ปรึกษา เป็นต้น • เสียโอกาสในการนำที่ดินไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น หรือโอกาสในการขายสิทธิเช่าช่วง หากมีผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเสนอขอเช่าในราคาที่ดีกว่าสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการพื้นที่บริเวณสามพราน รวมถึงโอกาสในการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า • การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบต่อเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 	<ul style="list-style-type: none"> • ความเสี่ยงจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติรายการการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงวาระอื่นที่เกี่ยวข้อง • ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการขอซื้อทรัพย์สินโครงการบางกระเจ้า และขอซื้อทรัพย์สินโครงการสามพรานส่งผลให้ MKF และ MKH เสียโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าในระยะยาว • ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการขอซื้อทรัพย์สินโครงการบางกระเจ้า และขอซื้อทรัพย์สินโครงการสามพรานในราคาซื้อขายที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นราคาตามบัญชีบวกด้วยอัตราร้อยละ 10 • ความเสี่ยงจากการได้รับชำระเงินค่าเช่าล่าช้า หรือไม่ได้รับชำระเงินค่าเช่าที่ดินและอาคารจาก RXW

(4) ข้อดีและข้อด้อยของการไม่ทำรายการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ข้อดี	ข้อด้อย
<ul style="list-style-type: none"> สามารถนำที่ดินและอาคารไปดำเนินธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและที่พักต่อได้ หรือนำที่ดินไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในอนาคต รวมถึงโอกาสที่จะจำหน่ายสินทรัพย์หรือสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต ไม่มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ 	<ul style="list-style-type: none"> เสียโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าสินทรัพย์

2. รายการได้มาหุ้นสามัญ BWFTWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT

(1) ข้อดีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาหุ้นสามัญ BWFTWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT

ข้อดี	ข้อด้อย	ความเสี่ยง
<ul style="list-style-type: none"> เป็นการลงทุนตามการมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัท มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนจากการลงทุนใน PROSPECT REIT ที่มีกำไรจ่ายปันผลในอดีตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นหนึ่งในช่องทางที่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน ทำให้สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือใช้ในวัตถุประสงค์อื่นๆ ได้ เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง และสามารถพิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อรับผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหลักทรัพย์ (Capital gain) สำหรับ PROSPECT REIT มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนเพิ่มเติมจากการลงทุนใน BFTZWN เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 และการลงทุนใน BFTZWN มีโอกาสที่จะสร้างผลกำไรได้ รวมถึงอาจจะสามารถขายสินทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทซื้อ PROSPECT REIT ในราคาที่สูงกว่าราคาตลาด แต่เท่ากับราคาตามบัญชี บริษัทต้องบริหารจัดการธุรกิจของ BFTZWN ทั้งหมด MK อาจขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ เสียโอกาสในการนำเงินไปใช้ในการลงทุนอื่น หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ บริษัทมีภาระในการจัดหาเงินทุนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นในหน่วยลงทุนใน PROSPECT REIT ในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องมีการเพิ่มทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์ลงทุนเข้ามาในกองทรัสต์ในอนาคต การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการได้มาหุ้น BFTZWN และ PROSPECT REIT รวมถึงวาระอื่นที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT ที่ลดลงหรือไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของ MK ความเสี่ยงจากอายุของสัญญาการเช่าบางโครงการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT มีระยะเวลาที่กำหนดชัดเจน ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT ที่ลดลงหรือไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อันเนื่องมาจากอัตราค่าเช่าที่ไม่เป็นไปตามคาด หรือการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าของโครงการของ

