

สารสนเทศของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุน
ในบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 25 ตุลาคม 2566

สารสนเทศของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ณ เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“แอสสิริ” หรือ “SIRI”) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ตามรายละเอียดข้างต้นของบริษัทเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้อยู่ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยการทำการรายการดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ คาดว่าการเข้าทำรายการในข้างต้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท ในหลายประการ ได้แก่

- (1) การลงทุนใน SIRI จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต

หากบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทก็จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากเงินปันผลในอนาคต นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 เป็นต้นมา

- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน

การเปิดเผยแผนธุรกิจของ SIRI ที่ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 52 โครงการ ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ

75,000 ล้านบาท และหากพิจารณาจากผลประกอบการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา SIRI สามารถมีผลการดำเนินงานที่เติบโตมาอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วงปี 2563 - 2565 และงวด 6 เดือน ปี 2565 และงวด 6 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท 2,017 ล้านบาท 4,280 ล้านบาท 1,220 ล้านบาท และ 3,203 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากผลการดำเนินงานดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง

(3) มาตรการในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

การเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จะเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการพัฒนา และก่อสร้างโครงการของบริษัท โดยข้อมูลจากสายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยได้ระบุว่า ในช่วงที่ผ่านมาต้นทุนในการพัฒนาและก่อสร้าง มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากต้นทุนค่าวัสดุและค่าแรงที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย การชะลอตัวของตลาดบ้านแนวราบและสภาพเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย ส่งผลให้บริษัทชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2566 แต่จะเน้นการขายสินค้าในโครงการเดิมที่มีอยู่ออกไปให้ได้มากที่สุด โดยการเข้าลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นผู้นำตลาดของกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการก่อสร้างและพัฒนาในหลากหลายโครงการส่งผลให้มีความได้เปรียบทางด้านการแข่งขันด้านต้นทุนจะเป็นการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง

(4) การเข้าลงทุนใน SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI

การเข้าลงทุนใน SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีความแน่นอนในเรื่องจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน จึงเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีความผันผวน

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

1. **สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547**

1.1 **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

1.2 **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท**

บริษัทผู้ออกหุ้นสามัญ : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

เพิ่มทุน

ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผย

ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.
2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของรายการ

1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อ ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ ได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเบีย สตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท

โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่บริษัทซื้อมานั้น SIRI ได้ออกเพื่อจัดสรรให้แก่ Theatre Lane Limited ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2563 ของ SIRI ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 จากการที่ SIRI ได้ทำการเสนอขาย (ก) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) โดยเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง จำนวน 2.05 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวม 2,050 ล้านบาท และ (ข) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI จำนวน 2,050 ล้านหน่วย ซึ่ง SIRI ได้จัดสรรให้แก่ Theatre Lane Limited ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้ในวงจำกัด โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย ซึ่งมีอัตราการใช้สิทธิที่ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญของ SIRI ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันการจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้อัตราการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทถืออยู่จำนวน 700 ล้านหน่วยเป็นการรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิจากบุคคลที่ได้รับโอนจาก Theatre Lane Limited ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวจากบริษัท รัมเบีย สตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 525.00 ล้านบาท โดยสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้แบบมีข้อจำกัด ¹
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดใช้สิทธิ”) และสามารถใช้อัตราการใช้สิทธิ

	ครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี (“วันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น
ราคาการใช้สิทธิ	ราคาหุ้นละ 1.10 บาท (หนึ่งบาทสิบสตางค์) (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
วันที่ออกใบสำคัญการแสดงสิทธิ	3 พฤศจิกายน 2563
วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 พฤศจิกายน 2568
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่มีตลาดรองจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ระยะเวลาห้ามจำหน่ายหุ้น	ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558
นายทะเบียน	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: 1/ เพื่อปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.72/2558”) บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับจดทะเบียนการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) ไม่ว่าทอดใดๆ หากการโอนดังกล่าวจะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) ไม่สามารถคงลักษณะของบุคคลในวงจำกัดตามที่กำหนดในประกาศ ทจ.72/2558 ได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

อนึ่ง จากข้อกำหนดและเงื่อนไขการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวข้างต้น บริษัทมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI เท่ากับร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมุติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว)

อย่างไรก็ตาม ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ทั้งนี้ การจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว

(ข้อมูลเพิ่มเติมของ SIRI ปรากฏตามรายละเอียดในข้อ 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา หัวข้อ ข้อมูลของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))

1.3.2 ขนาดของรายการ

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	บริษัท	SIRI
	งบการเงินรวม ^{1/}	งบการเงินรวม ^{1/}
สิ้นสุด ณ วันที่	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2566
สินทรัพย์รวม	20,243.66	139,816.50
หัก หนี้สินรวม	13,871.57	92,863.28
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{2/}	300.22	7,904.62
หัก ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	34.15	1,581.36
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	6,037.71	37,467.24
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ^{3/}	200.81	6,262.64

หมายเหตุ: 1/ งบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น เป็นต้น

3/ จำนวนจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= \frac{(\text{NTA}^{1/} \text{ ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

(1) การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= \frac{(37,467.24 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%^{1/}) \times 100}{6,037.71 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 25.29
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(6,262.64 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%^{1/}) \times 100}{200.81 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 127.12
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{770.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{20,243.66 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 3.80
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้

หมายเหตุ: 1/ จำนวนจากจำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วของ SIRI จำนวน 16,473,711,291 หุ้น ณ วันที่ 4 กันยายน 2566

(2) สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}	-	-	ร้อยละ 2.75 ^{1/}	-
รวมทั้งหมด	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 6.55	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 127.12				

หมายเหตุ: 1/ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จากบริษัท รัมเบีย สตาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 2.75 จำนวนตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และเมื่อคิดขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 770.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ โดยรายละเอียดของ SIRI เป็นดังต่อไปนี้

ข้อมูลของบริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

(1) ข้อมูลทั่วไป

- ชื่อบริษัท : บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 59 อาคาร สิริ แคมปัส ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
- เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล : 0107538000665
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น
1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง
 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ทุนจดทะเบียน : 20,343,625,722.40 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 17,626,871,081.37 บาท (ณ วันที่ 4 กันยายน 2566)
- ปีที่ก่อตั้ง : 2527

ที่มา: 56-1 ของ SIRI และข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการทำรายการ		ภายหลังการทำรายการ	
		ณ วันที่ 4 กันยายน 2566 ^{1/}		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)		
1	ผู้ถือหุ้นเดิม	16,473,711,291	100.00	16,473,711,291	95.92
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	-	-	700,000,000	4.08 ^{2/}
รวม		16,473,711,291	100.00	17,173,711,291	100.00

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2566 SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 17,616,171,081.37 บาท เป็น 17,626,871,081.37 บาท หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นจาก 16,463,711,291 หุ้น เป็น 16,473,711,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของ SIRI และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 8 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือนสิงหาคม 2566

2/ บริษัทจะถือหุ้นใน SIRI ร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566)

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย อภิชาติ จูตระกูล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร, ประธาน อำนวยการ
2	นาย เจษฎาวัฒน์ เปรียบจริยวัฒน์	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
3	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	กรรมการ
4	นาย ธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ
5	นาย วิชญา จาติกวณิช	กรรมการ
6	นาย อุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
7	นาย ศุภกรณ์ เวชชาชีวะ	กรรมการ
8	นาย พรทัต อมตวิวัฒน์	กรรมการอิสระ
9	นาย กิตติชัย รักตะกนิษฐ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10	นาย วีระนนท์ ชื่นสุวรรณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: ไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อ และ/หรือจำนวนกรรมการใน SIRI ภายหลังจากทำรายการ

