

## รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

25 ตุลาคม 2566



# สารบัญ

	หน้า
บทนำ	1
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	3
<b>ส่วนที่ 1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ</b>	<b>11</b>
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	11
1.1.1 วัตถุประสงค์ และที่มาของรายการ	11
1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ	13
1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	14
1.1.4 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	14
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	15
1.1.6 ประเภทและขนาดของรายการ	20
1.1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	22
1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	22
1.1.9 เงื่อนไขการชำระเงิน	22
1.1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	22
1.1.11 เงื่อนไขในการทำรายการ	23
1.1.12 ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	23
1.1.13 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	24
1.1.14 สรุปเงื่อนไขสำคัญของข้อตกลงการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอส สิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”)	24
1.2 ข้อมูลของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	25
1.3 ข้อมูลของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	25
<b>ส่วนที่ 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มา ซึ่งสินทรัพย์</b>	<b>27</b>
2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ	27
2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	28
2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	28
2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	33
2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	35
2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	35
2.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	36
2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	37

<b>ส่วนที่ 3</b>	<b>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ</b>	<b>41</b>
3.1	ความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI	41
3.1.1	วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	42
3.1.2	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	43
3.1.3	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach)	46
3.1.4	วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด (Market Comparable Approach)	48
3.1.5	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนของผู้ถือหุ้น (Discounted Cash Flow to Equity Approach)	54
3.1.6	วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus)	58
3.2	สรุปความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI	59
3.3	ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ	64
<b>ส่วนที่ 4</b>	<b>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์</b>	<b>67</b>

**เอกสารแนบ 1** ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”)

**เอกสารแนบ 2** ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ” หรือ “SIRI”)

## คำย่อ (ABBREVIATION)

ชื่อย่อ	ชื่อเต็ม
สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ.2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศการรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน	ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ (บจ.ร01-09) เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558
ประกาศระยะเวลาห้ามขายหุ้น	ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ (บจ.ว) 17/2558 เรื่อง การกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silent Period) สำหรับการเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพต่อบุคคลในวงจำกัด ฉบับลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2558
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ “I V Global” หรือ “IFA” “บริษัท” หรือ “MK” “แสตลิ่ง” หรือ “SIRI” “ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”	บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) I V Global Securities Public Company Limited บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัท แสตลิ่ง จำกัด (มหาชน) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสตลิ่ง จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด
“ข้อกำหนดสิทธิ”	ข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสตลิ่ง จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด
BV	วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
ABV	วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
PE	วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio)
VWAP	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP)
EV	มูลค่าของกิจการ (Enterprise Value)
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา



ที่ วร. 41/2566

วันที่ 25 ตุลาคม 2566

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์  
ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้น  
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)  
2) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)

- อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566
- 2) มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566
- 3) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ฉบับวันที่ 2 ตุลาคม 2566
- 4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One report) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One report) ของบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- 6) งบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566
- 7) งบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566
- 8) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
- 9) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)
- 10) เอกสารข้อมูล และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจากบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
- 11) ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัท และบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)
- 12) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท และบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)

### ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่บริษัท เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบริษัท บีซีเนิส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) (www.bol.co.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็น ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบต่ออย่าง มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อรายการได้มาซึ่ง สิทธิ์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวให้เป็น ปัจจุบัน หรือทบทวนหรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มา ซึ่งสิทธิ์ ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและ เป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย



**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ) จากบริษัท รัมเปีย สตาร์ท (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 จากการทำรายการเสนอขาย (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

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด การรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ของบริษัทจำนวน 700 ล้านหน่วยดังกล่าว ได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21 และไม่มีเหตุอันใดที่จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไม่สามารถคงลักษณะของบุคคลในวงจำกัด นายทะเบียนของ SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนการโอนในสมุดทะเบียนผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่ให้บริษัทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ดังนั้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท นอกจากนี้ สำหรับกรณีการขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับบุคคลอื่นนั้น บริษัทสามารถทำได้โดยไม่ต้องมีการขออนุญาตจาก SIRI แต่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(โดยรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ปรากฏตามข้อ 1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่

ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ 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 ทค. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้ง นี้ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “**IFA**”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และ

บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราคาและเงื่อนไขในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็น ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดังนี้

### **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าธุรกรรมการลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวม ดังจะเห็นได้จากกำไรสุทธิของ SIRI ในอดีตจะพบว่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2565 SIRI มีการเติบโตของกำไรอย่างต่อเนื่อง หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิ (CAGR) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาอยู่ประมาณร้อยละ 21.75 และหากพิจารณาในด้านรายได้จะพบว่าภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2563 และปี 2564 SIRI มีการเติบโตของรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 และปี 2566 อย่างต่อเนื่อง และการเข้าลงทุนใน SIRI ของบริษัทในครั้งนี้เป็นรูปแบบของเงินลงทุน โดยคาดหวังกำไรจากเงินลงทุน และการได้รับเงินปันผล ซึ่งจากข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ย้อนหลังที่ผ่านมาพบว่า SIRI มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นมาอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจาก SIRI เป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดีจึงทำให้มีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทในครั้งนี้ ยังเป็นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถวิเคราะห์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับได้อย่างเหมาะสม และการเข้าไปมีส่วนร่วมในรูปแบบของการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับ SIRI ซึ่งจะช่วยส่งเสริมในการเป็นพันธมิตรที่ดีทางธุรกิจกับบริษัทได้ในอนาคต โดยที่ผ่านมา บริษัทได้มีการร่วมทำธุรกิจร่วมกันกับ SIRI มาแล้ว เช่น การจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท กับ SIRI นอกจากนี้ บริษัทยังมีการทำธุรกรรมร่วมกัน เช่น เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ที่ผ่านมา บริษัทมีการจำหน่ายหุ้นของบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้กับ SIRI เป็นต้น อีกทั้ง SIRI ยังถือเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย และการที่บริษัทก็เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน จึงทำให้มีโอกาสในการที่จะให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจซึ่งกันและกันได้ในอนาคต ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้อีกในอนาคต

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทเข้าลงทุนใน SIRI แล้วจะทำให้บริษัทไม่สามารถนำเงินจำนวน 770.00 ล้านบาท ไปใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจหลักของบริษัทได้ เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม สำหรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทตามแผนธุรกิจปกติ บริษัทจะมีการตั้งงบประมาณและจัดเตรียมแหล่งเงินทุนไว้สำหรับการดำเนินธุรกิจหลักอยู่แล้ว ซึ่งการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ถือเป็นการลงทุนอื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 770.00 ล้านบาท บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดคงเหลือของบริษัทและกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 554.62 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดคงเหลือที่ได้อบรมเงินมัดจำที่ได้รับมาล่วงหน้าจากการจำหน่ายหุ้นของบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้กับ SIRI และบริษัทประมาณการว่าจะมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงาน รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทเพิ่มเติมอีกในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เป็นต้น

ไป โดยประมาณ 500 - 600 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการทำธุรกรรมในครั้งนี้นอกจากนี้ ในการดำเนินธุรกิจหลักตามปกติตามแผนธุรกิจ บริษัทสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปีได้ โดยบริษัทได้มีการตั้งงบประมาณในแต่ละปีไว้สำหรับค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น โดยบริษัทได้ตั้งงบประมาณสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับปี 2567 - 2568 ไว้อยู่ที่ปีละประมาณ 600 - 700 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาจากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิเป็นบวกมาโดยตลอดซึ่งแสดงถึงกระแสเงินสดที่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจตามปกติ กล่าวคือ บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานที่มากกว่ากระแสเงินสดจ่ายในการดำเนินงาน โดยบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 1,632.09 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และเท่ากับ 572.14 ล้านบาท สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อีกทั้ง ภายหลังจากการลงทุนในครั้งนี้นี้ บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI และในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) ซึ่งถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่ไม่ได้ทำให้บริษัทมีอำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ได้อยู่ในระดับที่บริษัทจะมีอิทธิพลหรือมีอำนาจควบคุมใน SIRI แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะไม่ได้มีแผนในการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนของ SIRI แต่บริษัทก็จะคอยติดตามถึงผลประโยชน์ของการของ SIRI อย่างต่อเนื่อง เพื่อพิจารณาถึงความคุ้มค่าของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้นี้

และหากพิจารณาการถือหุ้นของ SIRI โดยตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ไม่ต้องทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งบริษัทก็ได้เป็นผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกันกับการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ และการถือหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรงในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะใช้ระยะเวลาที่รวดเร็วกว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะสามารถใช้สิทธิได้แค่ไตรมาสละหนึ่งครั้ง อย่างไรก็ตาม การซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องพิจารณาถึงปริมาณการซื้อขาย (Trading Volume) ของหลักทรัพย์ดังกล่าวด้วย โดยหลักทรัพย์ SIRI มีปริมาณการซื้อขาย (Trading Volume) รายวันเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วันทำการอยู่ที่ประมาณ 186.05 ล้านหุ้นต่อวัน

อนึ่ง ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการธุรกรรมการลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้นี้ ประกอบด้วย

- 1) ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปหรือมีความผันผวน ซึ่งส่งผลต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ และกำไรขาดทุนจากส่วนต่างราคาของหุ้นสามัญภายหลังจากการแปลงสภาพแล้ว

เนื่องด้วยใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์อ้างอิง โดยหุ้นสามัญของ SIRI ซึ่งจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาพตลาด ณ ขณะนั้น ซึ่งอาจมีความผันผวนได้ โดยราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่มีการใช้สิทธิแปลงสภาพจะส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI นอกจากนี้ ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่เปลี่ยนแปลงไปยังส่งผลถึงกำไรขาดทุนจากส่วนต่างราคาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย โดยบริษัทไม่สามารถที่จะคาดการณ์ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ในอนาคตได้

- 2) ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพจนอาจไม่คุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพ  
หากราคาหุ้น SIRI มีการปรับตัวลดลงจนต่ำกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ (Exercise Price) ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น ก็จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวมีลักษณะ Out-of-the-Money (OTM) ซึ่งถือว่าไม่มีความคุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้
- 3) ความเสี่ยงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบการเงินสำหรับเงินลงทุนที่ไม่ใช่บริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย  
ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะมีการรับรู้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่จะต้องมีการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวด ดังนั้น ราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ที่เปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่อการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนใน SIRI ในงบการเงินของบริษัทในอนาคต
- 4) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้  
บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะส่งผลถึงผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตจากการลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต SIRI มีการเติบโตและผลประกอบการที่ดีขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้ บริษัทก็มีโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้เช่นกัน
- 5) ความเสี่ยงที่จะได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนของการเข้าทำรายการ  
ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI ในอนาคตต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ หากบริษัทมีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งในกรณีที่บริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินจะทำให้บริษัทมีภาระทางการเงินที่เพิ่มขึ้น หรือในกรณีที่ใช้เงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ก็จะมีผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหุ้นหรือต้นทุนเงินทุนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผลตอบแทนที่ได้รับจาก SIRI มีมูลค่าน้อยกว่าต้นทุนเงินทุนของบริษัท
- 6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ  
หากหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงมาตรการ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมไปถึงกรณีที่ข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ก็จะส่งผลกระทบต่อการทำรายการในครั้งนี้ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามกฎเกณฑ์ กฎระเบียบ และประกาศที่มีการออกใหม่ รวมไปถึงศึกษาถึงเงื่อนไขต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิอย่างต่อเนื่อง
- 7) ความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือบริษัทใหญ่  
เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนได้แก่ การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ยังต้องได้รับอนุมัติจากบริษัทใหญ่ คือ FNS ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทจำนวนร้อยละ 49.50 (ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) ซึ่งจากสัดส่วนการถือหุ้นที่

มีนัยสำคัญ การทำรายการในครั้งนี้จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจาก FNS รวมถึงตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการของ FNS จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ด้วยเช่นกัน

ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงมีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือ FNS ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการเข้าลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโต และสูญเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงเสียค่าใช้จ่ายที่ได้ดำเนินการไปแล้วสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว

สำหรับการพิจารณาความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนใน SIRI ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ SIRI คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่ากิจการโดยนำมูลค่าการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาเปรียบเทียบกับปริมาณการซื้อขาย โดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ โดยช่วงของราคายุติธรรมจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) อยู่ระหว่าง 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น

นอกจากนี้ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายหุ้นสามัญของ SIRI เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 - 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.19 - 2.28 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย (Turnover Ratio) ของบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ที่ประมาณร้อยละ 0.24 - 0.32

ทั้งนี้ ต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ประกอบด้วยราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 0.75 บาทต่อหน่วย และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.85 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ยังอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของ SIRI ที่มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP อยู่ที่ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ และ**ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI นั้นมีความเหมาะสม** ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากราคาตลาดล่าสุดของ SIRI ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 1.57 บาทต่อหุ้น โดยหากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ทันที ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพิ่มเติมได้ว่าบริษัทจะมีทางเลือกในการเข้าทำรายการตามสถานการณ์ในกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

กรณีที่ 1) ทำการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว โดยเมื่อคำนวณเทียบราคาตลาดของ SIRI ที่ราคา 1.57 บาทต่อหุ้นกับต้นทุนรวมในการได้มาของหุ้นสามัญของ SIRI จากการแปลงสภาพที่เท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น โดยมีอัตราใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการซื้อและแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สุทธิเท่ากับ 0.28 บาทต่อหุ้น (1.85 บาทต่อหุ้น - 1.57 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวนประมาณ 196 ล้านบาท

กรณีที่ 2) เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการซื้อหุ้น SIRI ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทก็จะมีต้นทุนรวมเท่ากับผลรวมของราคาหุ้นสามัญที่ 1.57 บาทต่อหุ้น และต้นทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 0.75 บาทต่อหุ้น โดยมีอัตราใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ รวมเป็นต้นทุนรวม 2.32 บาทต่อหุ้น ซึ่งจะคิดเป็นผลขาดทุนในการเข้าลงทุนใน SIRI เท่ากับ 0.75 บาทต่อหุ้น (2.32 บาทต่อหุ้น - 1.57 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวน 525 ล้านบาท

บาท ทั้งนี้ บริษัทจะยังถือใบสำคัญแสดงสิทธิอยู่ซึ่งสามารถขายใบสำคัญแสดงสิทธิได้ โดยมูลค่าที่ขายได้จะหักกับผลขาดทุนดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิไม่เกินจำนวน 525 ล้านบาท