ข้อดี	ข้อด้อย	ความเสี่ยง
<p>เข้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้</p> <ul style="list-style-type: none"> มีอำนาจการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจและกำหนดกลยุทธ์จากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้น BFTZWN เป็นร้อยละ 100 และได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนใน BFTZWN และ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทสามารถรวมผลการดำเนินงานของ BFTZWN ได้ในฐานะเป็นบริษัทย่อย และได้รับเงินปันผลที่มากขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วย PROSPECT REIT ที่เพิ่มขึ้น 	<p>เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก</p>	<p>BFTZWN และ PROSPECT REIT ซึ่งอาจกระทบกับรายได้จากการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการเป็นผู้บริหารจัดการกอง (REIT Manager) ของกลุ่มบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติมแก่ BFTZWN ความเสี่ยงจากภาวะหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการรับเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากการซื้อ PROSPECT REIT ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมเดิมที่ FNS ใช้กู้เพื่อซื้อ PROSPECT REIT

(2) ข้อดี และข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการได้มาหุ้นสามัญ BWFTWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT

ข้อดี	ข้อด้อย
<ul style="list-style-type: none"> ไม่ต้องซื้อ PROSPECT REIT ในราคาที่สูงกว่าราคาตลาด และลดโอกาสในการเกิดขาดทุนในการปรับมูลค่าของเงินลงทุน ไม่ต้องจัดหาเงินในการทำธุรกรรม มีผู้บริหาร FNS ในฐานะผู้ถือหุ้นร้อยละ 50 ร่วมกำหนดทิศทางร่วมบริหารงาน และร่วมกันสนับสนุนแหล่งเงินทุนใน BFTZWN 	<ul style="list-style-type: none"> เสียโอกาสในการลงทุนในหุ้นสามัญ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเข้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT

สรุปการประเมินมูลค่า RXW

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น RXW (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น RXW (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	98.21 ^{1/}	4,517.60 ^{1/}	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	26.51 ^{2/}	365.79 ^{2/}	เหมาะสม

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น RXW (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น RXW (ล้านบาท)	ความเห็นที่ ปรึกษาทางการ เงินอิสระ
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)	134.17 – 146.39 ^{1/}	1,851.57 – 2,020.18 ^{1/}	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้น ตามบัญชี (Price to Adjusted Book Value Ratio Approach)	36.21 – 39.51 ^{2/}	499.74 – 545.25 ^{2/}	ไม่เหมาะสม
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่เหมาะสม
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	2.74 – 20.92 ^{2/}	37.87 – 288.76 ^{2/}	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: 1/ จำนวนโดยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ RXW ทั้งหมด 46,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2/ จำนวนโดยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ RXW ทั้งหมด 13,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566
ภายหลังการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และลดทุนจดทะเบียนเมื่อเดือนธันวาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า RXW ในครั้งนี้คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ซึ่งได้มูลค่า 26.51 บาทต่อหุ้น ซึ่งวิธีนี้สามารถสะท้อนฐานะทางการเงินของ RXW ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และปรับปรุงรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากงบการเงินเพื่อให้เป็นปัจจุบันที่สุด ถึงแม้ว่าวิธีนี้จะไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของกิจการในอนาคตของ RXW แต่เนื่องด้วยธุรกิจของ RXW ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น และข้อจำกัดในด้านของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีอื่นๆ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนของสมมติฐานที่จะนำไปใช้ในการประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้กันโดยทั่วไปในการประเมินมูลค่า ถึงแม้ว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการสอบถามข้อมูลที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหาร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนมากที่สุด อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้มีความสมเหตุสมผล และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของ RXW มากที่สุด โดยมูลค่าที่ประเมินได้ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี เป็นมูลค่าเดียวกับมูลค่าซื้อขายก่อนการปรับปรุงด้วยประมาณการผลขาดทุนที่จะขึ้นในไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกความเข้าใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคาของหุ้นสามัญของ RXW และสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