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,006.63	2,181.01	2,659.68	4,222.65
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,667.01	1,385.33	982.56	1,019.79
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	2,562.84	2,845.67	1,187.94	463.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	0.60	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,080.73	55,142.51	85,859.15	92,498.80
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	685.05	548.13	621.29	674.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์	3,373.56	3,331.76	5,238.27	4,377.16
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	611.20	340.63	164.35	149.69
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	50.00	84.03	97.87	195.93
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	692.82	0.05	160.68	89.34
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178.58	179.94	282.63	222.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	68,909.01	66,039.05	97,254.41	103,912.75
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	71.95	70.00	272.39
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123.90	277.20	1,703.52	3,161.67
ตัวเงินรับระยะยาว	143.67	93.54	93.75	98.49
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1,099.37	1,586.24	2,035.73	1,934.63
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	171.53	443.54	581.41	977.96
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	199.46	2,031.14	1,954.23	1,964.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,711.63	3,930.83	4,818.50	4,619.55

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610.49	30,465.56	7,351.69	7,316.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,545.56	3,469.98	3,360.14	7,074.05
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	1,835.79	1,695.60	1,546.19	1,458.39
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,884.12	3,994.01	4,009.48	4,004.76
ค่าความนิยม	697.10	784.77	814.38	841.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,342.76	1,388.77	1,489.54	1,600.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357.72	359.77	368.49	579.76
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,723.09	50,592.92	30,197.05	35,903.74
รวมสินทรัพย์	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	5,880.00	3,476.79	1,623.67
ตัวแลกเปลี่ยน	1,123.20	3,993.90	6,417.52	6,085.77
เจ้าหนี้การค้า	2,214.30	1,084.11	1,235.42	1,745.29
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,359.91	8,559.48	10,211.31	9,156.34
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มี สิทธิซื้อคืนและขายคืน - ครอบคลุมชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	33.83	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น	-	-	160.12	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาวที่ครอบคลุมชำระ ภายใน 1 ปี	2,372.35	1,011.13	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครอบคลุมชำระ ภายในหนึ่งปี	8,196.65	10,728.35	12,036.41	6,170.38
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	175.73	179.26	170.55	181.75
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	124.26	159.70	404.96	629.80
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	147.00	115.65	363.10	315.14
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670.31	2,290.51	3,260.66	3,326.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น:				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	709.85	497.28	574.32	488.41
เงินประกันการก่อสร้าง	836.86	567.68	741.24	846.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	876.03	1,173.75	1,768.99	1,264.72
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	1,227.16	974.94	959.10	971.77
อื่น ๆ	760.69	429.50	501.94	464.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,713.28	37,645.24	42,316.26	33,270.61
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	221.05	179.17	137.75	120.30
เงินกู้ยืมระยะยาว	14,455.78	9,596.62	8,290.28	9,019.98
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มี สิทธิซื้อคืนและขายคืน	637.78	635.69	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว	-	-	-	5,962.10
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	990.59	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	23,464.99	24,935.73	30,222.21	41,225.86

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	501.81	244.45	110.85	1,039.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,588.26	1,530.59	1,409.64	1,328.39
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	329.39	350.51	319.37	318.74
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	289.64	313.18	366.41	401.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24.10	1.47	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	218.18	232.67	238.19	177.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,721.57	38,020.08	41,094.70	59,592.67
รวมหนี้สิน	73,434.86	75,665.32	83,410.96	92,863.28
ทุนจดทะเบียน ^{1/}	21,146.13	20,343.63	20,343.63	20,343.63
ทุนที่ออกและชำระแล้ว ^{2/}	15,903.13	15,924.87	15,967.75	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,354.71	2,359.19	2,368.02	2,447.77
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	522.09	605.55
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74	4,973.74	4,973.74	4,973.74
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47.15	47.15	47.15	29.42
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	57.48	88.72	67.90
สำรองตามกฎหมาย	1,706.07	1,806.93	2,020.84	2,020.84
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	12,784.65	13,790.01	16,088.26	17,425.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(393.89)	266.03	356.41	819.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	37,375.55	39,225.41	42,432.98	45,371.85
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,821.69	1,741.24	1,607.53	1,581.36
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,197.24	40,966.66	44,040.51	46,953.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งวด 12 เดือน ปี 2563	งวด 12 เดือน ปี 2564	งวด 12 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558.84	26,170.23	30,716.21	10,883.17	14,761.23
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	1,687.06	1,678.58	745.40	1,229.12
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	314.80	548.09	234.52	283.23
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	52.35	45.43	13.46	23.15
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	155.59	209.69	98.10	90.93
รายได้ค่าบริการอื่น	211.57	261.88	514.11	233.36	444.57
รายได้อื่น:					
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค้ำงวด	-	107.79	514.79	429.96	258.92
กำไรจากการขายที่ดิน	10.69	-	239.53	178.88	502.73
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	4.23	623.41

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งวด 12 เดือน ปี 2563	งวด 12 เดือน ปี 2564	งวด 12 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
กำไรจากการขายเงินลงทุนใน การร่วมค้า	93.13	-	-	-	
เงินปันผลรับ	-	0.54	3.90	2.79	0.82
อื่น ๆ	770.31	807.51	513.16	233.48	274.55
รวมรายได้	34,707.26	29,557.75	34,983.48	13,057.34	18,492.65
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	17,319.27	19,834.32	7,227.16	9,781.82
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,974.96	1,121.68	1,071.02	468.91	644.80
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	472.90	728.19	1,022.55	419.25	526.16
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	49.77	39.53	11.38	24.56
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	96.78	93.63	44.84	45.03
ต้นทุนบริการอื่น	269.99	290.95	529.54	256.81	452.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	2,022.47	2,238.44	791.57	1,131.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	4,352.63	4,926.24	1,894.15	1,979.30
รวมค่าใช้จ่าย	32,228.20	25,981.75	29,755.26	11,114.08	14,585.70
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,479.05	3,576.00	5,228.23	1,943.27	3,906.94
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	452.36	75.10	494.06	71.49	138.43
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(23.13)	(0.10)	(21.25)	(18.34)	3.84
รายได้ทางการเงิน	287.59	189.77	229.63	116.59	110.57
ต้นทุนทางการเงิน	(977.80)	(1,165.42)	(737.43)	(556.06)	(236.76)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,218.07	2,675.35	5,193.24	1,556.94	3,923.02
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(736.81)	(1,086.66)	(393.06)	(812.18)
กำไรสุทธิ	1,457.83	1,938.55	4,106.59	1,163.88	3,110.84
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ:					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,673.09	2,017.28	4,279.88	1,220.17	3,202.93
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(215.26)	(78.73)	(173.30)	(56.29)	(92.09)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

1.5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นตามมูลค่าดังกล่าวด้วยเงินสดให้แก่ SIRI ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

1.5.2 เงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งกำหนดว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น

1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น

1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็น 770.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว)

1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะใช้กระแสเงินสดภายในบริษัท เพื่อชำระราคาหุ้นในครั้งนี้อย่างสมบูรณ์โดยคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนใน SIRI บริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 จนถึงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

โดยบริษัทได้ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วนหรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทจะได้พิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพในช่วงเวลาที่เหมาะสม ทั้งจากราคาหุ้น SIRI และเงินทุนของบริษัทเพื่อจะไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อกระแสเงินสดในการดำเนินงานของบริษัท

การนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างสมบูรณ์เพื่อเปิดโอกาสและเป็นทางเลือกให้กับบริษัทสามารถเข้าลงทุนได้ในช่วงเวลาที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นเงิน 770 ล้านบาท เมื่ออ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 554.62 ล้านบาท หากบริษัทจะใช้สิทธิเต็มจำนวน บริษัทจะใช้เงินจากการดำเนินงานของบริษัทที่จะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 เป็นต้นไป รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัท (ถ้ามี) ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดและมีเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการเข้าลงทุน และไม่กระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด

ในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนและการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท บริษัทคาดว่าจะสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปี

1.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- (1) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI หากพิจารณาถึงแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 สิ้นสุดลง และการกลับมาฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยบริษัทมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์จะมีผลกระทบเชิงบวก ทำให้ธุรกิจของ SIRI มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้
- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน อ้างอิงจากการเปิดเผยแผนธุรกิจของ SIRI ที่ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 52 โครงการ ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ 75,000 ล้านบาท และหากพิจารณาจากผลประกอบการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา SIRI สามารถมีผลการดำเนินงานที่เติบโตมาอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วงปี 2563 - 2565 วงด 6 เดือนของปี 2565 และ 2566 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท 2,017 ล้านบาท 4,280 ล้านบาท 1,220 ล้านบาท และ 3,203 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากผลการดำเนินงานดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทมีโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain) หากหุ้นสามัญของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้งการลงทุนในหุ้น SIRI ยังคงมีสภาพคล่องสูงกว่าการถือครองที่ดิน และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของบริษัท
- (4) จากการลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากเงินปันผลจาก SIRI ซึ่งในอดีตที่ผ่านมา SIRI มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นมาอย่างต่อเนื่อง โดยประวัติการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันที่จ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)
01 ม.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.10
01 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	17 พ.ค. 2566	0.11
01 ม.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	13 ก.ย. 2565	0.04
01 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	20 พ.ค. 2565	0.06
01 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	20 พ.ค. 2564	0.04
01 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	12 พ.ค. 2563	0.06
-	10 ก.ย. 2562	0.02
01 ม.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	14 พ.ค. 2562	0.08
01 ม.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	12 ก.ย. 2561	0.04

ที่มา: สรุปข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (5) บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลกำไรมาอย่างต่อเนื่องแม้แต่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยกำไรสุทธิของ SIRI มีแนวโน้มเติบโตตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา โดยผลการดำเนินงานของ SIRI ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
สินทรัพย์	95,356.74	108,336.02	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50
หนี้สิน	64,504.34	76,461.18	76,461.18	75,665.32	83,410.96	92,863.28
รายได้รวม	27,146.49	26,290.91	34,707.26	29,557.75	34,983.48	18,492.65
กำไรสุทธิ	2,042.48	2,275.43	1,457.83	1,938.55	4,106.59	3,110.84
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของ บริษัทใหญ่	2,045.98	2,392.44	1,673.09	2,017.28	4,279.88	3,202.93

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- (6) แนวโน้มราคาหุ้นของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผลประกอบการ และฐานะทางการเงินที่ดีขึ้นในปี 2564 และ 2565 และจากการคาดการณ์ของกลุ่มนักวิเคราะห์ มีมุมมองในทิศทางเดียวกันว่า ราคาหุ้นของ SIRI มีแนวโน้มที่ดีในอนาคต
- (7) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีความแน่นอนในเรื่องจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน จึงเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีความผันผวน

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้รับระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

3. คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ

-ไม่มี-

4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน 30 มิถุนายน 2566

- 4.1. ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

หุ้นกู้

• **หุ้นกู้ระยะสั้น**

ออกโดย บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)
ครั้งที่ 5/2565 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	200.00	1,000.00	200.00	30 พฤศจิกายน 2565	268 วัน	25 สิงหาคม 2566	4.20
ครั้งที่ 1/2566 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	226.70	100.00	226.70	27 มกราคม 2566	266 วัน	20 ตุลาคม 2566	4.20

426.70

• **หุ้นกู้ระยะยาว**

ออกโดย บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตรา สารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)
ครั้งที่ 2/2562 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,565.00	1,000.00	1,565.00	12 ธันวาคม 2562	3 ปี 11 เดือน 19 วัน	1 ธันวาคม 2566	5.75
ครั้งที่ 2/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	636.40	1,000.00	636.40	28 พฤษภาคม 2564	2 ปี 10 เดือน	28 มีนาคม 2567	5.60
ครั้งที่ 1/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	500.00	1,000.00	500.00	18 มีนาคม 2565	2 ปี 6 เดือน	18 กันยายน 2567	5.60
ครั้งที่ 2/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	700.00	1,000.00	700.00	16 มิถุนายน 2565	3 ปี	16 มิถุนายน 2568	6.00
ครั้งที่ 3/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,189.30	1,000.00	1,189.30	15 กันยายน 2565	2 ปี 6 เดือน	15 มีนาคม 2568	5.85
ครั้งที่ 2/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	543.60	1,000.00	543.60	11 พฤษภาคม 2566	2 ปี 10 เดือน	11 พฤษภาคม 2569	6.80

5,134.30

● **หุ้นกู้ระยะยาว**

ออกโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตรา สารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อ ปี)
ครั้งที่ 1/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	600.00	1,000.00	600.00	19 ตุลาคม 2565	2 ปี	19 ตุลาคม 2567	5.60
ครั้งที่ 1/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	222.90	1,000.00	222.90	23 กุมภาพันธ์ 2566	2 ปี	23 กุมภาพันธ์ 2568	5.60
ครั้งที่ 2/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	502.80	1,000.00	502.80	29 มิถุนายน 2566	2 ปี	29 มิถุนายน 2568	6.70

4.2. **ยอดรวมเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัท และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมียอดรวมเงินกู้ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภท	วงเงิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1.	วงเงินหนังสือค้ำประกัน	724.95	339.16	บัญชีเงินฝาก, ที่ดินเปล่า, ที่ดิน โครงการ, สิทธิการเช่าที่ดิน, สิ่งปลูก สร้าง, สิทธิการเช่าที่ดินอาคาร และสิ่ง ปลูกสร้าง, หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า, เงินฝากธนาคาร และ หุ้นสามัญบริษัท ย่อย
2.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50.00	50.00	
3.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,608.90	2,421.28	
4.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	80.00	80.00	
5.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	500.00	499.59	
6.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	750.00	650.00	
รวม			4,040.30	

4.3. **ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำ
สินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	99.95	ที่ดินเปล่า
2.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	789.06	
3.	เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	61.08	
4.	วงเงินเบิกเกินบัญชี	1.54	ที่ดินเปล่า
5.	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,097.09	

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
6.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	66,15	
7.	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	455,25	
8.	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	276,81	
	รวม	2,639.39	

4.4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในหน้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนี้

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	หน่วย (ล้านบาท)
อาคาร	5,992
รวม	5,992

ภาระผูกพันอื่น ๆ	หน่วย (ล้านบาท)
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	339.34
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเช่า	63.00
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น	2.69
สัญญาบริการสาธารณูปโภค	80.75
สัญญาให้บริการบริหารธุรกิจ	14.40
รวม	500.17

5. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย





(1.1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเช่าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการ

ก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) เพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนดีไซน์การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ในแต่ละเฟส การขาย ตอบโจทย์การใช้งานสอดคล้องพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal เชื่อมระหว่างการอยู่อาศัยเข้ากับการทำงานในแบบ Work from Home ได้อย่างลงตัวสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย Ozone Garden เพิ่มพรรณไม้ช่วยลดปริมาณฝุ่นและฟอกอากาศช่วยให้อากาศสดชื่น และ Pet Zone พื้นที่ผ่อนคลาย กับสัตว์เลี้ยงตัวโปรด สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground โดยคำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกรื้อวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow คุ้นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money)

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัยที่เปิดดำเนินการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 8 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น “