กรณีที่ 3) หากบริษัทพิจารณาที่จะไม่ใช้สิทธิ บริษัทก็สามารถที่จะขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ให้กับบุคคลอื่น ซึ่งหากมีราคาขายที่สูงกว่า 0.75 บาทต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทก็จะมีกำไรจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือหากมีราคาขายที่ต่ำกว่า 0.75 บาทต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทก็จะมีผลขาดทุนจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งผลขาดทุนจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิจะไม่เกิน 0.75 บาทต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือคิดเป็นผลขาดทุนไม่เกินจำนวน 525 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้บริษัทจะไม่ได้ถือหุ้นใน SIRI แต่อย่างใด

กรณีที่ 4) ในกรณีบริษัทไม่สามารถหาผู้ซื้อได้และบริษัทไม่เข้าทำรายการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิจนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เท่ากับ 0.75 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวน 525 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ยังมีอายุคงเหลืออีกประมาณ 2 ปี

โดยสรุปหากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ทันทีในปัจจุบัน บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ แต่อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาตลาดของ SIRI ในอนาคต ซึ่งจะส่งผลถึงผลกำไรขาดทุนจากการเข้าทำรายการในรูปแบบตามกรณีต่างๆ ที่แตกต่างกันไป โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุคงเหลืออีกประมาณ 2 ปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาในส่วนของต้นทุนการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ที่ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้น โดยหากพิจารณาจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น เมื่อนำมาเทียบกับราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่หน่วยละ 0.75 บาท และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็น 1.85 บาทต่อหุ้น นั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ บริษัทยังมีโอกาสที่จะพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพตามอายุในการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่คงเหลืออีกประมาณ 2 ปี เพื่อเป็นการพิจารณาการลงทุนใน SIRI บนหลักความระมัดระวังอีกส่วนหนึ่ง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า **ราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 700 ล้านหน่วยที่ราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้นมีความเหมาะสม**

อีกทั้ง หากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ทันทีในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งราคาตลาดของ SIRI เท่ากับ 1.87 บาทต่อหุ้น จะสามารถคิดเป็นผลกำไรเท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น (1.87 บาทต่อหุ้น - 1.85 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลกำไรจำนวน 14 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 จึงถือว่ามีเหมาะสม นอกจากนี้ ข้อแตกต่างของการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิเทียบกับการซื้อหุ้นสามัญโดยตรง คือ การจำกัดผลขาดทุนสูงสุดโดยในกรณีนี้ผลขาดทุนสูงสุดของบริษัทจากการเข้าลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะไม่เกิน 0.75 บาทต่อหุ้น ถึงแม้ว่าหากราคาตลาดของ SIRI จะลดลงต่ำกว่า 1.10 บาทต่อหุ้นก็ตาม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะถือว่ามีลักษณะ Out-of-the-Money (OTM) จนมีมูลค่าเป็นศูนย์ ในขณะที่การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรงที่ราคา 1.87 บาทต่อหุ้น (อ้างอิง ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2566) จะมีผลขาดทุนที่มากกว่าการซื้อ

ใบสำคัญแสดงสิทธิในกรณีที่เกิดราคาตลาดของ SIRI ลดลงต่ำกว่า 1.10 บาทต่อหุ้น ดังนั้น การอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 จึงถือว่ามีความเหมาะสมแล้ว ณ ช่วงเวลาดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และมีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ดังนั้นบริษัทควรพิจารณาถึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น สภาพคล่องทางการเงิน และความคุ้มค่าของการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ณ ขณะนั้นประกอบด้วยเช่นกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

อนึ่ง ตามที่บริษัทขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วนหรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ทั้งนี้ หากบริษัทพิจารณาจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบและความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้



**ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ****1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์****1.1.1 วัตถุประสงค์ และที่มาของรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ) จากบริษัท รมเป็ย สตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท 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 จากการทำเสนอขาย (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 และสามารถใช้อัตราครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทถืออยู่จำนวน 700 ล้านหน่วยเป็นการรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิจากบุคคลที่ได้รับโอนจาก Theatre Lane Limited ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด การรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ของบริษัทจำนวน 700 ล้านหน่วยดังกล่าว ได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21 และไม่มีเหตุอันใดที่จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไม่สามารถคงลักษณะของบุคคลในวงจำกัด นายทะเบียนของ SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนการโอนในสมุดทะเบียนผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่ให้บริษัทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ดังนั้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท นอกจากนี้ สำหรับกรณีการขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับบุคคลอื่นนั้น บริษัทสามารถทำได้โดยไม่ต้องมีการขออนุญาตจาก SIRI แต่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(โดยรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ปรากฏตามข้อ 1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ 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 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้ง นี้ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“สำนักงานฯ”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 เวลา 15.00 น. ณ ห้องคราวน์บอล

รวม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณานอมนิติการเข้าทำรายการดังกล่าว

### 1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบุคคลซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท

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

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้แบบมีชื่อจำกัด <sup>1</sup>
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจากบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดใช้สิทธิ”) และสามารถใช้อัตราครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี (“วันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น
ราคาการใช้สิทธิ	ราคาหุ้นละ 1.10 บาท (หนึ่งบาทสิบสตางค์) (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	21 ตุลาคม 2563
วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	20 ตุลาคม 2568
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่มีการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ระยะเวลาห้ามจำหน่ายหุ้น	ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิ ในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558
นายทะเบียน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: 1/ เพื่อปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.72/2558”) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับจดทะเบียนการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) ไม่ว่าทอดใด ๆ 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) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566)

อย่างไรก็ตาม ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วนหรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ทั้งนี้ หากบริษัทพิจารณาจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว

### 1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

### 1.1.4 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทผู้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน:	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์:	ไม่มี

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ MK และ SIRI ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

### 1.1.5 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 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยรายละเอียดของ SIRI เป็นดังต่อไปนี้

#### 1.1.5.1 ข้อมูลของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

##### (1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 59 อาคาร สิริ แคมป์ส ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	:	0107538000665
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง</li> <li>2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขาย สิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
ทุนจดทะเบียน	:	20,343,625,722.40 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	17,631,632,581.37 บาท (ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2566)
ปีที่ก่อตั้ง	:	2527

ที่มา: 56-1 ของ SIRI และข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

##### (2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการทำรายการ		ภายหลังการทำรายการ	
		ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2566 <sup>1/</sup>		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)		
1	ผู้ถือหุ้นเดิม	16,478,161,291	100.00	16,478,161,291	95.92
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	-	-	700,000,000	4.08 <sup>2/</sup>
	<b>รวม</b>	<b>16,478,161,291</b>	<b>100.00</b>	<b>17,178,161,291</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

- หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2566 SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์จากเดิม 17,626,871,081.37 บาท เป็น 17,631,632,581.37 บาท หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นจาก 6,473,711,291 หุ้น เป็น 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของ SIRI และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 8 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือนกันยายน 2566
- 2/ บริษัทจะถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) หรือคิดเป็นร้อยละ 3.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI กรณีนำกองทุนใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ทุกๆราย**รายชื่อกรรมการ**

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย อภิชาติ จูตระกูล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร, ประธานอำนวยการ
2	นาย เจษฎาวัฒน์ เจริญเจริญวัฒน์	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
3	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	กรรมการ
4	นาย ธงชัย จิรอลงกรณ์	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 วีระนันท์ ชื่นสุวรรณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: ไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อ และ/หรือจำนวนกรรมการใน SIRI ภายหลังการทำรายการ

### (3) 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
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,562.84	2,845.67	1,187.94	463.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.60	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	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
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	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

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>68,909.01</b>	<b>66,039.05</b>	<b>97,254.41</b>	<b>103,912.75</b>
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการเบิกใช้	-	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
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
สินทรัพย์สิทธิการใช้	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
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>43,723.09</b>	<b>50,592.92</b>	<b>30,197.05</b>	<b>35,903.74</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>112,632.10</b>	<b>116,631.98</b>	<b>127,451.47</b>	<b>139,816.50</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	5,880.00	3,476.79	1,623.67
ตัวแลกเงิน	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
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มี สิทธิซื้อคืนและขายคืน - ครบกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	33.83	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น	-	-	160.12	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี	2,372.35	1,011.13	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระ 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
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	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

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	1,227.16	974.94	959.10	971.77
อื่น ๆ	760.69	429.50	501.94	464.50
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>30,713.28</b>	<b>37,645.24</b>	<b>42,316.26</b>	<b>33,270.61</b>
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถตัดบัญชี	221.05	179.17	137.75	120.30
เงินกู้ยืมระยะยาว	14,455.78	9,596.62	8,290.28	9,019.98
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มี 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
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	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
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>42,721.57</b>	<b>38,020.08</b>	<b>41,094.70</b>	<b>59,592.67</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>73,434.86</b>	<b>75,665.32</b>	<b>83,410.96</b>	<b>92,863.28</b>
ทุนจดทะเบียน <sup>1/</sup>	21,146.13	20,343.63	20,343.63	20,343.63
ทุนที่ออกและชำระแล้ว <sup>2/</sup>	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
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	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
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>37,375.55</b>	<b>39,225.41</b>	<b>42,432.98</b>	<b>45,371.85</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	1,821.69	1,741.24	1,607.53	1,581.36
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>39,197.24</b>	<b>40,966.66</b>	<b>44,040.51</b>	<b>46,953.21</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>112,632.10</b>	<b>116,631.98</b>	<b>127,451.47</b>	<b>139,816.50</b>

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 และ 30 มิถุนายน 2566: หุ้นสามัญ 19,012,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: หุ้นสามัญ 19,762,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

2/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566: หุ้นสามัญ 15,870,561,291 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 14,923,126,291 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: หุ้นสามัญ 14,883,054,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: หุ้นสามัญ 14,862,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

## (4) 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:					
รายได้จากการรับเงินจองและเงิน ค่างวด	-	107.79	514.79	429.96	258.92
กำไรจากการขายที่ดิน	10.69	-	239.53	178.88	502.73
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	4.23	623.41
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
<b>รวมรายได้</b>	<b>34,707.26</b>	<b>29,557.75</b>	<b>34,983.48</b>	<b>13,057.34</b>	<b>18,492.65</b>
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
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>32,228.20</b>	<b>25,981.75</b>	<b>29,755.26</b>	<b>11,114.08</b>	<b>14,585.70</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,479.05</b>	<b>3,576.00</b>	<b>5,228.23</b>	<b>1,943.27</b>	<b>3,906.94</b>
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)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,218.07</b>	<b>2,675.35</b>	<b>5,193.24</b>	<b>1,556.94</b>	<b>3,923.02</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(736.81)	(1,086.66)	(393.06)	(812.18)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,457.83</b>	<b>1,938.55</b>	<b>4,106.59</b>	<b>1,163.88</b>	<b>3,110.84</b>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ:					

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
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

### 1.1.6 ประเภทและขนาดของรายการ

#### การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังต่อไปนี้

#### ข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	บริษัท	SIRI
	งบการเงินรวม <sup>1/</sup>	งบการเงินรวม <sup>1/</sup>
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 <sup>2/</sup>	300.22	7,904.62
หัก ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	34.15	1,581.36
<b>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>6,037.71</b>	<b>37,467.24</b>
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 <sup>3/</sup>	200.81	6,262.64

หมายเหตุ: 1/ งบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น เป็นต้น

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

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)	$= \frac{(37,467.24 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%)}{6,037.71 \text{ ล้านบาท}} \times 100$	ร้อยละ 25.29
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(6,262.64 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%)}{200.81 \text{ ล้านบาท}} \times 100$	ร้อยละ 127.12
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{770.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{20,243.66 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 3.80
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้

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

## (2) สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา <sup>1/</sup>	-	-	ร้อยละ 2.75 <sup>1/</sup>	-
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 รัมเบย์ สตาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 2.75 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

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

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### 1.1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นตามมูลค่าดังกล่าวด้วยเงินสดให้แก่ SIRI ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

#### 1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

#### 1.1.9 เงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งกำหนดว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น

#### 1.1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะใช้กระแสเงินสดภายในบริษัท เพื่อชำระราคาหุ้นในครั้งนี้ โดยคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่าภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติการลงทุนใน SIRI บริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 จนถึงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

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

ทั้งนี้ หากบริษัทพิจารณาจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจะได้พิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพในช่วงเวลาที่เหมาะสม ทั้งจากราคาหุ้น SIRI และเงินทุนของบริษัทเพื่อจะไม่ทำให้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดในการดำเนินงานของบริษัท

การนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ เพื่อเปิดโอกาสและเป็นทางเลือกให้กับบริษัทสามารถเข้าลงทุนได้ใน ช่วงเวลาที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดง สิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นเงิน 770 ล้านบาท เมื่ออ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 554.62 ล้านบาท หากบริษัทจะใช้สิทธิเต็มจำนวน บริษัทจะใช้เงินจากการดำเนินงานของบริษัทที่จะเกิดขึ้นในไตรมาส ที่ 3 เป็นต้นไป รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัท (ถ้ามี) ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดและมีเงินทุนที่เพียงพอ สำหรับการเข้าลงทุน และไม่กระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด

ในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนและการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท บริษัทคาดว่าจะสามารถใช้จ่ายเงินลงทุนจาก กระแสเงินสดที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปี

#### 1.1.11 เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทมีหน้าที่ 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรม การเข้า ลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วน ได้เสีย และ 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็น ดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้ง นี้

ทั้งนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นเงื่อนไขบังคับที่สำคัญ และเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547

#### 1.1.12 ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติ เป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมี

ความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

### 1.1.13 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

### 1.1.14 สรุปเงื่อนไขสำคัญของข้อตกลงการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”)

เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ภายใต้อข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัท รัมเปีย สตรีท (ประเทศไทย) จำกัด ที่เกี่ยวข้องกับการโอนซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยมีรายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เงื่อนไขที่ต้องเกิดขึ้นก่อน (Condition Precedent)	ผู้ขายและผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญที่ต้องเกิดขึ้นก่อนดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การรับรองและการรับประกันทั้งหมดถูกต้องในสาระสำคัญทุกประการ ณ วันที่มีผลบังคับใช้ (Effective Date) และ ณ วันปิดการขาย (Closing Date)</li> <li>2) ผู้ขายและผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามภาระผูกพันข้อตกลงและการดำเนินการที่สำคัญทั้งหมด ภายใต้อข้อตกลงฉบับนี้ซึ่งต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในหรือก่อนวันปิดการขาย</li> <li>3) ผู้ขายและผู้ซื้อจะต้องได้รับการอนุมัติจากบริษัทของทั้งผู้ขายและผู้ซื้ออย่างเพียงพอ (เช่น อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น) ที่อนุมัติการดำเนินการตามข้อตกลงฉบับนี้</li> <li>4) ข้อตกลงและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายฉบับนี้ต้องได้รับการดำเนินการให้แล้วเสร็จ</li> </ol>
ภาระหน้าที่ / การดำเนินการของผู้ขาย (Seller's Undertakings)	ระหว่างวันที่มีผลบังคับใช้ (Effective date) และวันที่ปิดการขาย (Closing Date) ผู้ขายจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ดำเนินการ ขยาย เข้าทำการตกลง ก่อให้เกิด หรือตกลงที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะของหลักประกันเหนือใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมถึงการขาย โอน หรือจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ</li> <li>2) กระทำการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือด้อยสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ</li> <li>3) ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการละเมิดการรับรองและการรับประกันใดๆ</li> </ol>
การรับรองและการรับประกัน (Representation and Warranties)	ผู้ขายให้การรับรองและการรับประกันว่าใบสำคัญแสดงสิทธิต้องปลอดจากภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น รวมทั้งผู้ขายและผู้ซื้อตกลงว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่ได้ตกลงไว้ตามข้อตกลงฉบับนี้
การเลิกสัญญา (Termination)	หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</li> <li>(2) การบอกเลิกสัญญาโดยผู้ขายและผู้ซื้อเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อ (1) การไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่ผู้ขายกำหนดไว้ในวันที่ปิดการขาย (Closing Date) (แล้วแต่กรณี) หรือ (2) การฝ่าฝืนใดๆ เกี่ยวกับภาระผูกพันพันธสัญญาและการดำเนินการใดๆ ภายใต้อข้อตกลงฉบับนี้ หรือ (3) การที่ผู้ขายไม่ส่งมอบใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ขายส่งมอบในวันที่ปิดการขาย (Closing Date) หรือ (4) ผู้ซื้อไม่สามารถชำระราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันที่ปิดการขาย (Closing date) หรือ (5) ผู้ถือหุ้นของผู้ขายและผู้ซื้อได้มีมติพิเศษให้</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ยกเลิก หรือ ผู้ขายและผู้ซื้ออยู่ในสถานะต้องชำระบัญชีไม่ว่าจะโดยสมัครใจหรือโดยบังคับก่อนวันปิดการขาย (Closing Date)</p> <p>(1) ในกรณีเลิกสัญญาของข้อตกลงฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการต่อไปนี้ผู้ขายจะมีสิทธิขายใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลที่สามไม่ว่าจะโดยการขายเฉพาะเจาะจงหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่ผู้ขายเห็นสมควร</p> <p>(2) ผู้ขายมีสิทธิใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และขายหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) อันเนื่องมาจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกไม่ว่าจะโดยการขายเฉพาะเจาะจงหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่ผู้ขายประสงค์จะเห็นสมควร</p> <p>(3) ผู้ซื้อจะต้องชดเชยค่าเสียหายจากการสูญเสียหรือการขาดทุนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับหรือเกิดขึ้นจากการยกเลิกข้อตกลงฉบับนี้โดยผู้ขายรวมถึงส่วนต่างของจำนวนเงินที่ค้างชำระภายใต้ข้อตกลงฉบับนี้</p>

ที่มา: ข้อตกลงการซื้อขายระหว่างบริษัทและบริษัท รัมเบียม สตาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด (Sale and Purchase Agreement) ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2566

หมายเหตุ: ภายหลังจากการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิตามข้อตกลงการซื้อขายระหว่างบริษัทและบริษัท รัมเบียม สตาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด นายทะเบียนของ SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนการโอนในสมุดทะเบียนผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่ให้บริษัทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566

**1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK” หรือ “บริษัท”)**

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

**1.3 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”)**

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

หน้าเปล่า

*This page is intentionally left blank*



**ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่างๆ รวมทั้งข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

**2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเบีย สตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท 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 จากการทำรายการเสนอขาย (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

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2566 ของบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”)

(รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ปรากฏตามส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการของรายงานฉบับนี้)

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

## 2.2 ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ

### 2.2.1 ข้อดีของการทำรายการ

#### (1) บริษัทจะมีสัดส่วนในการลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวม

บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น ซึ่ง SIRI เป็นกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย และมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 139,816.50 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 46,953.21 ล้านบาท นอกจากนี้ SIRI ยังมีผลประกอบการที่ดี โดยมีกำไรอย่างต่อเนื่องแม้แต่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยกำไรของ SIRI มีแนวโน้มเติบโตตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมา โดยมีรายได้และกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2565 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
หน่วย	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้รวม	34,707.26	29,557.75	34,983.48	13,057.34	18,492.65
กำไรสุทธิ	1,457.83	1,938.55	4,106.59	1,163.88	3,110.84
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,673.09	2,017.28	4,279.88	1,220.17	3,202.93

ที่มา: งบการเงินรวมของ SIRI ซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

โดยหากพิจารณาในด้านกำไรสุทธิของ SIRI ในอดีตจะพบว่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2563 - ปี 2565) SIRI มีการเติบโตของกำไรอย่างต่อเนื่อง และหากพิจารณาในด้านรายได้จะพบว่าภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2563 และปี 2564 SIRI มีการเติบโตของรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 และปี 2566 อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ธุรกิจการลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ของบริษัทจะทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวมได้

#### (2) บริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI

ในอดีต SIRI มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นมาอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจาก SIRI เป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดีจึงทำให้มีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 SIRI มีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรรในงบการเงินรวมจำนวน 17,425.73 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 13,401.80 ล้านบาท ด้วยเหตุนี้ SIRI จึงยังมีแนวโน้มที่จะจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้อย่างสม่ำเสมอ โดยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ในปี 2561 ถึงปัจจุบันของ SIRI สรุปได้ดังนี้

วันที่จ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	สำหรับรอบผลประกอบการ
11 ก.ย. 2566	0.10	1 ม.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566
17 พ.ค. 2566	0.11	1 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565

วันที่จ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	สำหรับรอบผลประกอบการ
13 ก.ย. 2565	0.04	1 ม.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565
20 พ.ค. 2565	0.06	1 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564
20 พ.ค. 2564	0.04	1 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563
12 พ.ค. 2563	0.06	1 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562
10 ก.ย. 2562	0.02	-
14 พ.ค. 2562	0.08	1 ม.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561
12 ก.ย. 2561	0.04	1 ม.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดย SIRI มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ปีละ 2 ครั้ง แบ่งเป็นเงินปันผลระหว่างกาลและเงินปันผลประจำปี ทั้งนี้ เงินปันผลที่จ่ายรวมทั้งสิ้นในแต่ละปีจะมีจำนวนประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อ้างอิงจากงบการเงินรวมภายหลังจากการหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและ SIRI ได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทของ SIRI เห็นสมควร โดยจะต้องพิจารณาถึงกระแสเงินสดและภาวะการลงทุนของ SIRI และบริษัทในเครือ รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต

**(3) เป็นการขยายรูปแบบและโครงสร้างการถือหุ้นและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทเพียงอย่างเดียว เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท**

SIRI เป็นกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร และตอบโจทย์การอยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม โดย SIRI มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซ็อบเฮาส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา และยังมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจบริการอื่น เป็นต้น นอกจากนี้ SIRI ยังมีฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง และมีผลประกอบการที่ดี อีกทั้ง ยังมีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ โดยการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ของบริษัทในครั้งนี้ จะเป็นการขยายรูปแบบและโครงสร้างการถือหุ้นและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะมีสัดส่วนในการถือหุ้นใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีความสามารถในการแข่งขันที่สูง นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทเพียงอย่างเดียว จึงสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยมีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น และเป็นการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้และการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยการลงทุนในหุ้นสามัญของกิจการอื่นจะมีรายได้ในรูปแบบของเงินปันผล ส่วนการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีรายได้ในรูปแบบของการขาย ให้เช่า หรือบริการ และมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งโครงสร้างกำไรอาจมีความผันผวนได้จากสถานะเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขันในอุตสาหกรรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประกอบการหลายราย ด้วยเหตุนี้ การกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและแหล่งที่มาของรายได้จะช่วยลดความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทในภาพรวม และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกลุ่มบริษัทได้ โดยการลงทุนของบริษัทในครั้งนี้ ยังเป็นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถวิเคราะห์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับได้อย่างเหมาะสม

อนึ่ง หากพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทในอดีตที่ผ่านมาจะพบว่ากลุ่มบริษัทมีโครงสร้างรายได้ที่หลากหลาย ทั้งนี้ ยังเป็นรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ได้แก่ รายได้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าและบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2563 ถึงปี 2566 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2566 เป็นดังนี้

หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	654.74	64.64%	935.08	57.77
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	162.93	16.08%	203.57	12.58
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและ สปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	48.23	4.76%	82.71	5.11
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	25.58	2.53%	49.10	3.03
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและ รายได้จากการลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	33.72	3.33%	44.00	2.72
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	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
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,446.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,321.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2,562.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,012.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,618.64</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(4) **เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ซึ่งเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงทำให้มีตลาดรอง (Secondary Market) ในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทำให้การลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวมีสภาพคล่องที่สูงกว่าการลงทุนในกิจการอื่นที่ไม่มีตลาดรองในการซื้อขาย เช่น หุ้นสามัญในกิจการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น โดยการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงจะช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องของบริษัทในอนาคตได้

(5) **SIRI มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคตจากการที่เป็นกิจการที่มีผลิตภัณฑ์และบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย พร้อมกันกับมีฐานลูกค้าและฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง**

SIRI เป็นกิจการที่น่าเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร และมีการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อยู่เสมอ ซึ่งสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้ทุกกลุ่ม โดย SIRI มีผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม มิกซ์ โปรดัคส์ หรือคอนโดมิเนียม การให้เช่าอาคารสำนักงาน หรืออาคารพาณิชย์ และการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เป็นต้น เนื่องจากผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลาย ประกอบกับฐานะการเงินที่แข็งแกร่งของ SIRI จึงทำให้ SIRI มีศักยภาพในการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ ภายหลังจากการคลี่คลายของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และการเริ่มฟื้นตัวทางเศรษฐกิจจากการกลับเข้าสู่ภาวะปกตินั้นคาดว่าจะส่งผลดีต่อแนวโน้มในการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ดังนั้น การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีส่วนร่วมในการถือหุ้นในกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโตซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัทได้ในอนาคต

(6) **เพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้ในอนาคต**

การเข้าไปมีส่วนร่วมในรูปแบบของการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับ SIRI ซึ่งจะช่วยส่งเสริมในการเป็นพันธมิตรที่ดีทางธุรกิจกับบริษัทได้ในอนาคต อีกทั้ง SIRI ยังถือเป็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย และการที่บริษัทก็เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน จึงทำให้มีโอกาสในการที่จะให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจซึ่งกันและกันได้ในอนาคต ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้อีกในอนาคต โดยที่ผ่านมา บริษัทได้มีการร่วมทำธุรกิจร่วมกันกับ SIRI มาแล้ว เช่น การจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท พรอสเพคตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท กับ SIRI นอกจากนี้ บริษัทยังมีการทำธุรกรรมร่วมกัน เช่น เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ที่ผ่านมา บริษัทมีการจำหน่ายหุ้นของบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้กับ SIRI เป็นต้น

ทั้งนี้ หากภายหลังการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วของ SIRI ซึ่งอาจถูกพิจารณาได้ว่าไม่ได้มีสัดส่วนที่สูงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) ของ SIRI ที่สูง และเมื่อพิจารณาจากผู้ถือหุ้นของ SIRI จะพบว่า SIRI เป็นบริษัทมหาชนที่ไม่มีผู้มีอำนาจควบคุมอย่างเบ็ดเสร็จ และไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลสูงมากอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ยังมีผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมาก โดยการถือหุ้นที่ประมาณร้อยละ 4.08 (กรณีบริษัทเป็นผู้แปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เพียงรายเดียว) จะทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน 10 ลำดับแรกของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ SIRI ซึ่งสามารถพิจารณาได้ว่าเป็นผู้ถือหุ้นที่มีความสำคัญรายหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยข้อมูลผู้ถือหุ้นของ SIRI ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ล่าสุด สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 29 ส.ค. 2566	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
		หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.43
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	9.10
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	7.25
4	นางสาว ชันญดา ทวีสิน	793,002,734	4.82
5	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	615,469,201	3.74
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.30
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.35
8	นาย พิพัฒน์ เตียรวิวัฒน์	350,000,000	2.13
9	นาย อภิชาติ จุตระกูล	321,900,000	1.96
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.52
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</b>	<b>7,668,910,055</b>	<b>46.58</b>
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,794,801,236	53.42
	<b>รวม</b>	<b>16,463,711,291<sup>1/2/</sup></b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2566 SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว 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 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือน สิงหาคม 2566

2/ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2566 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 17,626,871,081.37 บาท เป็น 17,631,632,581.37 บาท หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นจาก 16,473,711,291 หุ้น เป็น 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 8 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือน กันยายน 2566

#### (7) เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของ SIRI

ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท ทั้งนี้ เมื่อหากรวมกับมูลค่าราคาทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นมูลค่าต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ของ SIRI ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีมูลค่าทางบัญชี (Book Value) สำหรับส่วนของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 45,371.85 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 2.86 บาทต่อหุ้น สำหรับจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วจำนวน 15,870,561,291 หุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วครั้งล่าสุด นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยการปรับปรุงมูลค่าเงินเพิ่มทุน และเงินปันผลระหว่างกาลนับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 ซึ่งมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value) ของ SIRI จะมีค่าเท่ากับ 43,847.61 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เท่ากับ 2.66 บาทต่อหุ้น สำหรับจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วจำนวน 16,478,161,291 หุ้น ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ดังนั้น มูลค่าต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่เท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี และมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า ต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ซึ่งเท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น นั้นต่ำกว่าทั้งมูลค่าตามบัญชีซึ่งเท่ากับ 2.86 บาทต่อหุ้น และมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเท่ากับ 2.66 บาทต่อหุ้น ดังนั้น จึงถือเป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

#### (8) เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญซึ่งอยู่ในช่วงราคาตลาดของ SIRI

ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ ถึง 360 วันทำการ อยู่ที่ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ราคาหุ้นละ 1.10 บาท เมื่อหากรวมกับมูลค่าราคาทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นมูลค่าต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น นั้นอยู่ในช่วงราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ ถึง 360 วันทำการ นับจากวันที่ 29 กันยายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น ดังนั้น หากในอนาคตเมื่อบริษัททำการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ราคาหุ้นของ SIRI ยังคงปรับตัวสูงกว่า 1.85 บาทต่อหุ้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของบริษัทจะถือเป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI มีความคุ้มค่าในการลงทุน