สรุปการประเมินมูลค่า BFTZWN

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น BFTZWN (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น BFTZWN (ล้านบาท)	ความเห็นที่ ปรึกษาทางการ เงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	175.71	8.79	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	175.71	8.79	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)	214.69 – 230.43	10.73 – 11.52	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)	996.59 – 1,569.45	49.83 – 78.47	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	743.74 – 2,162.82	37.19 – 108.14	เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ BFTZWN ทั้งหมด 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า BFTZWN ในครั้งนี้ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ได้มูลค่า 743.74 – 2,162.82 บาทต่อหุ้น ซึ่งวิธีนี้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ BFTZWN โดยประเมินจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของ BFTZWN ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และเมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ BFTZWN ที่ประเมินได้กับราคาซื้อขายซึ่งกำหนดไว้เท่ากับ 2,000.08 บาทต่อหุ้น จะมีมูลค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขายที่เท่ากับ (1,256.34) – 162.74 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ (62.81) – 8.14 จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปการประเมินมูลค่า PROSPECT REIT

วิธีการประเมินมูลค่าหน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT (ล้านบาท)	ความเห็นที่ ปรึกษาทางการ เงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value Approach)	9.39	3,520.67	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Adjusted Net Asset Value Approach)	9.17	3,438.17	เหมาะสม

วิธีการประเมินมูลค่าหน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT (ล้านบาท)	ความเห็นที่ ปรึกษาทางการ เงินอิสระ
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)	8.47 – 9.18	3,175.57 – 3,440.87	เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อ หุ้น (Price to Book Value Ratio Approach)	7.11 – 7.75	2,665.65 – 2,907.62	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	8.66 – 10.07	3,247.56 – 3,776.61	เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วของ PROSPECT REIT ทั้งหมด 375,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 9.4697 บาท
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า PROSPECT REIT ในครั้งนี้คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Adjusted Net Asset Value Approach) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่นักลงทุนนิยมใช้ประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ และ/หรือ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าตามทฤษฎีทางการเงิน ซึ่งได้มูลค่า 8.47 – 10.07 บาทต่อหน่วย และเมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ PROSPECT REIT ที่ประเมินได้กับราคาซื้อขายซึ่งกำหนดไว้เท่ากับ 9.3885 บาทต่อหน่วย จะมีมูลค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขายที่เท่ากับ (0.9185) – 0.6815 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ (9.78) – 7.26 **จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

สำหรับรายละเอียดอื่นๆ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าลงทุนในบริษัท บีเอฟพีแชนด์ วิลล์ จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล

นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ผลการดำเนินงานในปี 2566 บริษัทขาดทุนจำนวน 672 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเป็นการขาดทุนจาก 1) ธุรกิจด้านสุขภาพ จำนวน 522 ล้านบาท และ 2) ค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่ใช่ตัวเงิน หรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง หรือเป็น one-off item ประกอบด้วยขาดทุนจากการตั้งสำรอง ขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) และขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ SIRI Warrant รวมกันประมาณ 209 ล้านบาท

ในขณะที่ผลการดำเนินงานของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พรอสเพค) เพิ่มขึ้นและมีการเติบโตอย่างชัดเจน บริษัทจึงจะเดินหน้าและมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าตังนั้น การปรับโครงสร้างการดำเนินงานของบริษัทในครั้งนี้ โดยการทำการรายการได้มาและรายการจำหน่ายไปจะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เนื่องจากปัจจุบัน บริษัท เอฟเอ็นเอส

โพลดีนส์ จำกัด (มหาชน) (FNS) ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ประมาณ 22.19% บริษัทถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ประมาณ 8.61% FNS มีการลงทุนในโครงการ BFTZWN ในสัดส่วน 50% ส่วนบริษัทลงทุนใน BFTZWN ผ่านทาง พรอสเพคในสัดส่วน 50% หลังจากการอนุมัติปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในครั้งนี้ บริษัทก็จะถือธุรกิจเกี่ยวกับโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า BFTZWN เป็น 100% และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เป็น 30.80%

สำหรับรายละเอียดของธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่าและบริการของพรอสเพค คุณรัชนี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ในฐานะกรรมการผู้จัดการของพรอสเพคจะได้ชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบต่อไป

นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล กรรมการบริหารได้ชี้แจงว่า พรอสเพคเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ปัจจุบันมีทั้งหมด 7 โครงการ โดยจะแบ่ง ออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) โครงการที่พรอสเพคเป็นเจ้าของโครงการ 100% มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 280,000 ตารางเมตร อัตรา การเช่าเฉลี่ย 86% และ 2) โครงการที่เป็นความร่วมมือลงทุน (บริษัทร่วมค้า หรือ Joint Venture หรือ JV) ของพรอสเพคกับ บริษัท เอฟเอ็นเอส โพลดีนส์ จำกัด (มหาชน) (FNS) ร่วมลงทุนกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (SIRI) ร่วมลงทุนกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด มีอัตราการเช่าเฉลี่ย 94% และ 3) โครงการที่พรอสเพครับจ้างบริหารจัดการ ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 300,000 ตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ย 95%

ผลประกอบการของพรอสเพคในปี 2566 พรอสเพคมีรายได้รวมปรับตัวสูงขึ้นจากเดิม 490 ล้านบาท เป็น 871 ล้านบาท รายได้หลักจะมาจากกาให้เช่าและบริการประมาณ 360 ล้านบาท การบริหารสินทรัพย์ประมาณ 81 ล้านบาท และการบริหารการก่อสร้างของบริษัทร่วมค้าหรือ JV ประมาณ 61 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จากการรับรู้กำไรจากการขาย ทรัพย์สินสิ้นเข้า PROSPECT REIT ในช่วงเดือนมีนาคม 2566 ประมาณ 369 ล้านบาท พรอสเพคจึงมีรายได้รวมประมาณ 871 ล้านบาท กำไรสุทธิ 254 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ประมาณ 715 ล้านบาท

อัตราการเช่าแยกโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 อัตราการเช่าเฉลี่ย 90%
2. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 อัตราการเช่าเฉลี่ย 100%
3. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 อัตราการเช่าเฉลี่ยเกือบ 100%
4. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้ากับ SIRI ที่บางปะกง) ในส่วนที่มีการก่อสร้างเสร็จ อัตราการเช่าเฉลี่ยมากกว่า 80%
5. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 5 (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้ากับ FNS ที่วังน้อย) อัตราการเช่าเฉลี่ย 100%
6. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 อยู่ระหว่างกาก่อสร้าง
7. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 7 ซึ่งตั้งอยู่บางนา-ตราด กม. 10 อัตราการเช่าเฉลี่ย 100%

ในส่วนของ PROSPECT REIT ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทประมาณ 8.61% และถือหุ้นโดย FNS ประมาณ 22.19% ผลการดำเนินงานในปี 2566 มีรายได้ 568 ล้านบาท กำไร 328 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้น PROSPECT REIT จะได้รับรู้กำไรตามสัดส่วนการถือหุ้นประมาณ 25.5 ล้านบาท

ประธานสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายชยพล ประเสริฐกมลชัย ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า (1) การลงทุนในด้านสุขภาพ สังคมผู้สูงอายุและที่พัก หมายถึงอะไร รวมถึงสิ่งแวดล้อมด้วยหรือไม่ ต้องทำ EIA หรือไม่ บริษัทจะทำอะไร และบริษัทได้มีการทำอะไรไปบ้างแล้วหรือไม่ (2) บริษัทมีนโยบายที่จะถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน (กองรีท) ให้ถึง 1 ใน 3 หรือ 33.33 % หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ธุรกิจด้านสุขภาพของบริษัท (Wellness) จะเป็นการดูแลสุขภาพให้กับคนที่ต้องการมีสุขภาพที่ดีขึ้น ไม่ใช่การดูแลผู้ป่วย โดยโครงการ Wellness ของบริษัทจะให้บริการลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่วัยเฉลี่ยอายุอยู่ที่ระหว่าง 20-60 ปี ไม่มีบริการให้แก่สัตว์เลี้ยง

นายฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า (1) เหตุผลที่บริษัทจะขาย RXW (2) ในปี 2566 RXW มีผลการดำเนินงานขาดทุนเท่าไร (3) เงินที่บริษัทจะได้รับจากการขาย RXW บริษัทมีแผนที่จะนำไปใช้ทำอะไร (4) การขาย RXW บริษัทจะได้กำไร หรือ ขาดทุน เท่าไร (5) การซื้อ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ บริษัทจะใช้เงินจากไหนในการชำระราคา (6) ผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับจากการซื้อ BFTZWN และกองทรัสต์ (IRR) เป็นอย่างไรและเท่าไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า การขาย RXW เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยในปี 2566 RXW มีผลการดำเนินงานขาดทุนประมาณ 522 ล้านบาท ในการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจโดยการทำการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ BFTZWN และ PROSPECT REIT นั้น การชำระราคาในการทำการดังกล่าวจะเกิดจากการทำการได้มาและจำหน่ายไประหว่างบริษัทและ FNS สำหรับในปี 2566 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีกำไรประมาณ 328 ล้านบาท ในส่วนของ BFTZWN การก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 60-70% และคาดว่าจะส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าคือ Siam Makro และ Kerry Express ได้ภายในปี 2567 ก่อนหน้านั้นได้ส่งมอบพื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตรให้แก่ Siam Makro (ปัจจุบันชื่อ CP Extra) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล กรรมการบริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผลตอบแทนของ BFTZWN ทั้งโครงการ (Internal Return Rate หรือ IRR) ประมาณ 7% และอัตราผลตอบแทนต่อปี (Annual Percentage Yield) ของ PROSPECT REIT ประมาณ 8.5-9.0%

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่าราคาซื้อหุ้น BFTZWN ราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท สูงกว่าราคาพาร์ของ BFTZWN มากเพราะเหตุใด มูลค่าทางบัญชี (Book Value) และหนี้สินของ BFTZWN เท่าไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงว่า มูลค่าทางบัญชีของ BFTZWN ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 33.03 ล้านบาท หรือ 660 บาทต่อหุ้น แต่เนื่องจากการทำการจะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 จึงได้มีการประมาณการกำไรที่จะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 และไตรมาสที่ 1/2567 เพื่อกำหนดราคาซื้อขายหุ้น BFTZWN ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการได้ มาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ โดยที่มีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของ BFTZWN แล้วจึงคิดลดกลับมา พบว่าราคาที่ซื้อขายกันอยู่ในช่วงราคาที่ประเมินได้ จึงเห็นว่าราคาที่ซื้อขายกันเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เนื่องจากอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Approach) ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินได้

นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การกำหนดราคาซื้อขายหุ้น BFTZWN เป็นประมาณการกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ซึ่งจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของ BFTZWN อยู่ที่ประมาณ 100 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นละ 2,000.08 บาท/หุ้น จึงเป็นที่มาของการกำหนดราคาซื้อขาย

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ประมาณการกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นดังกล่าว เป็นประมาณการจากรายได้ที่มีความแน่นอน มีสัญญาเช่า และมีกำหนดส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าแล้ว ประมาณ 20,000 ตารางเมตร ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ดังนั้น ประมาณการดังกล่าวจึงเป็นมูลค่าที่เกิดจากการรับรู้รายได้และกำไรที่จะเกิดขึ้น ทำให้หุ้น BFTZWN ที่บริษัทจะซื้อจาก FNS จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละประมาณ 2,000 บาท จะมีมูลค่าโดยรวมประมาณ 50 ล้านบาท

นายเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามว่า 1) การทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นหรือไม่ ต้องมีการจำหน่ายหุ้น ไถ่ถอน หรือมีเงินสดเพิ่มขึ้นหรือไม่ 2) BFTZWN เมื่อพิจารณาจาก IRR ของ BFTZWN ที่มีผู้เช่าเต็มแล้ว และ IRR ของ PROSPECT REIT บริษัทจะได้ผลตอบแทนที่ 7%-8% แต่ต้องหัก Leasehold หรือ Cost of Debt หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า 1) เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้เป็นการทำรายการทั้งการได้มาและรายการจำหน่ายไป การชำระราคาจึงเกิดจากการทำรายการกันดังกล่าว 2) สำหรับเรื่องของอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ของ BFTZWN ตามที่คุณรัชณีได้ชี้แจงเป็น Project IRR เนื่องจากผู้เช่าในโครงการเป็น ผู้เช่าที่มี Credit Rating ลำดับ A การกู้เงินเพื่อนำมาทำโครงการ สถาบันการเงินจึงให้กู้ในจำนวนที่สูง โดยพิจารณาทั้งจาก สัญญาระยะยาวและ Credit Rating ของผู้เช่า ดังนั้น IRR ก็จะประมาณ 7%

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า IRR ของ PROSPECT REIT ประมาณ 9% เนื่องจากการขยายธุรกิจของ PROSPECT REIT เพิ่มเติมหลังจากนี้ จะเป็นการซื้อทรัพย์สินที่เป็น Freehold มากกว่า Leasehold แล้ว ดังนั้น ในส่วนของ Annual Percentage Yield ก็จะมีการปรับเปลี่ยนตามไปด้วย

นายศักดิ์ชัย สฤตศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามผลขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 เกิดจากอะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ในปี 2566 บริษัทขาดทุนจำนวน 672 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเป็นการขาดทุนจาก 1) ธุรกิจด้านสุขภาพ จำนวน 522 ล้านบาท และ 2) ขาดทุนที่ไม่เป็นตัวเงินและ/หรือขาดทุนที่เกิดขึ้นครั้งเดียว คือ ขาดทุนจากการตั้งสำรองการด้อยค่า ขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) และขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ SIRI Warrant รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 209 ล้านบาท

เลขานุการที่ประชุม ได้ชี้แจงว่า ในวาระนี้เป็นการเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้าง การดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับ FNS สำหรับรายละเอียดที่บริษัทได้มีการจัดทำและส่งให้ผู้ถือหุ้นจะเป็นการเปิดเผยสารสนเทศตามที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งจะมีเนื้อหาค่อนข้างมาก โดยสรุปสั้นๆ ได้ว่าการพิจารณาในวาระนี้เพื่อขออนุมัติ 2 เรื่อง คือ 1.การจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และ 2) การซื้อหุ้นสามัญของ BFTZWN และ PROSPECT REIT กับ FNS ที่จะให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาลงมติ

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า บริษัทจะต้องถือ PROSPECT REIT เป็นสัดส่วนเท่าไร บริษัทต้องซื้อ PROSPECT REIT เพิ่มหรือไม่เพื่อรักษาสัดส่วน

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัท และ FNS ในฐานะ Sponsor มีข้อกำหนดเรื่อง การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นว่าจะต้องถือหน่วย PROSPECT REIT นับรวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15

เลขานุการที่ประชุม ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นหน่วย PROSPECT REIT ประมาณ 8.61% FNS ถืออยู่ประมาณ 22.19% รวมเป็น 30.80% หากผู้ถือหุ้นอนุมัติการทำรายการซื้อ PROSPECT REIT จาก FNS บริษัทก็จะถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งหมดประมาณ 30.80% เท่าเดิมกับจำนวนรวมที่บริษัทและ FNS เคยถือไว้

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า หน่วยทรัสต์คืออะไร และจัดตั้งอย่างไร

เลขานุการที่ประชุม ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์หรือหน่วยทรัสต์ มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย คล้ายกับกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นเคยลงทุน กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สิน หน่วยทรัสต์ก็จะคล้ายกับหุ้น ทั้งนี้ บริษัทไม่สามารถถือหุ้นในกองทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงว่า ในการอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการขาย ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 151 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 757,924,132 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการทำการขาย ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	211,282,682	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.0171
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	86,657	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0398
งดออกเสียง	จำนวน	6,409,431	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.9431
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	จำนวน	540,145,362	เสียง	(ไม่มีสิทธิออกเสียง)	