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อ ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 30 มิ.ย.66)
บ้านเดี่ยว					
ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา (เฟส1) 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ	63-0-16.5 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2562)	293 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 115 - 179 ตร.ม./ยูนิต	1,428.29	ร้อยละ 60.07
บ้านแฝด					
ชวนชื่น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา 	ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	37-3-17.94 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2563)	201 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143- 150 ตร.ม./ยูนิต	950.22	ร้อยละ 54.73
ทาวน์โฮม					
ชวนชื่น ทาวน์ ราชนาถกษ 345 	ตำบลลำโพ อำเภอบางบัว ทอง จังหวัดนนทบุรี	27-1-95.6 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2561)	289 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 113- 140 ตร.ม./ยูนิต	794.88	ร้อยละ 62.98
ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต - คลอง1 	ถนนเลียบคลอง รังสิต-นครนายก ตำบล ประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2561)	324 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./ยูนิต	1,053.13	ร้อยละ 100

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (ณ 30 มิ.ย.66)
ชวนชื่น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ - แจ้จันพัฒนา 	ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	41-3-17.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	397 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113, 140 ตร.ม./หน่วย	1,342.70	ร้อยละ 42.32
ชวนชื่น ทาวน์ บางใหญ่ 	ซอยพระนอน ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ (บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี	37-2-46.9 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	335 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	949.57	ร้อยละ 62.09
ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา 	ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ	41-3-47.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	299 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	942.95	ร้อยละ 45.82
ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 3 	ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	28-2-75.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	321 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 92-120ตร.ม./หน่วย	764.47	ร้อยละ 30.22

เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทจึงชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้ แต่จะเน้นการขายสินค้าในโครงการเดิมที่มีอยู่ออกไปให้มากที่สุด

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่มียุทธศาสตร์การวิจัยและพัฒนาเกี่ยวกับนวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและบริการอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันที่ทีมงานของบริษัทได้คอยติดตามกระแสการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับเปลี่ยนดีไซน์และรูปแบบของโครงการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองโจทย์ลูกค้า เช่น การสอดแทรกความใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปในทุกมิติผ่านการออกแบบสไตล์ Botanical การออกแบบที่ช่วยให้ได้รับลมธรรมชาติ การเน้นส่วนกลางที่ร่มรื่นจากต้นไม้ และมีการออกแบบบ้านใหม่ในสไตล์ Modern Minimal เพื่อตอบสนองโจทย์กลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ ที่เริ่มต้นสนใจซื้อบ้านหลังแรก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีนโยบายในการแสวงหานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อประยุกต์ใช้กับการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการของบริษัทเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในระยะยาวและต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งปัจจุบันมาจากหลากหลายธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ อาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(2.1) ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดำเนินการโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ภายใต้ชื่อ โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน (“Bangkok Free Trade Zone”) ตั้งอยู่ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนพื้นที่รวมประมาณ 224.15 ไร่ แบ่งเป็น (1) พื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 59.91 ไร่ และ (2) พื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 164.24 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- พื้นที่ในเขตประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ประมาณ 49.65 ไร่
- พื้นที่ในเขตปลอดภาษีอากร (Free Zone) ประมาณ 174.50 ไร่

โดยมีข้อมูลของธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดังนี้

พื้นที่ให้บริการ

ตั้งอยู่ที่ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone) ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยพรอสเพคได้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด แบ่งเป็นสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารเก็บสินค้า) ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาในปี 2583 และ 2584 ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าดังกล่าว พรอสเพค ได้รับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ วัดปากน้ำ และวัดมงคลนิมิตร

ลักษณะของพื้นที่ให้เช่า

1. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตปลอดอากร
2. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป
3. คลังสินค้า และโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built to suit)

ขนาดของโครงการ

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จ 163,306 ตารางเมตรซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone)
 - อาคารคลังสินค้า 59,415 ตารางเมตร
 - อาคารโรงงาน 60,196 ตารางเมตร
 2. พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone)
 - อาคารคลังสินค้า 19,068 ตารางเมตร
 - อาคารโรงงาน 24,627 ตารางเมตร
- รวม 163,306 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีแผนงานการพัฒนาโครงการ ดังนี้

1. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1.1 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บนถนน

เมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการบนเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,726 ตารางเมตร

2. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 42 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 20,996 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 12,500 ตารางเมตร
3. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ถนนถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 130 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 49,133 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 63,000 ตารางเมตร
4. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทสายเก่า ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ดินประมาณ 350 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 200,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ
5. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 5 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ถนนพหลโยธิน ตำบลลำไทร อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 145 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,010 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 88,401 ตารางเมตร

(2.2) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจบริการด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม เป็นอีกหนึ่งธุรกิจของกลุ่มกิจการเนื่องจากกิจการเห็นโอกาสในการขยายตัวของการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์และสุขภาพในประเทศไทย (Medical and Wellness Tourism) โดยจากข้อมูลการศึกษาของ Medical Wellness Institute ได้จัดอันดับให้ประเทศไทยติดอันดับ 13 ของโลก ในด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์นานาชาติ หรือ Medical Hub กลุ่มกิจการจึงได้ร่วมมือกับพันธมิตรด้านการแพทย์ที่มีชื่อเสียง และได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติ ได้แก่โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เพื่อพัฒนาศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมครบวงจรเป็นแห่งแรกในเอเชียภายใต้ชื่อโครงการ “รักษ์”

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการเป็นกลุ่มชาวต่างชาติและชาวไทยที่ต้องการได้รับประสบการณ์เหนือระดับที่ออกแบบมาเฉพาะบุคคลในการดูแลสุขภาพและความงาม โดยการขายแพ็คเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวมซึ่งมีให้เลือกหลากหลาย ตอบโจทย์เป้าหมายด้านสุขภาพที่แตกต่างกัน มีระยะเวลาในการให้บริการตั้งแต่ 1 วันถึง 14 วัน ครอบคลุมการบริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ
- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสาน ได้แก่ แพทย์แผนจีน แพทย์แผนไทยการแพทย์อายุรเวท และพลังงานบำบัด เป็นต้น

- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำ เพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดภัย พิษ และดีต่อสุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

(2.3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช่สำนักงานของบริษัท รวมทั้งให้บริการที่จอดรถที่อาคาร 345 สุรวงศ์เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น บนถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุง โดยได้ย้ายเข้าอาคาร เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562

(2.4) ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทั้งกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563 2564 2565 และ สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2566 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.02	0.91	172.19	0.90	415.67	2.09	554.26	2.74
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	191.06	1.06	318.01	1.67	-	-	542.01	2.68
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78.39	0.44	88.88	0.47	1,018.56	5.13	671.34	3.32
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	0.24	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570.00	2.99	808.50	4.07	889.50	4.39
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	105.00	0.58	110.00	0.58	81.20	0.41	60.00	0.30
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,665.62	31.50	4,132.80	21.71	3,224.11	16.23	3,105.83	15.34
สินค้าคงเหลือ	3.50	0.02	4.69	0.02	5.88	0.03	13.12	0.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113.57	0.63	148.86	0.78	250.03	1.26	270.21	1.33
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,321.17	35.15	5,545.43	29.12	5,803.95	29.22	6,106.87	30.17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.65	0.03	21.50	0.11	63.81	0.32	80.68	0.40
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	52.58	0.26
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	218.46	1.21	204.15	1.07	193.10	0.97	256.06	1.26