อย่างไรก็ตาม หากราคาหุ้นของ SIRI มีการเปลี่ยนแปลงที่ปรับตัวลงต่ำกว่า 1.85 บาทต่อหุ้น บริษัทยังมีโอกาสที่จะพิจารณาการใช้สิทธิในใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการ

ใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI รวมถึงบริษัทสามารถพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว

**(9) การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI มีราคาใช้สิทธิในการแปลงสภาพที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิมีลักษณะ In-the-Money (ITM)**

ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีราคาใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ราคาหุ้นละ 1.10 บาท ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) โดย ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 หุ้นสามัญของ SIRI มีราคาปิดอยู่ที่ 1.69 บาทต่อหุ้น และราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ และ 15 วันทำการ อยู่ที่ 1.77 บาทต่อหุ้น และ 1.83 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 11 กันยายน 2566 ถึง 29 กันยายน 2566 ซึ่งพบว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ (Exercise Price) ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 และต่ำกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ และ 15 วันทำการ นับจากวันที่ 29 กันยายน 2566 ดังนั้น ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวจึงมีลักษณะ In-the-Money (ITM) หรือหมายถึงใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวอยู่ในระยะเวลาที่เหมาะสมสำหรับการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ โดยมีความคุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพมากกว่าการซื้อหุ้นสามัญโดยตรง อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวมีข้อจำกัดในระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ โดยตามข้อกำหนดสิทธิได้ระบุว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น ด้วยเหตุนี้ จากข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว จึงมีความเสี่ยงที่ในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิ ราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจนทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวไม่มีลักษณะ In-the-Money (ITM) ได้เช่นกัน

## 2.2.2 ข้อดีของการทำรายการ

**(1) เงินลงทุนดังกล่าวจะไม่สามารถนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจหลักของบริษัท**

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมคิดเป็นมูลค่า 770.00 ล้านบาท รวมถึงหากพิจารณาต้นทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่เท่ากับ 525.00 ล้านบาท จะรวมเป็นเงินทั้งหมด 1,295.00 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจหลักของบริษัทได้ เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์เพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สำหรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทตามแผนธุรกิจปกติ บริษัทจะมีการตั้งงบประมาณและจัดเตรียมแหล่งเงินทุนไว้สำหรับการดำเนินธุรกิจหลักอยู่แล้ว ซึ่งการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ถือเป็นการลงทุนอื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 770.00 ล้านบาท บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดคงเหลือของบริษัทและกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดย ณ วันที่ 30

มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 554.62 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดคงเหลือที่รวบรวมเงินมัดจำที่ได้รับมาล่วงหน้าจากการจำหน่ายหุ้นของบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้กับ SIRI และบริษัทประมาณการว่าจะมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงาน รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทเพิ่มเติมอีกในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เป็นต้นไป โดยประมาณ 500 - 600 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการทำธุรกรรมในครั้งนี้ นอกจากนี้ในการดำเนินธุรกิจหลักตามปกติตามแผนธุรกิจ บริษัทสามารถใช้จ่ายเงินลงทุนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปีได้ โดยบริษัทได้มีการตั้งงบประมาณในแต่ละปีไว้สำหรับค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น โดยบริษัทได้ตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับปี 2567 - 2568 ไว้อยู่ที่ปีละประมาณ 600 - 700 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาจากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิเป็นบวกมาโดยตลอดซึ่งแสดงถึงกระแสเงินสดที่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจตามปกติ กล่าวคือ บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานที่มากกว่ากระแสเงินสดจ่ายในการดำเนินงาน โดยบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 1,632.09 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และเท่ากับ 572.14 ล้านบาท สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**(2) เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญในสัดส่วนที่ไม่ได้มีอำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของ SIRI**

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI ทั้งนี้ ในกรณีที่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) ซึ่งถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่ไม่ได้ทำให้บริษัทมีอำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ได้อยู่ในระดับที่บริษัทจะมีอิทธิพลหรือมีอำนาจควบคุมใน SIRI และรวมไปถึงอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าบริษัทจะไม่ได้มีแผนในการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนของ SIRI แต่บริษัทก็จะคอยติดตามถึงผลประโยชน์ของ SIRI อย่างต่อเนื่อง เพื่อพิจารณาถึงความคุ้มค่าของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

อนึ่ง เงินลงทุนของบริษัทที่นำไปลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI นั้น SIRI ก็จะนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลตอบแทนและผลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดย SIRI ได้มีการกำหนดมาตรการในการกำกับดูแลกิจการสำหรับผู้ถือหุ้น โดย SIRI ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นไว้เป็นนโยบายของ SIRI โดยมีแนวทางในการดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีเสียงแบ่งในกำไร การได้รับเงินปันผล การได้รับข่าวสารข้อมูลของ SIRI อย่างเพียงพอ และการเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

**(3) มีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์**

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทมีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทมีภาระหน้าที่ต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการพิจารณาเพื่อเข้าทำรายการดังกล่าว



## 2.3 ข้อดี ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

### 2.3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

#### (1) บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI

หากบริษัทไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 770.00 ล้านบาท จากการที่ไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวบริษัทสามารถนำไปใช้ในการลงทุนต่างๆ หรือเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ หรือการนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำกระแสเงินสดคงเหลือไปจ่ายชำระคืนหนี้สิน หรือจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำกระแสเงินสดไปใช้เพื่อเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจอื่นที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ เช่น การเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 22.19 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดแล้วทั้งหมด อ้างอิงจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ซึ่งในอดีตบริษัทได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์มาโดยตลอด นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำกระแสเงินสดคงเหลือไปลงทุนในธุรกิจใหม่หรือธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตที่มีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง (Expected Return) สูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย (WACC) ของบริษัท

#### (2) บริษัทอาจมีภาระหนี้สินและภาระต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

ปัจจุบัน บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) จำนวน 11,610.46 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 6,372.08 ล้านบาท อ้างอิงจากรายการงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จึงทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 1.82 เท่า

อนึ่ง หากบริษัทไม่เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงาน ซึ่งบริษัทสามารถใช้กระแสเงินสดดังกล่าวเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจภายในบริษัท ทั้งนี้ บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดคงเหลือดังกล่าวไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมและภาระทางการเงินต่างๆ ของบริษัท เพื่อลดต้นทุนทางการเงินได้ ซึ่งในกรณีที่บริษัทนำเงินจำนวน 770.00 ล้านบาท ไปชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย บริษัทก็จะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงเหลือเท่ากับ 10,910.46 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือประมาณ 1.71 เท่า หากอ้างอิงจากรายการงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทในอนาคต โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ 1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่มีหลักประกัน ของบริษัทมีวงเงินรวม 2,355.90 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 - 2.50 ต่อปี และของบริษัทย่อยมีวงเงินรวม 3,253 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 - 1.50 ต่อปี และอัตรา MLR บวกด้วยร้อยละ 0.20 ต่อปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศเป็นจำนวน 7.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกามีอัตราดอกเบี้ย 4.75 ต่อปี 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน มีวงเงินรวม 80 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.60 ต่อปี 3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน จำนวน 750 ล้านบาท มี

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.50 ต่อปี และ 4) หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวรวมจำนวน 6,840.99 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.90 - 6.25 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม กรณีหากนำเงินลงทุนดังกล่าวไปใช้ในการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโตซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทได้อย่างคุ้มค่า และบริษัทมีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับที่เหมาะสมอยู่แล้ว การนำเงินลงทุนดังกล่าวไปใช้ในการลงทุนแทนการชำระคืนหนี้สินก็สามารถพิจารณาได้ว่าเป็นแนวทางที่มีความสมเหตุสมผล เพราะเป็นการนำกระแสเงินสดไปใช้ในการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับบริษัทในอนาคต

**(3) บริษัทสามารถซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ได้โดยตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกเหนือจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งบริษัทก็จะได้เป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI เช่นเดียวกัน**

เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น บริษัทสามารถที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ได้โดยตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ไม่ต้องทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งบริษัทก็จะได้เป็นผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกันกับการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ นอกจากนี้ การซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรงในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะใช้ระยะเวลาที่รวดเร็วกว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะสามารถใช้สิทธิได้แค่ไตรมาสละหนึ่งครั้ง อย่างไรก็ตาม การซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องพิจารณาถึงปริมาณการซื้อขาย (Trading Volume) ของหลักทรัพย์ดังกล่าวด้วย โดยหลักทรัพย์ SIRI มีปริมาณการซื้อขาย (Trading Volume) รายวันเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วันทำการอยู่ที่ประมาณ 186.05 ล้านหุ้นต่อวัน

**2.3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ**

**(1) ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ และสูญเสียเงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไปทั้งจำนวน**

หากบริษัทไม่ทำการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ รวมถึงหากบริษัทไม่ได้มีการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไปจำหน่ายให้กับบุคคลอื่น จนกระทั่งใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สิ้นอายุ ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวก็จะได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ โดยบริษัทก็จะสูญเสียเงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไปทั้งจำนวน ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่บริษัทถืออยู่มีราคาทุนรวมอยู่ที่เท่ากับ 525.00 ล้านบาท

**(2) สูญเสียโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI**

ในอดีต SIRI มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นมาอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจาก SIRI เป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดีจึงทำให้มีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในกรณีนี้ หากบริษัทไม่ทำการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI ก่อน บริษัทก็จะไม่มีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI เนื่องจาก ผู้ถือเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะไม่ได้รับเงินปันผลจาก SIRI นอกจากนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ก็จะไม่มีการปรับสิทธิในกรณีที่ SIRI มีการจ่ายเงินปันผล ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ดังนั้น การถือเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI โดยไม่ได้มีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ บริษัทจะสูญเสียโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI หาก SIRI มีการจ่ายเงินปันผลในระหว่างนั้น

**(3) การถือครองใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นระยะเวลานานโดยไม่ทำการแปลงสภาพจะทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในอนาคตเนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไม่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์**

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไม่ได้มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จึงไม่ได้มีสภาพคล่องที่สูงมากนัก และใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุที่จำกัด ดังนั้น หากบริษัทไม่ทำการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าว จะทำให้บริษัทต้องถือครองใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ซึ่งทำให้มีข้อจำกัดในด้านสภาพคล่องในการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไม่ได้มีสภาพคล่องที่สูงมากนัก จากการที่ใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ได้มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

- (4) หากบริษัทไม่ได้ทำรายการในครั้งนี้ แต่บริษัทยังมีแผนที่จะลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทก็มีทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรง ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้หุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการตามแผนที่วางไว้ หรืออาจจะมีต้นทุนในการลงทุนที่สูงขึ้น

เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น บริษัทสามารถที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรงได้ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ การซื้อขายหุ้น SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น ในคราวเดียวผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจทำให้บริษัทได้หุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการ และไม่สามารถประมาณการจำนวนมูลค่าเงินลงทุนได้อย่างแน่นอน เนื่องจากราคาหุ้นอาจมีความผันผวนจากปริมาณการซื้อขายหุ้นที่สูงถึง 700 ล้านหุ้น ซึ่งการซื้อขายดังกล่าวอาจทำให้ราคาหุ้นปรับสูงขึ้นและทำให้ต้นทุนในการลงทุนโดยรวมเพิ่มสูงขึ้นได้เช่นกัน โดยหลักทรัพย์ SIRI มีปริมาณการซื้อขาย (Trading Volume) รายวันเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วันทำการอยู่ที่ประมาณ 186.05 ล้านหุ้นต่อวัน

นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีข้อเสนอของผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใดที่พร้อมเสนอขายหุ้นสามัญของ SIRI ในจำนวนที่สูงถึง 700 ล้านหุ้น บริษัทจึงไม่สามารถใช้ทางเลือกในการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้น SIRI รายอื่นผ่านการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot) ในจำนวนดังกล่าว ในราคาที่ดีลงกว่า ณ ปัจจุบันได้

#### 2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- (1) ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปหรือมีความผันผวน ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ และกำไรขาดทุนจากส่วนต่างราคาของหุ้นสามัญภายหลังจากการแปลงสภาพแล้ว

เนื่องด้วยใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์อ้างอิง โดยหุ้นสามัญของ SIRI ซึ่งจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาพตลาด ณ ขณะนั้น ซึ่งอาจมีความผันผวนได้ โดยราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่มีการใช้สิทธิแปลงสภาพจะส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI นอกจากนี้ ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่เปลี่ยนแปลงไปยังส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากส่วนต่างราคาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย โดยบริษัทไม่สามารถที่จะคาดการณ์ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ในอนาคตได้ ซึ่งหากราคามีการเปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่อบริษัทโดยหากราคาหุ้น SIRI มีการปรับเพิ่มสูงขึ้นก็จะส่งผลดีต่อการลงทุน แต่ถ้าหากราคาหุ้น SIRI มีการปรับลดลงก็จะส่งผลเสียต่อการลงทุน เป็นต้น

- (2) ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ จนอาจไม่คุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ระบุว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้อัตราครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุด

ทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น ด้วยเหตุนี้ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ในระหว่างวันที่สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสหรือวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิสิ้นอายุ ซึ่งหากราคาหุ้น SIRI มีการปรับตัวลดลงจนต่ำกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ (Exercise Price) ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น ก็จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวมีลักษณะ Out-of-the-Money (OTM) ซึ่งถือว่าไม่มีความคุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว

**(3) ความเสี่ยงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบการเงินสำหรับเงินลงทุนที่ไม่ใช่บริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย**

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ไม่ถึงสัดส่วนที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญจึงไม่ถือเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย โดยในงบการเงินของบริษัทจะมีการรับรู้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่จะต้องมีการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดเนื่องจากเป็นสินทรัพย์ทางการเงินประเภทเงินลงทุนที่ไม่ใช่บริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย ซึ่งตามมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เงินลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าวจะอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมจากราคาตลาดของหุ้นสามัญที่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI นั้นได้มีการซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีสภาพคล่อง ดังนั้น ราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ที่เปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่อการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนใน SIRI ในงบการเงินของบริษัทในทุกสิ้นงวด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงบการเงินของบริษัทโดยอาจมีความเสี่ยงที่กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทอาจเปลี่ยนแปลงไปได้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