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า 1) SIRI Warrant บริษัทได้ใช้สิทธิแปลงสภาพไปแล้วเท่าไร 2) เหตุใดบริษัทจึงไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด เพื่อให้ได้รับเงินปันผลจาก SIRI

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า บริษัทได้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 200 ล้านหุ้น คงเหลือ SIRI Warrant จำนวน 500 ล้านหน่วย บริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตามข้อกำหนดสิทธิ โดย Warrant ดังกล่าวจะครบกำหนดอายุในวันที่ 20 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI ทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งบริษัทจะได้พิจารณาอีกครั้งก่อนกำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละครั้ง

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับหุ้นกู้ โดยบริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2567 จำนวนเท่าไร และจะครบกำหนดเมื่อใด และบริษัทมีแผนรองรับการชำระหุ้นกู้หรือไม่

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหารได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2567 มีจำนวน 2 รุ่น รวมเป็นเงิน 1,100 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในเดือนมีนาคม 650 ล้านบาท และในเดือนกันยายน 450 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีแผนรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ที่ผ่านมามีบริษัทยังไม่มีการผิมนัดชำระคืนหุ้นกู้ โดยเมื่อเดือนธันวาคม 2566 บริษัทก็ได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดประมาณ 1,500 ล้านบาท

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า บริษัทนำเงินจากไหนมาชำระคืนหุ้นกู้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เงินที่บริษัทนำมาชำระคืนหุ้นกู้จะมาจากหลายส่วน ทั้งจากการดำเนินงานและการขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้และการขายทรัพย์สินอื่น ๆ

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่าปีนี้ บริษัทจะมีการจ่ายปันผลหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ต้องรอการพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท

นายศักดิ์ชัย สฤตศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม 1) การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (SIRI) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะเป็นอย่างไรในอนาคต 2) SIRI Warrant จะหมดอายุเมื่อไร 3) SIRI Warrant นี้ไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใช่หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า SIRI Warrant ที่บริษัทถืออยู่ไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ SIRI Warrant ยังไม่หมดอายุ จะแปลงสภาพได้วันสุดท้ายคือวันที่ 20 ตุลาคม 2568

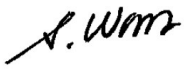
ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการบริษัทจะได้พิจารณาการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากสถานการณ์ เวลา ราคาของหุ้น SIRI อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีสิทธิที่จะใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า SIRI Warrant ที่บริษัทถืออยู่นั้นไม่ใช่ Warrant ที่ออกแบบ ESOP แต่เป็น Warrant ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งไม่ได้มีการจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อายุของใบสำคัญแสดงสิทธินี้ยังเหลืออยู่ บริษัทซื้อ Warrant ในราคา 0.75 บาทต่อหน่วย ภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ

บริษัทยังคงมี Warrant จำนวน 500 ล้านหน่วย การใช้สิทธิแปลงสภาพในอัตรา 1 Warrant ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI ที่ราคา 1.10 บาท ดังนั้น ภายหลังจากการใช้สิทธิบริษัทจะมีต้นทุนหุ้น SIRI อยู่ที่ 1.85 บาท คณะกรรมการบริษัทจึงต้องพิจารณาความเหมาะสม การใช้สิทธิแปลงสภาพเพื่อรับเงินปันผล 0.10 บาทต่อหุ้น แต่บริษัทจะต้องใช้เงินจำนวนมากในการใช้สิทธิแปลงสภาพก็ต้องพิจารณาความเหมาะสม และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท

ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจนถึงเวลาปิดการประชุมได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 151 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 757,924,132 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.4575 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หลังจากนั้น ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไปแล้ว ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.00 น.


ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)