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	326.48	1.82	605.54	3.18	590.91	2.97	581.52	2.87
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	0.06	10.13	0.05	8.49	0.04	8.49	0.04
ที่ดินรอการพัฒนา	477.05	2.65	467.84	2.46	467.84	2.36	467.84	2.31
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,403.93	30.05	5,193.96	27.28	6,441.47	32.43	6,101.14	30.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,994.17	27.77	5,785.38	30.38	5,746.69	28.93	6,120.02	30.23
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.12	0.10	21.07	0.11	33.29	0.17	40.66	0.20
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75.63	0.42	160.97	0.85	189.76	0.96	199.64	0.99
เงินมัดจำ	-	-	120.00	0.63	30.00	0.15	30.00	0.15
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	781.50	4.10	30.00	0.15	10.00	0.05
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-	59.92	0.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135.45	0.75	123.05	0.65	265.29	1.34	128.24	0.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,664.08	64.85	13,495.10	70.88	14,060.66	70.78	14,136.79	69.83
รวมสินทรัพย์	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	20,243.66	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873.20	4.86	1,142.14	6.00	694.69	3.50	101.50	0.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427.06	2.37	449.73	2.36	296.28	1.49	789.06	3.90
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.34	1.61	284.36	1.49	396.21	1.99	366.84	1.81
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.40
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	425.83	2.10
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,198.90	10.86
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	116.99	0.59	499.60	2.47
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	650.00	3.21
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.02	23.02	0.12	17.13	0.09	14.71	0.07
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.65	0.10	-	-	0.72	0.00	38.31	0.19
เงินมัดจำจากลูกค้า	19.24	0.11	29.11	0.15	42.23	0.21	73.08	0.36
เงินมัดจำรับ	-	-	-	-	-	-	400.00	1.98
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	14.92	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	363.05	2.02	351.85	1.85	376.88	1.90	455.26	2.25
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,030.25	27.97	6,292.48	33.05	5,959.25	30.00	6,108.01	30.17
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647.00	3.60	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	61.08	0.30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,680.98	9.35	1,916.69	10.07	2,725.19	13.72	2,054.44	10.15
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	80.00	0.40	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หุ้นระยะยาว	3,435.23	19.10	3,437.42	18.05	3,593.50	18.09	4,216.26	20.83
หนี้สินตามสัญญาเช่า	301.53	1.68	677.33	3.56	686.61	3.46	1,082.39	5.35
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	5.38	0.03	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	66.15	0.33
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน การเช่า	-	-	-	-	-	-	6.43	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	156.78	0.87	180.67	0.95	289.53	1.46	276.82	1.37
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,314.02	35.11	6,279.60	32.98	7,442.53	37.47	7,763.57	38.35
รวมหนี้สิน	11,344.27	63.08	12,572.09	66.03	13,401.78	67.47	13,871.57	68.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1,117.21	6.21	1,117.21	5.87	1,117.21	5.62	1,117.21	5.52
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,091.21	6.07	1,091.21	5.73	1,091.21	5.49	1,091.21	5.39
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484.16	8.25	1,484.16	7.79	1,484.16	7.47	1,484.16	7.33
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	3.28	0.02	4.29	0.02	4.79	0.02	4.94	0.02
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	111.72	0.62	111.72	0.59	111.72	0.56	111.72	0.55
ยังไม่ได้จัดสรร	3,976.22	22.11	3,802.67	19.97	3,736.78	18.81	3,639.36	17.98
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.61)	-0.14	(25.61)	-0.13	2.71	0.01	6.55	0.03
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,431.37	32.38	6,337.93	31.31
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	31.45	0.16	34.15	0.17
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,462.82	32.53	6,372.08	31.48
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	20,243.66	100.00

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท ปี 2563-2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2565 และ สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2566 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท ปี 2563-2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2565 และ สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2566 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขาย	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	654.74	64.64	935.08	57.77
อสังหาริมทรัพย์										
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	162.93	16.08	203.57	12.58
รายได้จากกิจการสนาม กอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	48.23	4.76	82.71	5.11
รายได้จากการให้บริการ ด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	25.58	2.53	49.10	3.03

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	33.72	3.33	44.00	2.72
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	263.29	7.64	-	-	-	-	-	-	252.64	15.61
รายได้อื่น	115.52	3.35	84.68	2.55	185.34	7.23	87.77	8.66	51.55	3.18
รวมรายได้	3,446.47	100.00	3,321.34	100.00	2,562.41	100.00	1,012.96	100.00	1,618.64	100.00
ต้นทุน										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,904.88	55.27	2,035.49	61.29	1,122.28	43.80	470.91	46.49	451.30	27.88
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	181.49	5.27	167.57	5.05	145.73	5.69	70.63	6.97	95.43	5.90
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	63.54	1.84	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.81	0.63	35.03	1.05	26.95	1.05	13.62	1.34	16.07	0.99
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	8.96	0.26	132.99	4.00	152.47	5.95	72.55	7.16	125.11	7.73
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	61.30	6.05	84.24	5.20
รวมต้นทุนขายและบริการ	2,423.08	70.31	2,603.60	78.39	1,610.84	62.86	689.01	68.02	772.15	47.70
กำไรขั้นต้น	1,023.40	29.69	717.74	21.61	951.57	37.14	323.96	31.98	846.49	52.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	344.18	33.98	399.44	24.68
รวมค่าใช้จ่าย	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	356.14	33.98	399.44	24.68
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	268.76	26.53	361.31	22.32
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ไว้วิธี	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.70	0.36	1.23	0.08
ส่วนได้เสีย										
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(285.30)	-28.16	86.96	5.37
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	55.40	5.47	(67.79)	-4.19
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(229.90)	-22.70	19.17	1.18
การดำเนินงานที่ยกเลิก										
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจากภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(229.90)	-22.70	19.17	1.18

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ปี 2563-2565 และ สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2566 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	30 มิ.ย. 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	491.70	1,419.11	572.14	1,632.09
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(195.80)	(2,118.30)	(1,215.84)	93.11
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(239.30)	707.35	878.56	(1,585.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	56.60	8.17	234.86	139.25
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	8.62	(0.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56.60	8.17	243.49	138.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	164.02	172.19	415.67	554.62

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 35.83 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2,306.23 ล้านบาท ลดลง 633.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.54 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,790.54 ล้านบาท ลดลง 690.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.83 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เมื่อสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 ในประเทศเริ่มคลี่คลาย กลายเป็นโรคประจำถิ่น ภาวะเศรษฐกิจค่อยๆ เริ่มฟื้นตัวจากปีก่อน แต่ด้วยสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มเปราะบางและยังมีหนี้ครัวเรือนสูง จึงอาจต้องใช้เวลาเพื่อลดภาระหนี้เดิมก่อนการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนี้ระยะยาว บริษัทจึงชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ออกไปก่อน และบริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวัง เพื่อการบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด แม้จะไม่มีโครงการใหม่ในปีนี้ แต่บริษัทยังคงมีการพัฒนารูปแบบบ้านในโครงการเดิมให้มีความทันสมัยตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าและสามารถแข่งขันได้ในความคุ้มค่าคุ้มราคา อย่างไรก็ตามปี 2566 รัฐบาลยังคงมีมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ประกอบกับคาดการณ์รายได้ภาคบริการจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในปี 2566 ที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และ

คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้นไม่มากนัก จะช่วยให้ลูกค้ากลุ่มเปราะบางกลับมามีรายได้และความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยสำหรับปีนี้ มีกำไรขั้นต้น 668.26 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.32) เพิ่มขึ้น 222.60 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 445.66 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 17.96)

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในปีนี้อัตรา 458.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.01 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 340.11 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 341.33 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากในช่วงต้นปี ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปีผู้เช่าได้เริ่มทยอยเข้ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 253,855 ตารางเมตร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกส่วนหนึ่ง โดยในปีนี้มีรายได้สูงถึง 118.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จากรายได้ 91.04 ล้านบาทของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 285.69 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 62.33) เพิ่มขึ้น 55.92 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 229.77 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.14) ในปีที่ผ่านมา

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

ธุรกิจสุขภาพองค์รวมของกลุ่มบริษัทมีรายได้ปีนี้จำนวน 57.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 121.98 จากปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์รวมของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ สามารถขจัดเขยต้นทุนคงที่ได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี โดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของวงจรราย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 95.15 ล้านบาท (ร้อยละ 166) แต่ทั้งนี้ผลขาดทุนมีจำนวนลดลง 12.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน อีกทั้ง บริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อเปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์รวมที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนอีกจำนวน 70.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 226.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.17 เนื่องจากในปีก่อนบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายหุ้นของบริษัทมั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 272.1 ล้านบาท และมีการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นพร้อมทั้งทรัพย์สินบางส่วนออกไป ในส่วนของรายได้อื่นมีจำนวน 185.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 100.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.88 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่าบริการจ้างเหมาก่อสร้างและซ่อมแซมอาคารของผู้เช่า