**(4) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้**

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ไม่ถึงสัดส่วนที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญจึงไม่ถือเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลเป็นหลัก ซึ่งการพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลนั้นขึ้นอยู่กับพิจารณาของ SIRI ซึ่งการพิจารณาจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทของ SIRI เห็นสมควร ทั้งนี้ จากสัดส่วนการถือหุ้นที่ไม่ได้มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อ SIRI บริษัทจึงไม่มีอำนาจในการพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตจากการลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต SIRI มีการเติบโตและผลประกอบการที่ดีขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้ บริษัทก็มีโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้เช่นกัน

**(5) ความเสี่ยงที่จะได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนเงินลงทุนของการเข้าทำรายการ**

จากประวัติการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ที่ผ่านมา SIRI มีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ โดยภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI ในอนาคตต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทมีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากบริษัทมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอ บริษัทก็อาจจะใช้แหล่งเงินทุนจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินซึ่งจะทำให้บริษัทมีภาระทางการเงินที่เพิ่มขึ้นหรือในกรณีที่ใช้เงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นก็จะมีผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหุ้นหรือต้นทุนเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผลตอบแทนที่ได้รับจาก SIRI มีมูลค่าน้อยกว่าต้นทุนเงินลงทุนของบริษัท

**(6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ**

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทอยู่ในการกำกับดูแลโดยหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีมาตรการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ในการกำกับดูแล รวมทั้งหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลสินทรัพย์ทางการเงินหรือใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ โดยหากหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงมาตรการ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือการนำใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมไปถึงกรณีที่ข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ก็จะส่งผลกระทบต่อการทำรายการในครั้งนี้ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามกฎเกณฑ์ กฎระเบียบ และประกาศที่มีการออกใหม่ รวมไปถึงศึกษาถึงเงื่อนไขต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิอย่างต่อเนื่อง

**(7) ความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือบริษัทใหญ่**

เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้ง นี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนได้แก่ การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ การทำรายการในครั้ง นี้ยังต้องได้รับอนุมัติจากบริษัทใหญ่ คือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) หรือ FNS ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทจำนวนร้อยละ 49.50 (ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) เนื่องจากเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 FNS ได้มีการเข้าทำการซื้อขายหุ้นของ MK กับผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่งในจำนวน 196,311,160 หุ้น ซึ่งทำให้ภายหลังการซื้อขายหุ้นดังกล่าวแล้ว FNS จะถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ในขณะที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นจำนวนมาก ดังนั้น FNS จึงถือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ด้วยเหตุนี้ จากสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ การทำรายการในครั้ง นี้จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจาก บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การทำรายการของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด ด้วยเช่นกัน

ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการในครั้ง นี้ จึงมีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการเข้าลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโต และสูญเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงเสียค่าใช้จ่ายที่ได้ดำเนินการไปแล้วสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้ง นี้ เป็นต้น

หน้าเปล่า

*This page is intentionally left blank*

**ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ****3.1 การประเมินมูลค่าบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของราคาสินทรัพย์ที่บริษัทจะทำการได้มาในครั้งนี้ ได้แก่ การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“**แสนสิริ**” หรือ “**SIRI**”) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ด้วยวิธีต่างๆ จำนวน 6 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP)
4. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)
  - 4.1 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
  - 4.2 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
  - 4.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio Approach: EV/EBITDA Ratio)
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
6. วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI โดยวิธีที่ 5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ เนื่องจาก MK ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น MK จึงไม่มีอำนาจควบคุมและอำนาจในการบริหารจัดการใน SIRI อีกทั้ง ด้วยข้อจำกัดของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก SIRI และข้อมูลที่มีการเปิดเผยโดยสาธารณะ ไม่อาจเพียงพอที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาในเบื้องต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI เกี่ยวกับรายได้รวมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจอื่นๆ ในปี 2566 และวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในเบื้องต้นของ SIRI เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดปรากฏในข้อ 3.1.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาหุ้น SIRI จากการศึกษาข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป งบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เป็นต้น เพื่อประกอบในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์

ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ ขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ SIRI ตลอดจนการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ได้ดังนี้

### 3.1.1 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี แสดงให้เห็นถึงมูลค่าของ SIRI ทั้งหมด ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยในที่นี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ SIRI ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญโดยวิธีดังกล่าวจะคำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของ SIRI หารด้วยจำนวนหุ้นของ SIRI ที่ออกและชำระแล้ว โดยจำนวนหุ้นที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ากิจการตามวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) ในครั้งนี้เท่ากับ 15,870,561,291 หุ้น ซึ่งสามารถแสดงวิธีคำนวณได้ดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	หน่วย	มูลค่า
ทุนจดทะเบียน	ล้านบาท	20,343.63
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	บาทต่อหุ้น	1.07
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	ล้านบาท	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ล้านบาท	2,447.77
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ล้านบาท	605.55
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	ล้านบาท	4,973.74
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	ล้านบาท	29.42
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ล้านบาท	67.90
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	ล้านบาท	2,020.84
กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	ล้านบาท	17,425.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	819.41
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ของ SIRI</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>45,371.85</b>
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว	ล้านหุ้น	15,870.56
<b>มูลค่าทางบัญชี</b>	<b>(บาทต่อหุ้น)</b>	<b>2.86</b>

ที่มา: ข้อมูลจากงบการเงินรวมของ SIRI สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีตามมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach) จะได้ มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 2.86 บาทต่อหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี สะท้อนฐานะทางการเงินของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่านั้น ซึ่งยังไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน รวมทั้งยังไม่ได้



สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ SIRI ในอนาคต และความสามารถในการแข่งขันของ SIRI ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ในครั้งนี้

### 3.1.2 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) เป็นการนำสินทรัพย์รวมของ SIRI หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้อถือหุ้น และการจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยการปรับปรุงรายการดังกล่าวเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ใกล้เคียงมูลค่าปัจจุบันหรือมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI มากขึ้น หลังจากนั้น จึงนำมูลค่าตามบัญชีหลังปรับปรุงหารด้วยจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ SIRI

จากข้อมูลในงบการเงินรวมของ SIRI สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 139,816.49 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนหลัก ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมาก่อสร้าง เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นต้น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม 103,912.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.32 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 92.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.16 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงตามนโยบายการรับรู้รายการของ SIRI แล้ว ในส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง จึงมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ส่วนใหญ่เป็นเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) ตัวเงินรับระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินลงทุนในการร่วมค้า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เงินมัดจำ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม 35,903.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.68 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า SIRI รับรู้ด้วยวิธีส่วนได้เสียของมูลค่าเงินลงทุน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการประมาณการรายการทางบัญชี สินทรัพย์เหล่านี้จึงเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม จากข้อมูลในงบการเงินรวมของ SIRI สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีหนี้สินรวม จำนวน 92,863.28 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตัวแลกเงิน เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น หุ่นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ หนี้สินหมุนเวียนอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม 33,270.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.80 ของสินทรัพย์รวม

ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถตัดบัญชี เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว หนี้กู้ยืมไม่มีประกันสุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงิน ลงทุนในการร่วมค้า สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินระยะยาว หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 59,592.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.62 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากทั้งหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียน เป็น หนี้สินที่มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอยู่แล้ว

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ MK จะถือหุ้นใน SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) นอกจากนี้ ใน กรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิรายอื่นเข้ามาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI ในอนาคต ซึ่งอาจเป็นผลให้ MK มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ลดลงได้ โดยในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุก ราย MK จะมีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 3.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI

จากสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ดังกล่าวถึงแม้ว่า MK จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก แต่ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ และ MK ไม่ได้มีการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนใน SIRI อีกด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมี ข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลจาก SIRI ที่มีรายละเอียดที่มากเพียงพอ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้อง กับ SIRI จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI และข้อมูลสาธารณะที่เปิดเผยทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่ได้รับข้อมูลรายละเอียดเชิง ตัวเลขและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด ข้อมูลกระแสเงินสด ต้นทุนและกำไร ขั้นต้นของแต่ละโครงการที่กำลังพัฒนาหรือพัฒนาแล้ว เป็นต้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีข้อมูลที่ไม่เพียงพอ สำหรับการปรับปรุงมูลค่าส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงินได้

หากพิจารณาในส่วนของภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ตามข้อมูลที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 SIRI มีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ประกอบด้วยภาวะผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ เลตเตอร์ออฟเครดิต หนังสือค้ำประกันธนาคาร ภาวะผูกพันจาก สัญญาเงินลงทุน ซึ่งภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว โดยหลักจะเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท แอสสิริทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้มีการปรับปรุงรายการในส่วนนี้ เนื่องจากภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะ เกิดขึ้นเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต และจะสะท้อนมูลค่าตามงบการเงินของ SIRI ณ ขณะนั้นอยู่แล้ว รวมถึงภาวะผูกพัน เกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนหากมีการจ่ายชำระเงินไปในอนาคต กิจการจะได้รับสินทรัพย์กลับคืนมาในมูลค่าที่เท่ากันจึงไม่ จำเป็นต้องนำไปปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

และในส่วนของคุณค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องส่วนหนึ่งจำนวน 1,741 ล้านบาท เนื่องจาก SIRI ไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่ บ่งชี้ได้ว่าค่าความเสียหายดังกล่าวจะเกิดขึ้นอย่างชัดเจน และแน่นอน ทั้งนี้ หากค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และประมาณการจำนวนเงินได้อย่างสมเหตุสมผล SIRI ก็จะรับรู้ค่าใช้จ่าย ดังกล่าวในงบการเงินอยู่แล้ว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้มีการปรับปรุงรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม SIRI ได้มีการออกหุ้นเพิ่มทุนรวมจำนวน 668.36 ล้านบาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่ จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI ให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของ SIRI และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,646.37 ล้าน

บาท ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมของ SIRI สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้มีการปรับปรุงรายการดังกล่าว

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ตามวิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากงบการเงินรวมของ SIRI สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	หน่วย	มูลค่า
ทุนจดทะเบียน	ล้านบาท	20,343.63
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	บาทต่อหุ้น	1.07
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	ล้านบาท	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ล้านบาท	2,447.77
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ล้านบาท	605.55
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	ล้านบาท	4,973.74
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	ล้านบาท	29.42
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ล้านบาท	67.90
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	ล้านบาท	2,020.84
กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	ล้านบาท	17,425.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	819.41
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ของ SIRI</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>45,371.85</b>
<b>รายการปรับปรุง:</b>		
<b>บวก</b> รายการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	ล้านบาท	650.13
ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566	ล้านบาท	589.04
ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2566	ล้านบาท	45.64
ณ วันที่ 6 กันยายน 2566	ล้านบาท	10.70
ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566	ล้านบาท	4.76
<b>บวก</b> ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากรายการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	ล้านบาท	18.23
ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566	ล้านบาท	16.52
ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2566	ล้านบาท	1.28
ณ วันที่ 6 กันยายน 2566	ล้านบาท	0.30
ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566	ล้านบาท	0.13
<b>หัก</b> เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ล้านบาท	(605.55)
ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566	ล้านบาท	(605.55)
<b>หัก</b> การจ่ายเงินปันผล	ล้านบาท	(1,646.37)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังรายการปรับปรุง</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>43,788.29</b>
<b>จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</b>	<b>ล้านหุ้น</b>	<b>15,870.56</b>
<b>บวก</b> จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้ว	ล้านหุ้น	607.60
ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566	ล้านหุ้น	550.50
ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2566	ล้านหุ้น	42.65
ณ วันที่ 6 กันยายน 2566	ล้านหุ้น	10.00
ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566	ล้านหุ้น	4.45

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	หน่วย	มูลค่า
รวมจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว	ล้านหุ้น	16,478.16
มูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	(บาทต่อหุ้น)	2.66

ที่มา: ข้อมูลจากงบการเงินของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับ  
ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) จะได้มูลค่า  
ส่วนของผู้ถือหุ้น SIRI หลังปรับปรุง เท่ากับ 2.66 บาทต่อหุ้น

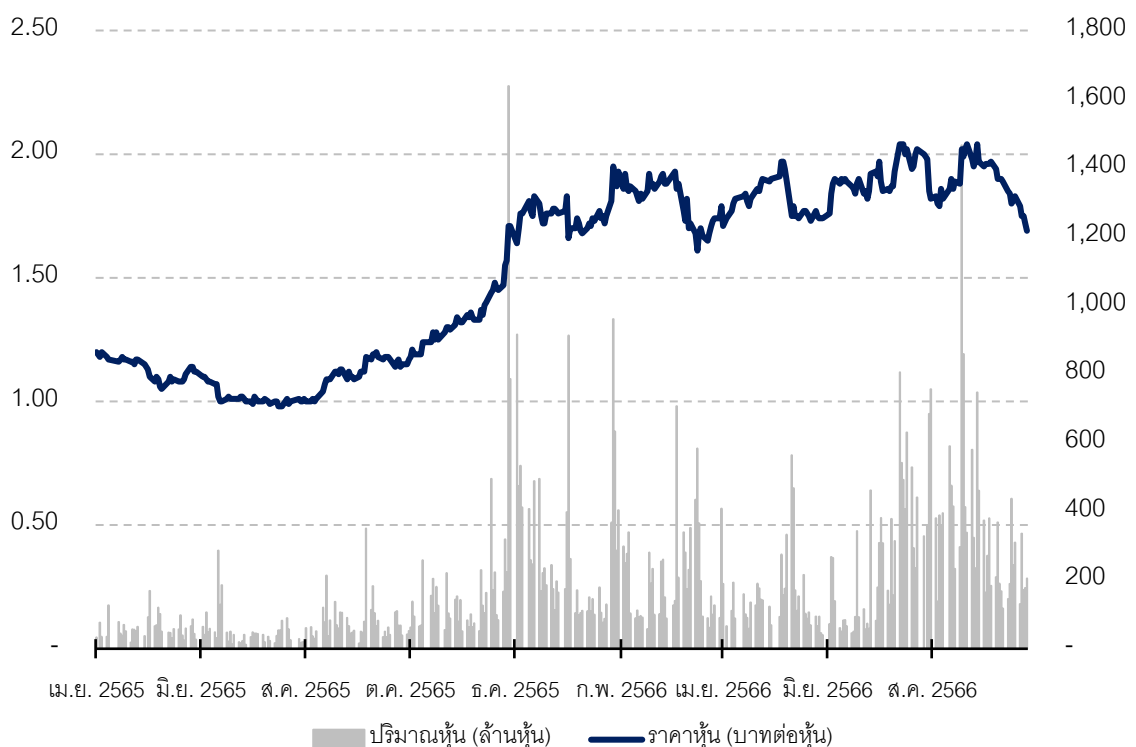
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาขายดีธรรมด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว  
(Adjusted Book Value Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง มีได้สะท้อนถึงความสามารถ  
ในการทำกำไรของ SIRI ในอนาคต รวมถึงมีได้สะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนในตลาดที่คาดหวังต่อหลักทรัพย์ จึง  
เป็นวิธีที่อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ามีความคลาดเคลื่อน

### 3.1.3 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจะใช้ราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น  
สามัญของ SIRI ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงมูลค่าและปริมาณการซื้อขายหุ้นสามัญของ SIRI ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กราฟแสดงราคาและปริมาณการซื้อขายของ SIRI ในช่วง 360 วันทำการของหุ้น SIRI ระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม  
2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 เป็นดังนี้

ราคาปิดและปริมาณซื้อขายหุ้นสามัญของ SIRI ย้อนหลัง 360 วันทำการ



ที่มา: SETSMART

โดยในช่วง 360 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 หุ้น SIRI มีการเคลื่อนไหวของราคาปิดต่ำสุด 0.98 บาทต่อหุ้น และราคาปิดสูงสุด 2.04 บาทต่อหุ้น โดยปริมาณการซื้อขายของ SIRI ต่อวันในช่วง 360 วันทำการที่ผ่านมา มีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย (Turnover Ratio) ประมาณร้อยละ 1.19 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SIRI

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้ราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของ SIRI ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอดีต ในช่วงเวลาต่างๆ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าตลาดของหุ้นของ SIRI โดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงสามารถคำนวณมูลค่าของกิจการตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักได้ดังนี้

ช่วงเวลาการซื้อขายย้อนหลัง	ราคาปิดต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	ราคาปิดสูงสุด (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าการซื้อขายหุ้นเฉลี่ย (บาทต่อวัน)	ปริมาณการซื้อขายหุ้นเฉลี่ย (หุ้นต่อวัน)	Turnover Ratio <sup>1/</sup> (ร้อยละ)	ราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก <sup>2/</sup> (บาทต่อหุ้น)
7 วันทำการ	1.69	1.83	397,189,623.80	224,281,739	1.36	1.77
15 วันทำการ	1.69	1.94	413,583,105.19	226,093,299	1.37	1.83
30 วันทำการ	1.69	2.04	675,500,878.82	349,101,887	2.12	1.93
60 วันทำการ	1.69	2.04	722,680,769.96	374,664,420	2.28	1.93
90 วันทำการ	1.69	2.04	552,548,434.28	287,949,976	1.76	1.92
120 วันทำการ	1.69	2.04	495,646,691.17	260,658,504	1.60	1.90
180 วันทำการ	1.61	2.04	459,980,500.75	245,423,654	1.53	1.87
360 วันทำการ	0.98	2.04	320,701,727.81	186,053,108	1.19	1.72

ที่มา: ข้อมูลจาก SETSMART และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ Turnover Ratio คือ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย คำนวณจากปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ ณ วันนั้น หารด้วย ปริมาณหุ้นจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ ณ วันนั้น

2/ คำนวณจากมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งหมดหารด้วยปริมาณการซื้อขายรวมทั้งหมดในช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach) จะได้มูลค่าของ SIRI เท่ากับ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น

นอกจากนี้ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายหุ้นของ SIRI เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7-360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.19 - 2.28 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย (Turnover Ratio) ของบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ที่ประมาณร้อยละ 0.24 - 0.32

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach) ตามช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2566 (หนึ่งวันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเวลาดังกล่าว น่าจะสะท้อนให้เห็นแนวโน้มและการเคลื่อนไหวของมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับความเป็นจริงในการดำเนินธุรกิจของ SIRI ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้เหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาในตลาดนั้นเป็นราคาที่เป็น

สะท้อนอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหลักทรัพย์ SIRI จากผลตอบแทนหรือความสามารถในการทำกำไรของ SIRI ที่นักลงทุนคาดหวังในขณะนั้น อีกทั้งภายหลังจากบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ บริษัทจะถือครองหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น และบริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI เท่ากับร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) ซึ่งถือได้ว่าสัดส่วนการถือครองหุ้นใน SIRI ของบริษัทเสมือนการลงทุนของนักลงทุน กองทุน และสถาบันการเงินโดยทั่วไป ซึ่งบริษัทไม่ได้มีสัดส่วนการถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญใน SIRI ดังนั้น หากจะพิจารณามูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ตามสัดส่วนการถือครองของบริษัท ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach) นั้นมีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ดังนั้นบริษัทควรพิจารณาถึงความเหมาะสม และความคุ้มค่าของการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ณ ขณะนั้นประกอบด้วยเช่นกัน

### 3.1.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาดเป็นการประเมินมูลค่าตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI โดยเทียบเคียงอัตราส่วนราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์บนสมมติฐานที่ว่าบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน มีลักษณะการประกอบธุรกิจ และดำเนินธุรกิจในสภาวะตลาดที่มีความคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนมูลค่าตลาดที่ใกล้เคียงกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาเลือกบริษัทเทียบเคียงจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ SIRI และมีผลประกอบการและระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เกิน 3 ปี เพื่อให้หลักทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบมีผลประกอบการและข้อมูลที่เกี่ยวข้องในการนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

จากการวิเคราะห์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาคัดเลือกบริษัท 12 แห่งที่จะนำมาเปรียบเทียบตามประเภทของอุตสาหกรรมและความคล้ายคลึงของการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยบริษัทที่มีสัดส่วนรายได้หลักจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ SET

โดยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด อ้างอิงบนหลักการว่าบริษัทที่มีลักษณะการดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน ควรจะมีอัตราส่วนมูลค่าตลาดต่อผลการดำเนินงานหรือต่อมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์หรือต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ใกล้เคียงกัน โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีนี้ สามารถทำการประเมินโดยใช้อัตราส่วนในตลาดจำนวน 3 อัตราส่วน คือ

- 1) อัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: P/E Ratio)
- 2) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV Ratio)
- 3) อัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio: EV/EBITDA Ratio)

โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัท ดังนี้

ลำดับ	บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	ลักษณะธุรกิจ
1	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	SIRI	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
2	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	AP	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	AWC	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย อันประกอบไปด้วยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail & Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)
4	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	BLAND	ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการและบริหารศูนย์นิทรรศการเอนกประสงค์
5	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	CPN	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องและส่งเสริมธุรกิจ พัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์อาหาร โรงแรม และที่พักอาศัย เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทุนทรัสต์ฯ
6	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	FPT	พัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และฮอสพิทาลิตี้ รวมถึงลงทุนและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ฯ (FTREIT และ GVREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (GOLDPF)
7	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	GLAND	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	LH	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามระดับความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับราคาที่แตกต่างกันไป โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการตามจังหวัดใหญ่ๆ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย

ลำดับ	บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	ลักษณะธุรกิจ
			นครราชสีมา ขอนแก่น มหาสารคาม อุดรธานี ประจวบคีรีขันธ์ อยุธยา และภูเก็ต
9	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ORI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่ง มวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และธุรกิจ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้ เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดแก่ โครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น
10	บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	PSH	ดำเนินธุรกิจถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
11	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	QH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยใน อาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอวิวิส อะพาร์ต เมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุน ในธุรกิจอื่นๆ
12	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	SC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรประกอบด้วย 1. ธุรกิจเพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่า และบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ 3. ธุรกิจที่ปรึกษาและบริหารงาน ด้านการบริหาร เทคโนโลยีวิศวกรรม และระบบงานสนับสนุน
13	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	SPALI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) ที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านและที่ดิน จัดสรร อาคารชุด ในทำเลทั่วเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล รวมถึง ต่างจังหวัด 2) เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และ 3) ธุรกิจรีสอร์ทโรงแรมในต่างจังหวัด

ที่มา: SETSMART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้คำมัธยฐานของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบในการคำนวณตามวิธีเปรียบเทียบ  
อัตราส่วนมูลค่าตลาด โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรม เพื่อทำการประเมินโดยใช้อัตราส่วนในตลาดจำนวน 3 อัตราส่วน คือ  
อัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach or P/E Ratio) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price  
to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio) อัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อม  
ราคา (Enterprise Value to EBITDA Approach: EV/EBITDA Ratio) ทั้งนี้เพื่อลดผลกระทบจากข้อมูลที่ทำให้ค่าผิดปกติ  
(Outliers) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้คำมัธยฐานในการคำนวณ

### 3.1.4.1 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินที่คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ SIRI โดยนำราคา  
ตลาดมาเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกันเพื่อเปรียบเทียบราคาตลาดที่น่าจะเป็นของมูลค่าหุ้นสามัญ  
ของ SIRI การคำนวณทำได้โดยการนำกำไรสุทธิของ SIRI สำหรับงวดย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็น  
งบการเงินที่สอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชี มาคูณด้วยคำมัธยฐานของอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (P/E Ratio) ของบริษัทที่  
นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ โดยมีบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ



60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทที่นำมาเทียบเคียงมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราส่วน P/E ย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
AP	6.77	6.85	6.90	6.77	6.66	6.65	6.61	6.30
AWC	24.54	25.02	25.59	26.37	28.45	30.34	35.20	45.41
BLAND	20.26	20.44	20.51	20.84	21.27	21.96	20.09	20.96
CPN	23.02	23.27	23.76	23.63	24.12	24.72	26.03	31.97
FPT	19.85	19.95	20.00	19.89	19.09	18.64	18.17	18.05
GLAND	22.67	22.67	22.78	23.02	22.07	21.49	20.88	23.01
LH	13.47	13.72	13.96	14.15	13.88	14.01	14.07	13.95
ORI	6.90	7.02	7.15	7.14	7.08	7.12	7.31	7.38
PSH	8.08	8.17	8.28	8.25	8.59	8.82	9.28	10.31
QH	9.33	9.41	9.48	9.44	9.52	9.69	10.02	11.07
SC	6.26	6.50	6.70	6.80	6.81	6.77	6.93	7.04
SIRI	4.47	4.63	4.82	4.84	4.94	5.00	5.46	6.91
SPALI	5.17	5.26	5.33	5.31	5.22	5.20	5.30	5.14
<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>9.33</b>	<b>9.41</b>	<b>9.48</b>	<b>9.44</b>	<b>9.52</b>	<b>9.69</b>	<b>10.02</b>	<b>11.07</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg

ซึ่งจากข้อมูลในช่วงต้นจะได้อัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบย้อนหลังในช่วง 7 - 360 วันทำการ อยู่ระหว่าง 9.33 - 11.07 เท่า ซึ่งเป็นค่ามัธยฐานในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566

โดย SIRI มีผลกำไรสุทธิ 12 เดือนย้อนหลังจำนวน 6,262.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไร 0.38 บาทต่อหุ้น อ้างอิงจากงบการเงินรวมของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio) จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 3.55 - 4.21 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio) เป็นวิธีที่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ SIRI โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง แต่ก็ยังเป็นเพียงการประเมินจากกำไรในอดีตที่ผ่านมาเท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

### 3.1.4.2 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินที่คำนึงถึงมูลค่าทางบัญชีของ SIRI โดยนำราคาตลาดมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน เพื่อเปรียบเทียบราคาตลาดที่น่าจะเป็นของ SIRI การคำนวณทำได้โดยการนำมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ SIRI หลังปรับปรุง มาคูณกับค่ามัธยฐานอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจุด

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ SIRI และใช้ค่าเฉลี่ย 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเทียบเคียงมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราส่วน P/BV ย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
AP	1.00	1.02	1.02	1.00	0.99	0.98	1.00	0.96
AWC	1.48	1.51	1.54	1.59	1.68	1.77	1.92	2.06
BLAND	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.32	0.35	0.37
CPN	3.49	3.52	3.60	3.58	3.56	3.58	3.65	3.74
FPT	0.97	0.98	0.98	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98
GLAND	0.84	0.84	0.84	0.85	0.86	0.88	0.90	0.92
LH	1.91	1.94	1.98	2.00	1.98	2.01	2.09	2.11
ORI	1.33	1.35	1.38	1.38	1.38	1.40	1.47	1.52
PSH	0.63	0.64	0.65	0.65	0.64	0.63	0.64	0.64
QH	0.87	0.87	0.88	0.88	0.87	0.88	0.89	0.88
SC	0.77	0.80	0.82	0.84	0.83	0.83	0.84	0.80
SIRI	0.62	0.64	0.66	0.67	0.66	0.66	0.65	0.56
SPALI	0.83	0.84	0.85	0.85	0.85	0.85	0.89	0.92
<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>0.87</b>	<b>0.87</b>	<b>0.88</b>	<b>0.88</b>	<b>0.87</b>	<b>0.88</b>	<b>0.90</b>	<b>0.92</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg

ซึ่งจากข้อมูลข้างต้นจะได้อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีของกลุ่มบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบย้อนหลังในช่วง 7 - 360 วันทำการ อยู่ระหว่าง 0.87 - 0.92 เท่า ซึ่งเป็นค่ามัธยฐานในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยมูลค่าทางบัญชีปรับปรุงแล้วของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีมูลค่า 43,788.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น 2.66 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio) จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 2.30 - 2.43 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio) เป็นวิธีที่คำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง เพื่อเปรียบเทียบราคาตลาด แต่วิธีนี้เป็นเพียงการประเมินจากมูลค่าทางบัญชีของ SIRI ซึ่งมีได้คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินงานในอนาคต ทำให้มูลค่าที่ได้อาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

### 3.1.4.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio Approach: EV/EBITDA Ratio)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินที่คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SIRI ซึ่งหักด้วยผลกระทบจากโครงสร้างเงินทุนของ SIRI ที่แตกต่างกันออก โดยนำมูลค่าบริษัทในตลาดมาเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกัน เพื่อเปรียบเทียบราคาตลาดที่น่าจะเป็นของ SIRI การคำนวณประกอบด้วย 2 ขั้นตอน คือ

(1) ประเมินมูลค่าของกิจการ (Enterprise Value: EV) โดยการนำกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีย้อนหลัง 12 เดือน คูณด้วยค่ามัธยฐานของอัตราส่วน EV/EBITDA ของบริษัทที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ โดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยในช่วงเวลา ระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566