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 1,610.84 ล้านบาท ลดลง 992.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 37.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 21.61 เนื่องจาก

- 1) ต้นทุนขายและบริการลดลง 992.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจาก
 - ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 913.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.86 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนการให้เช่าและบริการลดลง 21.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.04 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เนื่องจากเดือนธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้ขายกิจการส่วนนี้ไปให้แก่กิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้นจะไม่มีต้นทุนส่วนนี้ในงวดสิ้นปี 2565
 - ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 8.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.06 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 19.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.65 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 69.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.72 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
- 2) กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 233.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.58 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเท่ากับเป็นร้อยละ 37.14

ทั้งนี้ บริษัทยังสามารถบริหารต้นทุนและเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของปี 2565 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนลดลงจากปีก่อน และถึงแม้ว่าสถานะเศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน และรายได้ของกลุ่มบริษัทจากธุรกิจบางประเภทอาจจะยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย แต่จะเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทที่ได้ดำเนินการมาระยะหนึ่งก่อนหน้านี้ ช่วยลดผลกระทบจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาโดยตลอด

รายได้อื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจหลัก จำนวน 256.18 ล้านบาท ลดลง 125.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจาก

- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนลดลง 226.49 ล้านบาท
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 100.66 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 849.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.26 หรือคิดเป็นร้อยละ 47.18 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการที่บริษัทใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 598.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการที่บริษัทใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,864.60 ล้านบาทหนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,431.37 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 5.89 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2564 มีสินทรัพย์รวม 19,040.52 ล้านบาท หนี้สินรวม 12,572.09 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 6,468.44 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 5.93 บาทต่อหุ้น โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,864.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 824.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 1,018.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 929.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,045.99 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทจากลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามระยะเวลาการครบกำหนดชำระ
 - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 808.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 238.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.84 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า
 - อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 3,224.11 ล้านบาท ลดลง 908.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.99 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการจำหน่ายบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ และยังมีโครงการเปิดโครงการใหม่ๆ
 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6,441.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,247.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการที่บริษัททยอยก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 829.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 694.69 ล้านบาท ลดลง 447.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.18 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 647.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ลดลงทั้งจำนวนจากการชำระคืนตามกำหนด
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 3,121.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 920.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เพิ่มขึ้นตามการเบิกเงินกู้เพื่อการพัฒนางานก่อสร้างทั้งในส่วนของบ้านที่อยู่อาศัยและอาคารคลังสินค้า/โรงงาน
 - หนี้กู้ระยะสั้น 1,206.00 ล้านบาท ลดลง 495.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.14 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนหนี้กู้ที่ครบกำหนด

- หุ้นกู้ระยะยาว 6,405.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,532.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.45 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการออกหุ้นกู้หลายรุ่นในระหว่างปีเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,431.37 ล้านบาท ลดลง 37.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 31.17 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 28.32 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกำไร 31.45 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,091.21 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 243.49 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 172.19 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 415.67 ล้านบาท เกิดจาก

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ลดลง 846.97 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้น 902.46 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน เพิ่มขึ้น 171.20 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ผลดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 22.61 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 848.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 401.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.55 และ 1,270.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 378.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.51 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย

4. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจำนวน 211.10 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 473.65 ล้านบาท รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 684.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 361.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.01 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 322.97 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 403.71 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.96) เพิ่มขึ้น 311.95 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 91.76 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.41) ของงวดเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นมาจากการขายที่ดินที่มีมูลค่าต้นทุนต่ำ

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2 - 3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีแนวโน้มค่อนข้างสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถในการกู้ลดลง และต้องใช้เวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อน จึงจะสามารถกู้ได้ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบใจทุกกลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา นอกจากนี้ บริษัท

ยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย และเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 935.08 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย 397.51 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 537.57 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 483.78 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.74) เพิ่มขึ้น 299.95 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 183.83 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.08) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

5. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในงวดไตรมาส 2 ของปีนี้ จำนวน 137.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 96.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 83.23 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทัพเรือเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเข้ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 189,351 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทัพเรือ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 41.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.25 จากรายได้ 25.38 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 81.09 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.79) เพิ่มขึ้น 15.32 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 65.77 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 60.55) ในงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทัพเรือในงวดนี้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 61.08 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมจำนวน 286.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.57 (แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการจำนวน 203.57 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.71 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 174.78 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.05) เพิ่มขึ้น 47.87 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 126.91 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 60.10) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทัพเรือที่รับรู้ในงวด 6 เดือนนี้มีจำนวน 252.64 ล้านบาท

6. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กร

ธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีรายได้จำนวน 26.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.16 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีการเติบโตขึ้น อย่างไรก็ดี โดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้ง การที่บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐมในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 ทำให้บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 52.11 ล้านบาท (ร้อยละ 199.21) คิดเป็นผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 31.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพของครัวเรือน 49.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.95 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีขาดทุนขั้นต้น 76.01 ล้านบาท (อัตราร้อยละ 154.81) เทียบกับขาดทุนขั้นต้น 46.97 ล้านบาท (อัตราร้อยละ 183.62) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 772.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 140.64 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 52.30 เนื่องจาก

- 3) ต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น 50.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจาก
 - ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 19.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 24.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.10 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เนื่องจากเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้ขายกิจการส่วนนี้ไปให้แก่กิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้นจะไม่มีต้นทุนส่วนนี้ในงวด 6 เดือนปี 2566
 - ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.98 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 52.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 22.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
- 4) กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 494.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 140.64 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเท่ากับเป็นร้อยละ 52.30

ทั้งนี้ บริษัทยังสามารถบริหารต้นทุนและเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานมีผลกำไรเมื่อเทียบกับผลขาดทุนในปีก่อน

รายได้อื่น

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจหลักจำนวน 348.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.60 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจาก

- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนเพิ่มขึ้น 10.28 ล้านบาท
- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 252.64 ล้านบาท
- รายได้อื่นลดลง 34.55 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 399.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.30 หรือคิดเป็นร้อยละ 12.16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการที่บริษัทใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 361.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.43 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการที่บริษัทใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 20,243.66 ล้านบาท หนี้สินรวม 13,871.57 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,337.93 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 5.81 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2565 มีสินทรัพย์รวม 19,864.60 ล้านบาท หนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท และของผู้ถือหุ้นที่เป็นบริษัทใหญ่ 6,431.37 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 5.89 บาทต่อหุ้น โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 20,243.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 379.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.91 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 542.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 542.01 หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการเข้าทำสัญญาซื้อขายเพื่อซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญในงวดปีนี้ ซึ่งบริษัทไม่มีรายการนี้ ณ สิ้นปี 2565
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 671.34 ล้านบาท ลดลง 347.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.09 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนของลูกหนี้
 - อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 3,105.83 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 118.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.67 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการจำหน่ายบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ และยังมีโครงการเปิดโครงการใหม่ๆ
 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6,101.14 ล้านบาท ลดลง 340.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.28 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการที่บริษัททยอยมีการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล
- 2) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,871.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 469.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 เมื่อเทียบกับสิ้นปี โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 101.50 ล้านบาท ลดลง 593.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.39 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 789.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 492.78 หรือคิดเป็นร้อยละ 166.32 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,421.28 ล้านบาท ลดลง 700.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.43 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยลดลงจากการชำระหนี้คืนตามกำหนด