(2) นำมูลค่าของกิจการ (EV) ที่ประเมินได้ หักด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจาก EV ที่นำมาเปรียบเทียบนั้นรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) และบวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพื่อหามูลค่าของ SIRI

อัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา ของบริษัทที่นำมาเทียบเคียง มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราส่วน EV/EBITDA ย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
AP	11.01	11.09	11.13	11.01	10.80	10.71	10.38	9.62
AWC	20.72	20.98	21.29	21.72	22.62	23.48	25.82	29.39
BLAND	9.63	9.68	9.70	9.78	9.91	10.11	9.84	10.22
CPN	18.59	18.72	18.99	18.90	19.03	19.26	19.78	21.86
FPT	20.59	20.63	20.65	20.60	20.37	20.26	20.00	20.12
GLAND	23.11	23.11	23.18	23.34	22.60	22.15	23.27	24.63
LH	20.27	20.50	20.71	20.89	20.30	20.19	19.73	19.02
ORI	9.60	9.68	9.76	9.76	9.61	9.56	9.54	9.09
PSH	7.92	7.98	8.05	8.03	8.22	8.34	8.55	9.67
QH	20.02	20.15	20.25	20.18	20.44	20.80	20.97	22.14
SC	13.74	13.74	13.74	13.74	13.74	13.74	13.74	13.34
SIRI	12.52	12.65	12.80	12.81	13.07	13.24	14.11	16.67
SPALI	6.90	6.97	7.02	7.01	6.88	6.83	6.86	6.64
<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>13.74</b>	<b>13.74</b>	<b>13.74</b>	<b>13.74</b>	<b>13.74</b>	<b>13.74</b>	<b>14.11</b>	<b>16.67</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg

ซึ่งจะได้อัตราส่วน EV/EBITDA ของกลุ่มบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบย้อนหลังในช่วง 7 - 360 วันทำการ อยู่ระหว่าง 13.74 - 16.67 เท่า ซึ่งเป็นค่ามัธยฐานในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566

ทั้งนี้ ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่ากิจการ (EV) โดยการนำ EBITDA ตามงบการเงิน 12 เดือน ย้อนหลังซึ่งมีจำนวน 8,099.10 ล้านบาท มาคูณด้วยอัตราส่วน EV/EBITDA ซึ่งอยู่ในช่วง 13.74 - 16.67 เท่า จะได้มูลค่าของ

กิจการ (EV) อยู่ในช่วง 111,292.92 - 135,031.68 ล้านบาท และเมื่อนำมูลค่าของกิจการ (EV) ที่คำนวณได้ มาหักหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 74,792.13 ล้านบาท และบวกเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 4,222.65 ล้านบาท จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ที่เท่ากับ 2.47 - 3.91 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio Approach: EV/EBITDA Ratio) จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 2.47 - 3.91 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio Approach: EV/EBITDA Ratio) เป็นวิธีการประเมินที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งหักด้วยผลกระทบจากโครงสร้างเงินทุนของ SIRI ที่แตกต่างกันออกไป แต่เป็นการประเมินจากกระแสเงินสดในอดีตที่ผ่านมาเท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

### 3.1.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการคำนวณมูลค่าโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของ SIRI โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิด้วยอัตราส่วนลดที่เหมาะสม โดยอ้างอิงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ MK จะถือหุ้นใน SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) นอกจากนี้ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิรายอื่นอาจจะเข้ามาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI ในอนาคต ซึ่งอาจเป็นผลให้ MK มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ลดลงได้ โดยในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกราย MK จะมีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 3.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI

จากสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ดังกล่าวถึงแม้ว่า MK จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก แต่ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ และ MK ไม่ได้มีการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนใน SIRI อีกด้วย อีกทั้ง ในปัจจุบัน MK ยังเป็นเพียงผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ MK จึงยังไม่ได้ถือเป็นผู้ถือหุ้นของ SIRI ในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลจาก SIRI ที่มีรายละเอียดที่มากเพียงพอ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ SIRI จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI และข้อมูลสาธารณะที่เปิดเผยทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่ได้รับข้อมูลรายละเอียดเชิงตัวเลขและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น ข้อมูลกระแสเงินสด ต้นทุนและกำไรขั้นต้นของแต่ละโครงการที่กำลังพัฒนาหรือพัฒนาแล้ว เป็นต้น โดยข้อมูลที่ใช้ในการทำการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของธุรกิจที่มีสัดส่วนกระแสเงินสดหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องทราบถึงกระแสเงินสดที่ได้รับและจ่ายไปของแต่ละโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา และรายละเอียดของกระแสเงินสดของแผนในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปในสาธารณะ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีข้อมูลที่ไม่เพียงพอสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดและประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่มีความน่าเชื่อถือเพียงพอที่จะสามารถนำไปใช้ในการอ้างอิงได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำข้อมูลที่เปิดเผยทั่วไป และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI มาวิเคราะห์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลของ SIRI โดยมีรายละเอียดดังนี้

## (1) รายได้

ตามข้อมูลที่เปิดเผยทั่วไป และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI มองว่ารายได้รวมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจอื่นๆ ในปี 2566 จะอยู่ประมาณ 40,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประมาณ 37,000 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประมาณ 3,000 ล้านบาท อีกทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI พบว่าในปี 2566 SIRI จะมีกำไรพิเศษซึ่งจะบันทึกในรายได้อื่นอีกประมาณ 1,200 - 1,500 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566F
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,559.00	26,170.00	30,716.00	37,000.00
% สัดส่วนของรายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	88.05%	88.54%	87.80%	89.81
รายได้จากธุรกิจอื่นๆ	3,274.29	2,471.68	2,995.90	3,000.00
% สัดส่วนของรายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	9.43%	8.36%	8.56%	7.28%
รายได้อื่น	874.12	915.84	1,271.38	1,200.00 <sup>1/</sup>
% สัดส่วนของรายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	2.52%	3.10%	3.63%	2.91%
<b>รวมรายได้</b>	<b>34,707.42</b>	<b>29,557.52</b>	<b>34,983.28</b>	<b>41,200.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก SIRI และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> รายได้อื่นตามปริมาณคาดการณ์ของ SIRI ขั้นต่ำ

จากข้อมูลข้างต้น สัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ SIRI เมื่อเทียบตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปี 2565 รวมถึงปี 2566 ตามการประมาณการของผู้บริหารของ SIRI จะอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 88.05 - 89.81 โดยที่สัดส่วนรายได้ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

## (2) ต้นทุน

ต้นทุนในอดีต 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 ของแต่ละประเภทธุรกิจของ SIRI แบ่งออกเป็นดังนี้

ประเภทธุรกิจ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	17,319.27	19,834.32
% สัดส่วนต่อรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	74.97%	66.18%	64.57%
บริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	96.78	93.63
% สัดส่วนต่อรายได้บริการโครงการเพื่อเช่า	78.34%	62.20%	44.65%
บริการธุรกิจ	1,974.96	1,121.68	1,071.02
% สัดส่วนต่อรายได้บริการธุรกิจ	71.78%	66.49%	63.80%
บริหารโรงแรม	472.90	728.19	1,022.55
% สัดส่วนต่อรายได้บริหารโรงแรม	339.38%	231.32%	186.56%
ขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	49.77	39.53
% สัดส่วนต่อรายได้ขายวัสดุก่อสร้าง	89.06%	95.07%	87.00%
กิจการโรงแรม	67.01	124.63	342.73

ประเภทธุรกิจ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
% สัดส่วนต่อรายได้กิจการโรงแรม	172.04%	149.01%	114.69%
กิจการโรงเรียน	202.98	166.32	186.81
% สัดส่วนต่อรายได้กิจการโรงเรียน	117.59%	93.31%	86.77%
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>25,768.25</b>	<b>19,606.64</b>	<b>22,590.58</b>
% สัดส่วนต่อรายรวม	76.16%	68.45%	67.01%

ที่มา: ข้อมูลจาก SIRI และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ จากข้อมูลในตารางข้างต้น ต้นทุนแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจของ SIRI 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 67.01 - 76.16 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ซึ่งไม่ได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

### (3) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)

อัตรากำไรขั้นต้นในอดีต 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 ของแต่ละประเภทธุรกิจของ SIRI แบ่งออกเป็นดังนี้

ประเภทธุรกิจ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25.03%	33.82%	35.43%
บริการโครงการเพื่อเช่า	21.66%	37.80%	55.35%
บริการธุรกิจ	28.22%	33.51%	36.20%
บริหารโรงแรม	-239.38%	-131.32%	-86.56%
จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	10.94%	4.93%	13.00%
ธุรกิจโรงแรม	-72.04%	-49.01%	-14.69%
ธุรกิจโรงเรียน	-17.59%	6.69%	13.23%

ที่มา: ข้อมูลจาก SIRI และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากข้อมูลข้างต้น อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) จำแนกตามแต่ละประเภทธุรกิจของ SIRI มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้จะเป็นช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อาทิ ตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปี 2565 อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบไปด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์โฮม และโครงการคอนโดมิเนียม เป็นต้น อยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 25.03 – 35.43 และรวมถึงธุรกิจอื่นๆ ของ SIRI เช่น ธุรกิจบริการโครงการเพื่อเช่า ธุรกิจบริการธุรกิจ ธุรกิจบริหารโรงแรม ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจโรงเรียน ที่มีแนวโน้มอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ตามการประมาณการของผู้บริหารของ SIRI มองว่าอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เฉลี่ยของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 31 - 33 ของแต่ละโครงการ แบ่งออกเป็น โครงการบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 35 - 36 โครงการบ้านทาวน์โฮมประมาณร้อยละ 31 - 33 และโครงการคอนโดมิเนียมประมาณร้อยละ 32 - 34

นอกจากนี้ SIRI ได้ตั้งเป้าหมายอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) รวมเฉลี่ยของทุกธุรกิจไว้ประมาณร้อยละ 33 - 34

**(4) ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขายของ SIRI ตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 อยู่ที่ประมาณ 2,022.47 - 2,238.44 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ประมาณ 4,227.23 - 4,926.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	2,022.47	2,238.44
% สัดส่วนต่อรายได้รวม	6.60%	7.06%	6.64%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	4,352.63	4,926.24
% สัดส่วนต่อรายได้รวม	12.49%	15.20%	14.61%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>6,459.95</b>	<b>6,375.10</b>	<b>7,164.67</b>
% สัดส่วนต่อรายได้รวม	19.09%	22.26%	21.25%

ที่มา: ข้อมูลจาก SIRI และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากข้อมูลในตารางข้างต้น ตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของ SIRI ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

**(5) ข้อมูลโครงการใหม่**

จากข้อมูลที่เปิดเผยทั่วไป SIRI มีแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ในปี 2566 ทั้งหมดจำนวน 52 โครงการ แบ่งออกเป็น บ้านเดี่ยวและ Mix Products จำนวน 27 โครงการ ทาวน์โฮม จำนวน 3 โครงการ และคอนโดมิเนียม จำนวน 22 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	รวมมูลค่าโครงการ (หน่วย: ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว และ Mix Products	-	6	9	12	47,870
ทาวน์โฮม	-	1	2	-	1,900
คอนโดมิเนียม	2	4	9	7	25,230
<b>รวม</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	
<b>รวมมูลค่าโครงการ (หน่วย: ล้านบาท)</b>	<b>2,440</b>	<b>16,060</b>	<b>31,000</b>	<b>25,500</b>	

ที่มา: ข้อมูลจาก SIRI

**สรุปผลการวิเคราะห์**

โดยจากการวิเคราะห์ปัจจัยด้านต่างๆ ทั้งทางด้านลบที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น รวมถึงนโยบายของรัฐบาลต่างๆ ที่ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคในภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลง และปัจจัยด้านบวกจากแนวโน้มเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวภายหลังสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 ทำให้มีนักลงทุนต่างชาติ เริ่มเข้ามาให้ความสนใจในการลงทุนหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึงการประกาศลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ของทางภาครัฐ ซึ่งจะเป็นการกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเติบโตได้ดี

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของ SIRI ยังคงมีแนวโน้มที่เติบโตอย่างยั่งยืน มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีผลกำไรมาอย่างต่อเนื่องแม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-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	73,434.86	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

แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจาก MK ไม่ได้มีส่วนการถือหุ้นใน SIRI ที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น MK จึงไม่มีอำนาจควบคุมและอำนาจในการบริหารจัดการใน SIRI อีกทั้ง ด้วยข้อจำกัดของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก SIRI และข้อมูลที่มีการเปิดเผยโดยสาธารณะ ไม่อาจเพียงพอที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ ด้วยข้อจำกัดการเข้าถึงข้อมูลของ SIRI ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถจัดทำประมาณการทางการเงิน และประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ได้

### 3.1.6 วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวบรวมการประมาณการมูลค่าหุ้นเป้าหมายของหุ้นสามัญของ SIRI จากบทวิเคราะห์ของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่เผยแพร่ระหว่างเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2566 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาก่อนคณะกรรมการบริษัทพิจารณาการเข้าทำรายการ โดยมีมูลค่าหุ้นเป้าหมายของนักวิเคราะห์อยู่ที่ 2.00 - 2.32 บาทต่อหุ้น

วันที่ออกบทวิเคราะห์	ผู้ออกบทวิเคราะห์	มูลค่าหุ้นเป้าหมาย (บาทต่อหุ้น)
10 กรกฎาคม 2566	รายชื่อที่ 1	2.30
15 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 2	2.32
15 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 3	2.00
16 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 4	2.24
21 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 5	2.25
21 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 6	2.20
21 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 7	2.30
21 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 8	2.20
21 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 9	2.31
28 สิงหาคม 2566	รายชื่อที่ 10	2.20
1 กันยายน 2566	รายชื่อที่ 11	2.20
ค่าเฉลี่ย		2.23
ค่ามัธยฐาน		2.24

ที่มา: สมาคมนักวิเคราะห์การลงทุน (IAA Consensus)



หมายเหตุ: ข้อมูลดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เป็นการให้คำแนะนำ หรือชักชวนให้ซื้อขาย หรือลงทุนหลักทรัพย์ใดๆ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรขอคำปรึกษาจากบุคคลผู้ประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจใช้ข้อมูลดังกล่าว

ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus) จะได้มูลค่าของ SIRI เท่ากับ 2.00 - 2.32 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณารวบรวมประมาณการโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์จากบริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางประกอบการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท โดยใช้ข้อมูลราคาที่สามารถหาได้จากแหล่งข้อมูลสาธารณะที่มีรายงานเผยแพร่ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับการเผยแพร่มติของคณะกรรมการบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม นักวิเคราะห์อาจมีวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่แตกต่างกัน รวมทั้งมูลค่าหุ้นที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์อาจมีได้สะท้อนแผนธุรกิจของบริษัทในอนาคตทั้งหมด ดังนั้น การเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์อาจไม่ใช่วิธีที่เหมาะสม