- หุ้นกู้ระยะสั้น 425.83 ล้านบาท ลดลง 780.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.69 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
 - หุ้นกู้ระยะยาว 6,415.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.15 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยยอดหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดหุ้นกู้ที่ได้ออกจำหน่ายในระหว่างงวด
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่นรวม 1,149.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,032.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 882.68 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 เพิ่มขึ้นจากการนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่ครบกำหนด และการนำไปลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย
 - เงินมัดจำรับ 400.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 400.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการที่บริษัทเข้าทำบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย
 - หนี้สินตามสัญญาเช่า 1,082.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 395.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.64 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยเพิ่มขึ้นจากบริษัทย่อยที่ทำธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า/โรงงาน
- 3) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,337.93 ล้านบาท ลดลง 93.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.45 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 22.61 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 3.84 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 120.03 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,091.21 ล้านบาท หนี้มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 138.95 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 415.67 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 554.62 ล้านบาท เกิดจาก

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 1,369.48 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้น 994.25 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ลดลง 2,654.07 ล้านบาท

5.3 ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 25 กันยายน 2566 MK มีผู้บริหารจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	น.ส. รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการบริหาร รับผิดชอบสายงานบริหารเงินทุนและพัฒนากิจกอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
4	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
5	นาย ศักดินา แม่นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
6	นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารการลงทุนและ สำนักกรรมการ/เลขานุการบริษัท
7	นายธีรวิทย์ ประทุมสุวรรณ	รองกรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัทย่อย ซึ่ง รับผิดชอบสายงานธุรกิจสุขภาพองค์รวม
8	นางสาวบุศรา โรจน์โสทร	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
9	นางนิรมล อิศวกุลกำเนิด	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท

* ผู้บริหารตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 โดยมีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	485,145,362	44.46%
2. นาย ประทีป ตังมดีธรรม	44,914,482	4.12%
3. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
4. บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	55,000,000	5.04%
5. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
6. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82%
7. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
8. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
9. น.ส. ชุตินา ตังมดีธรรม	17,331,015	1.59%
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	797,029,628	73.04%
10. ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	294,175,438	26.96%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

การเข้าทำรายการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะใช้เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัท โดยภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนใน SIRI บริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตั้งแต่วันที่ 4 ของปี 2566 จนถึงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

โดยบริษัทได้ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎกรรม การเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียง บางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญ แสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของ ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทจะได้พิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพในช่วงเวลาที่เหมาะสม ทั้งจากราคาหุ้น SIRI และเงินทุนของบริษัท เพื่อจะไม่ทำให้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดในการดำเนินงานของบริษัท

การนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อเปิดโอกาสและเป็นทางเลือกให้กับบริษัทสามารถเข้าลงทุนได้ใน ช่วงเวลาที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญ แสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็น เงิน 770 ล้านบาท เมื่ออ้างอิงจกงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 554.62 ล้านบาท หากบริษัทจะใช้สิทธิเต็มจำนวน บริษัทจะใช้เงินจากการ ดำเนินงานของบริษัทที่จะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 เป็นต้นไป รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัท (ถ้า มี) ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดและมีเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการเข้าลงทุน และไม่กระทบต่อกระแสเงินสด และสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด

ในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนและการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท บริษัทคาดว่าจะสามารถชี้แหล่งเงินทุน จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปี

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

8. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น ที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

1) รายการคงค้าง

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(1) ลูกหนี้การค้า <u>บริษัทร่วมค้า</u> - บจก.บีเอฟทีแซด จำกัด	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องได้รับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	1.93	9.38

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
- บจก. บีเอฟทีแซด บางปะกง	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต้อง ได้รับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.54	8.13
<u>บริษัทร่วม</u>			
- กองทรัสต์พรอสเพค โกลด์ติกส์ และอินดัสทีเรียลฯ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต้อง ได้รับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	13.67	8.93
	บจก.พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ต้อง ได้รับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	4.19	10.53
(2) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย			
- บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ / กรรมการร่วม	บมจ.มั่นคงเคหะการค้างชำระค่า บริหารงานด้านเทคโนโลยี	0.36	0.21
- บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บมจ.มั่นคงเคหะการค้างชำระค่า บริหารโครงการและบุคลากร	-	0.38
(3) เงินทรองจ่าย			
<u>บริษัทย่อย</u>			
- บจก. แมนคอน	บริษัท มีเจ้าหนี้รายการเงินทรอง จ่าย	14.00	-
- บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์		4.00	-
<u>บริษัทร่วม</u>			
- บจก. บีเอฟทีแซด บางปะกง		1.41	5.85
<u>บริษัทร่วมทางอ้อม</u>			
- บจก. บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส เชล	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีรายการลูกหนี้เงินทรองจ่ายกับ บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทางอ้อม	1.36	0.42
- บจก. บางปะกง อินดัสทีเรียล แลนด์		-	0.12
(4) ดอกเบี้ยค้างรับ			
<u>บริษัทย่อย</u>			
- บจก.มั่นคงไลฟ์	รายการดอกเบี้ยค้างรับของ บมจ. มั่นคงเคหะการ	2.31	1.00
- บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ		2.28	0.84
- บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์		12.37	3.57
- บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส		16.97	6.55
- บจก.เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้		0.06	0.03
<u>บริษัทร่วมค้า</u>			
- บจก.บีเอฟทีแซด บางปะกง	รายการดอกเบี้ยค้างรับของ บจก.พ รอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	47.36	31.43
- บจก.บีเอฟทีแซด วังน้อย		23.24	14.84
(5) รายได้ค่าบริหารจัดการค้างรับ			
<u>บริษัทย่อย</u>			
- บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	รายได้ค่าบริหารจัดการค้างรับกับ บมจ.มั่นคงเคหะการ	0.25	-
- บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ		0.21	-
- บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์		0.77	-

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(6) รายได้ค่าเช่าและบริการต่างรับ <u>บริษัทย่อย</u> - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก. พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	รายได้ค่าเช่าและบริการอาคาร สำนักงานต่างรับกับ บมจ.มั่นคง เคหะการ	2.93 0.04 0.01	- 0.01 -
(7) รายได้ค่าธรรมเนียมค้างรับ <u>กรรมการร่วม</u> - บจก.เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด	รายได้ค่าธรรมเนียมค้ำประกันค้างรับ	0.95	-
(8) ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>กรรมการร่วม</u> - บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	รายการดอกเบี้ยค้างจ่ายของ บมจ. มั่นคงเคหะการ	2.23	5.81
(9) ประมาณการหนี้สินระยะยาวอื่น <u>บริษัทร่วม</u> - กองทรัสต์พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียลฯ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งประมาณการหนี้สินตามสัญญา จำหน่ายคลังสินค้าเข้ากองทรัสต์ฯ	21.34	-
(10) เจ้าหนี้การค้า <u>บริษัทร่วม</u> - กองทรัสต์พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียลฯ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	1.54	-
(11) สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า <u>บริษัทร่วม</u> - กองทรัสต์พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียลฯ	บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	52.81	-

2) การให้กู้/กู้ยืมเงินระหว่างกัน

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(1) บริษัทย่อย - บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.มั่นคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก.เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ - บจก.เอ็มเคเคช แอสเซทส์	บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อ เป็น >> เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าและ บริการ เงินลงทุนในธุรกิจให้เช่าและบริการ เงินลงทุนในธุรกิจสุขภาพและความ งาม	1,110 50.45 55.06 544.88 1 328	2,019 50.45 55.06 173.78 1 328

(2) บริษัทร่วมค้า - บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่ง เป็นบริษัทย่อย ให้บริษัทร่วมค้า กู้ยืม เงินเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการช่วง เริ่มจัดตั้งบริษัท	612 277.50	558 250.50
(3) กรรมการร่วม - บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	บริษัทกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนิน กิจการและ/หรือการลงทุน	499.59	116.99

3) รายการรายได้และค่าใช้จ่าย

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ บริษัทย่อย - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ - บจก. อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก. พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ กรรมการร่วม - บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	บริษัทได้รับรายได้จาก การให้เช่าสำนักงาน และ ค่าบริการสำนักงาน	ตามสัญญาเช่าและ ให้บริการ	0.32 2.33 3.21 0.41 2.20	0.42 - 4.77 0.64 2.99
(2) เงินปันผลรับ บริษัทร่วม - กองทรัสต์พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียลฯ	บริษัทได้รับเงินปันผล	ตามอัตราที่บริษัทจ่าย ให้ผู้ถือหุ้น	9.07	16.28
(3) ดอกเบี้ยรับ บริษัทย่อย - บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.มั่นคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ - บจก.เอ็มเคเอส แอสเซทส์ - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก.เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทร่วมค้า - บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย	บริษัทได้รับดอกเบี้ยจาก เงินให้กู้ยืม บจก.พรอสเพค ดีเวลลอป เม้นท์ได้รับดอกเบี้ยจาก เงินให้กู้ยืม	คิดตามต้นทุนทางการ เงินของบริษัท และ กำไรจากการ ดำเนินงาน ตามที่ เกิดขึ้นจริง	41.09 1.31 1.44 8.80 10.41 0.02 15.93 8.40	81.32 30.52 3.14 5.51 6.55 0.03 27.78 13.50

ชื่อรายการชื่อบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(4) รายได้จากการบริหารงาน บริษัทย่อย - บจก. แมนคอน - บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ - บจก.เอ็มเคเคช แอสเซทส์ - บจก.มันคงไลฟ์ - บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บริษัทได้รับค่าบริการ จัดการ	ตามสัญญาให้บริการ	0.18 0.72 1.50 1.08 1.50 1.50 0.60	0.36 1.80 0.36 1.80 2.61 2.76 1.20
(5) ค่าบริหารโครงการและบุคลากรใน โครงการ (บริษัทย่อย) - บจก. ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	บริษัทจ่ายค่าบริการ โครงการและบุคลากรใน บางโครงการที่รอการ จัดตั้งนิติบุคคล	ตามสัญญาให้บริการ	10.76	22.84
(6) ค่าบริการบริหารงานอื่น บริษัทย่อย - บจก.ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	บริการจัดประชุม นิติบุคคล	ตามราคาที่ตกลง ทั่วไป	0.18	0.61
(7) รายได้จากการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ บริษัทร่วม - กองทรัสต์พรอสเพค โลกิสติกส์ และอินดัสเทรียล บริษัทร่วมค้า - บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง - บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย	บจก. พรอสเพค ดีเวล ลอปเม้นท์ ได้รับค่า บริหาร บจก.พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ ได้รับค่า บริหาร บจก. พรอสเพค ดีเวล ลอปเม้นท์ ได้รับค่า บริหาร	ตามอัตราที่ตกลง ร่วมกันโดยคิดตาม สัดส่วนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	23.93 24.75 13.99 15.20	50.64 11.82 21.17 24.50
(8) ค่าบริการบริหารงาน กรรมการร่วม - บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	บริษัทจ่ายค่าบริการ จัดการงานด้าน Back office บจก. พรอสเพค ดีเวลล อปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัท ย่อย จ่ายค่าบริการจัดการ งานด้าน Back office	ตามสัญญาให้บริการ ตามสัญญาให้บริการ	2.17 1.72	2.71 3.13
(9) ดอกเบี้ยจ่าย บริษัทย่อย - บจก. อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	รายการดอกเบี้ยจ่าย	ตามสัญญากู้ยืม	-	0.55

ชื่อรายการ/ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ความสัมพันธ์)	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	เงื่อนไข	สำหรับ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
กรรมการร่วม - บมจ.เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ - กรรมการร่วม	บริษัทจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม		12.78 0.03	7.40 1.30
(10) รายได้ค่าธรรมเนียมบริษัทร่วมค้า - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟ ทีแซด	บริษัทได้รับค่าธรรมเนียมค่าประกัน	ตามสัญญาให้บริการ	1.89	4.13
(11) ค่าชดเชยบริษัทร่วม - กองทรัสต์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลฯ	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จ่ายค่าชดเชย	ตามสัญญาจำหน่ายคลังสินค้าเช่ากองทรัสต์	15.55	-

4) รายการระหว่างบริษัทย่อย

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
(1)	ค่าพัฒนาธุรกิจ	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	4.00 10.00	6.00 18.00
(2)	ค่าพัฒนาธุรกิจ ค้ำจ่าย – ค้ำรับ	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	2.74 1.00	- -
(3)	ค่าบริการจัดการ Back Office	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มั่นคง ไลฟ์	4.73	9.32
(4)	ค่าบริการจัดการ Back Office ค้ำจ่าย-ค้ำรับ	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	บจก.มั่นคง ไลฟ์	5.78	-
(5)	ต้นทุน / ค่าดำเนินงานอื่น	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเม้นท์ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเม้นท์	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์วิลเลจ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ	0.06 0.90 0.90 0.25 0.06 0.30	0.99 - - 0.25 0.06 -

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
		บจก.พรอสเพค รีท แมเนจ เมนท์	บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเมนท์		
(6)	ค่าดำเนินการอื่น ค้างจ่าย - ค้างรับ	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก. เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์ บจก.พรอสเพค รีท แมเนจ เมนท์	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์วิลเลจ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเมนท์	- 0.80 0.32 - - 0.30	- - - - -
(7)	ค่าเช่าและค่าบริการ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.ฟรีโซน แอสเซท	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์	0.18 14.68 0.58 1.09	0.36 24.38 - 0.91
(8)	ค่าเช่าและค่าบริการค้าง จ่าย-ค้างรับ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.ฟรีโซน แอสเซท	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์	0.06 - 0.20 6.94	- - - 0.61
(9)	ค่าเช่าอุปกรณ์	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์วิลเลจ	0.47	-
(10)	ค่าเช่าอุปกรณ์ค้างจ่าย-ค้าง รับ	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	บจก. เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์วิลเลจ	0.28	-
(11)	ลูกหนี้ - เจ้าหนี้อื่น	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก. เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์วิลเลจ บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซท	- 6.15 10.93 4.30 1.81	0.04 0.07 12.96 6.81 -
(12)	เงินกู้ยืมระหว่างกัน	บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์	บจก.ฟรีโซน แอสเซท บจก.พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์	198.54 -	194.54 2.50

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
		บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.เอ็มเคเอช แอสเซทส์	บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก.เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.เอ็มเคเอช แอส เซทส์ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	174.00 34.10 168.40 0.02	70.00 3.50 7.00 -
(13)	ดอกเบี้ยจ่าย-ดอกเบี้ยรับ	บจก.พีริโชน แอสเซท บจก.พรอสเพค วีท แมเนจ เมนท์ บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซทส์	บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเมนท์ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเมนท์ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	5.38 0.03 0.93 0.84 2.55	8.47 - 0.06 - -
(14)	ดอกเบี้ยค้างจ่าย-ดอกเบี้ย ค้างรับ	บจก.พีริโชน แอสเซท บจก.มั่นคง ไลฟ์ บจก. เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ บจก.เอ็มเคเอช แอสเซทส์	บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอปเมนท์ บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บจก.อาร์เอ็กซ์ เวลเนส	13.88 2.89 0.53 2.55	8.50 0.06 - -
(15)	เงินตรงจ่ายระหว่างกัน	บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์ บจก.พรอสเพค ดีเวล ลอป เมนท์	บจก.พรอสเพควีท แมเนจเมนท์ บจก.พีริโชน แอสเซท	7.00 1.14	- 0.79

9. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนิน
ธุรกิจอันเป็นปกติ

10. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบ
อย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6