### 3.2 สรุปความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ SIRI ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	วิธีการประเมิน
1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	2.86	ไม่เหมาะสม
2) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)	2.66	ไม่เหมาะสม
3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP)	1.72 - 1.93	เหมาะสม
4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)		
4.1) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio)	3.55 - 4.21	ไม่เหมาะสม
4.2) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio)	2.30 - 2.43	ไม่เหมาะสม
4.3) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EV/EBITDA Ratio)	2.47 - 3.91	ไม่เหมาะสม
5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	-	ไม่สามารถประเมินได้
6) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus)	2.00 - 2.32	ไม่เหมาะสม

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากตารางสรุปข้างต้นการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ที่ประเมินโดยวิธีการต่างๆ ซึ่งการประเมินมูลค่าหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของราคาหุ้นจากการประเมินมูลค่าหุ้นในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไป ดังนี้

#### 1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

เป็นวิธีที่คำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ไต่บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมหุ้นสามัญของ SIRI และไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ได้

2) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

เป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ดีกว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการนำมูลค่าตามบัญชีตามที่ประเมินในข้อ 1) มาปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น ให้เป็นราคาตลาดหรือราคายุติธรรม เป็นต้น จากนั้นจึงนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต และมีได้คำนึงถึงแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมิได้สะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนในตลาดที่คาดหวังต่อหลักทรัพย์ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนราคาที่แท้จริงของส่วนของผู้ถือหุ้นของ SIRI ได้

3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP)

การประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นวิธีการประเมินที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาในตลาดนั้นเป็นราคาที่สะท้อนอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหลักทรัพย์หลักทรัพย์นั้น จากผลตอบแทนหรือความสามารถในการทำกำไรของ SIRI ที่นักลงทุนคาดหวังในขณะนั้น รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของ SIRI ในอนาคตได้ดี อีกทั้งเป็นมูลค่าที่สะท้อนมูลค่าหุ้นที่นักลงทุนสามารถซื้อหรือขายหุ้นของ SIRI ได้จริงในปัจจุบันมากที่สุด ทั้งนี้ SIRI เป็นหุ้นที่มีสภาพคล่องสูง จึงสามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่างๆ ได้ โดยอัตราการหมุนเวียนการซื้อขายหุ้นของ SIRI เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7-360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.19 - 2.28 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SIRI (โดยอัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยของบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกันในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ระหว่างร้อยละ 0.24 - 0.32) ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้เหมาะสมและสมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ดังนั้นบริษัทควรพิจารณาถึงความเหมาะสม และความคุ้มค่าของการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ณ ขณะนั้นประกอบด้วยเช่นกัน

4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด (Market Comparable Approach)

4.1) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)

เป็นวิธีที่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ SIRI โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง แต่ก็ยังเป็นเพียงการประเมินจากกำไรในอดีตที่ผ่านมาเท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

4.2) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)

เป็นวิธีที่คำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง เพื่อเปรียบเทียบราคาตลาด แต่วิธีนี้เป็นเพียงการประเมินจากมูลค่าทางบัญชีของ SIRI ซึ่งมีได้คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินงานในอนาคต ทำให้มูลค่าที่ได้อาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

4.3) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของกิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Ratio Approach)

เป็นวิธีการประเมินที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งหักด้วยผลกระทบจากโครงสร้างเงินทุนของ SIRI ที่แตกต่างกันออกไป แต่เป็นการประเมินจากกระแสเงินสดในอดีตที่ผ่านมาเท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของ SIRI

5) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

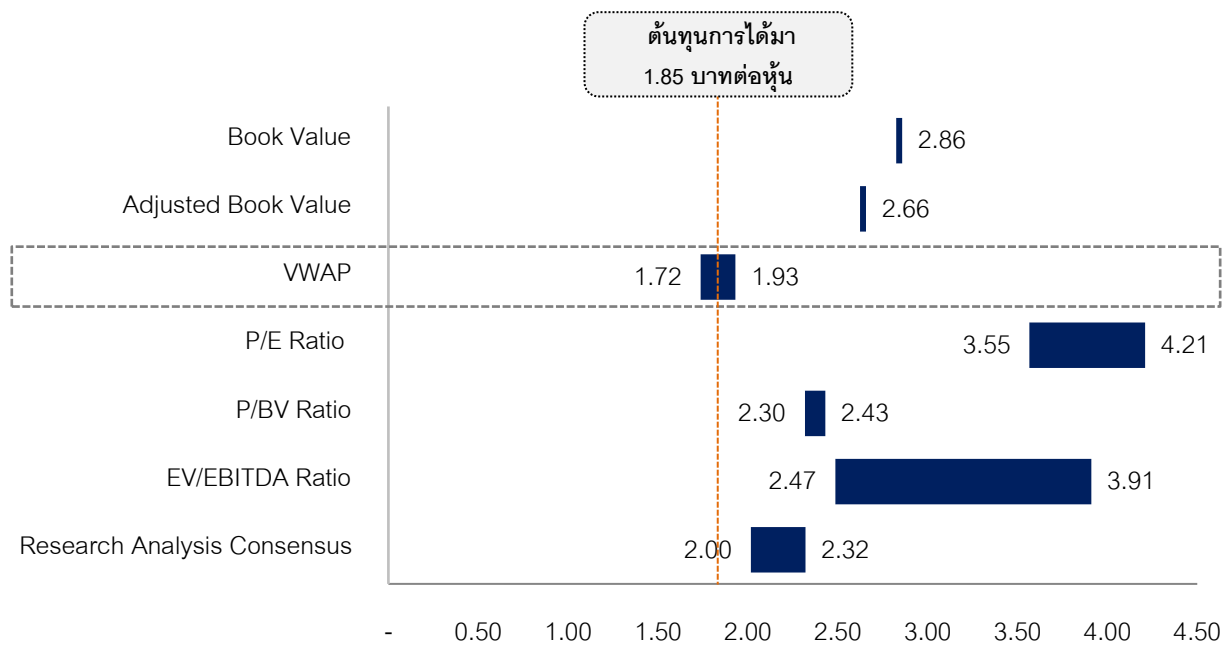
การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่นำผลการดำเนินงานในอดีตมาคาดการณ์ความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคต โดยจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และส่งผลให้มูลค่าหุ้นสามัญที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็จะเป็นไปอย่างเช่นกัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถทำการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีนี้ได้ เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกของ SIRI ได้

6) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Research Analysis Consensus)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณารวบรวมประมาณการโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์จากบริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางประกอบการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท โดยใช้ข้อมูลราคาที่สามารถหาได้จากแหล่งข้อมูลสาธารณะที่มีรายงานเผยแพร่ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับการเผยแพร่มติของคณะกรรมการบริษัท อย่างไรก็ตาม นักวิเคราะห์อาจมีวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่แตกต่างกัน รวมทั้งมูลค่าหุ้นที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์อาจมิได้สะท้อนแผนธุรกิจของบริษัทในอนาคตทั้งหมด ดังนั้น การเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นเป้าหมายที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์อาจไม่ใช่วิธีที่เหมาะสม

โดยสรุปมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI ตามการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีต่างๆ สรุปเป็นแผนภาพได้ดังนี้

**แผนภาพสรุปมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ SIRI (บาทต่อหุ้น)**



จากแผนภาพข้างต้น แสดงถึงช่วงมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ด้วยวิธีการประเมินแต่ละวิธี โดยการประเมินแต่ละวิธีก็มีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกันตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ SIRI คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่ากิจการโดยนำมูลค่าการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาเปรียบเทียบกับปริมาณการซื้อขายโดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ โดยช่วงของราคายุติธรรมจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) อยู่ระหว่าง 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น

นอกจากนี้ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายหุ้นสามัญของ SIRI เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7-360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.19 - 2.28 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย (Turnover Ratio) ของบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ที่ประมาณร้อยละ 0.24 - 0.32

ทั้งนี้ ต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ประกอบด้วยราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 0.75 บาทต่อหน่วย และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.85 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ยังอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของ SIRI ที่มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP อยู่ที่ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ และ **ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI นั้นมีความเหมาะสม**

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากราคาตลาดล่าสุดของ SIRI ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 1.57 บาทต่อหุ้น โดยหากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ทันที ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพิ่มเติมได้ว่าบริษัทจะมีทางเลือกในการเข้าทำรายการตามสถานการณ์ในกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

- กรณีที่ 1) ทำการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว โดยเมื่อคำนวณเทียบราคาตลาดของ SIRI ที่ราคา 1.57 บาทต่อหุ้นกับต้นทุนรวมในการได้มาของหุ้นสามัญของ SIRI จากการแปลงสภาพที่เท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น โดยมีอัตราใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการซื้อและแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สุทธิเท่ากับ 0.28 บาทต่อหุ้น (1.85 บาทต่อหุ้น - 1.57 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวนประมาณ 196 ล้านบาท
- กรณีที่ 2) เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการซื้อหุ้น SIRI ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทก็จะมีต้นทุนรวมเท่ากับผลรวมของราคาหุ้นสามัญที่ 1.57 บาทต่อหุ้น และต้นทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 0.75 บาทต่อหุ้น โดยมีอัตราใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ รวมเป็นต้นทุนรวม 2.32 บาทต่อหุ้น ซึ่งจะคิดเป็นผลขาดทุนในการเข้าลงทุนใน SIRI เท่ากับ 0.75 บาทต่อหุ้น (2.32 บาทต่อหุ้น - 1.57 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวน 525 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจะยังถือใบสำคัญแสดงสิทธิอยู่ซึ่งสามารถขายใบสำคัญแสดงสิทธิได้ โดยมูลค่าที่ขายได้จะหักกับผลขาดทุนดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิไม่เกินจำนวน 525 ล้านบาท
- กรณีที่ 3) ขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ให้กับบุคคลอื่น ซึ่งหากมีราคาขายที่สูงกว่า 0.75 บาทต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทก็จะมีกำไรจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือหากมีราคาขายที่ต่ำกว่า 0.75 บาทต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทก็จะมีผลขาดทุนจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งผลขาดทุนจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิจะไม่เกิน 0.75 บาทต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือคิดเป็นผลขาดทุนไม่เกินจำนวน 525 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้บริษัทจะไม่ได้ถือหุ้นใน SIRI แต่อย่างใด
- กรณีที่ 4) ไม่เข้าทำรายการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิจนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เท่ากับ 0.75 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นผลขาดทุนจำนวน 525 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ยังมีอายุคงเหลืออีกประมาณ 2 ปี

โดยสรุปหากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ทันทีในปัจจุบัน บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ แต่อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาตลาดของ SIRI ในอนาคต ซึ่งจะส่งผลถึงผลกำไรขาดทุนจากการเข้าทำรายการในรูปแบบตามกรณีต่างๆ ที่แตกต่างกันไป โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุคงเหลืออีกประมาณ 2 ปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาในส่วนของการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ที่ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้น โดยหากพิจารณาจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น เมื่อนำมาเทียบกับราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่หน่วยละ 0.75 บาท และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็น 1.85 บาทต่อหุ้น นั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ บริษัทยังมีโอกาสที่จะพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพตามอายุในการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่คงเหลืออีกประมาณ 2 ปี เพื่อเป็นการพิจารณาการเข้าลงทุนใน SIRI บนหลักความระมัดระวังอีกส่วนหนึ่ง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า **ราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 700 ล้านหน่วยที่ราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้นมีความเหมาะสม**

อีกทั้ง หากสมมติว่าบริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SRI ได้ทันทีในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งราคาตลาดของ SRI เท่ากับ 1.87 บาทต่อหุ้น จะสามารถคิดเป็นผลกำไรเท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น (1.87 บาทต่อหุ้น - 1.85 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นผลกำไรจำนวน 14 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 จึงถือว่ามีเหมาะสม นอกจากนี้ ข้อแตกต่างของการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิเทียบกับการซื้อหุ้นสามัญโดยตรง คือ การจำกัดผลขาดทุนสูงสุดโดยในกรณีนี้ผลขาดทุนสูงสุดของบริษัทจากการเข้าลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SRI จะไม่เกิน 0.75 บาทต่อหุ้น ถึงแม้ว่าหากราคาตลาดของ SRI จะลดลงต่ำกว่า 1.10 บาทต่อหุ้นก็ตาม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะถือว่ามีลักษณะ Out-of-the-Money (OTM) จนมีมูลค่าเป็นศูนย์ ในขณะที่การลงทุนในหุ้นสามัญของ SRI โดยตรงที่ราคา 1.87 บาทต่อหุ้น (อ้างอิง ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2566) จะมีผลขาดทุนที่มากกว่าการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิในกรณีที่หากราคาตลาดของ SRI ลดลงต่ำกว่า 1.10 บาทต่อหุ้น ดังนั้น การอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SRI เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 จึงถือว่ามีเหมาะสมแล้ว ณ ช่วงเวลาดังกล่าว

### 3.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ

การเข้าทำรายการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ซึ่งถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์การพิจารณาจากกิจการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญดังนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	เนื่องจาก เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 FNS ได้มีการเข้าทำการซื้อขายหุ้นของ MK กับผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่งในจำนวน 196,311,160 หุ้น ซึ่งทำให้ภายหลังการซื้อขายหุ้นดังกล่าวแล้ว FNS จะถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ในขณะที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นจำนวนมาก ดังนั้น FNS จึงถือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท บริษัทจึงเป็นบริษัทย่อยของ FNS ดังนั้นในการพิจารณาเข้าทำรายการที่มีความสำคัญ หรือรายการขนาดใหญ่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ก่อนเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นเงื่อนไขตามปกติ
2. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผย

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
<p>3. บริษัทขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ หากบริษัทพิจารณาจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว</p>	<p>ตามเงื่อนไขการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI หากบริษัทไม่ทำการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าว บริษัทมีสิทธิที่จะขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ให้แก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ซึ่งจะเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถพิจารณาเข้าทำรายการได้อย่างเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเพิ่มเติมว่า ในการพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI หรือพิจารณาขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ บริษัทควรต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาถึงความคุ้มค่าจากเข้าลงทุนใน SIRI ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงเหตุผลและความจำเป็นของบริษัทในขณะนั้นอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ</p>

จากการพิจารณาเงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนของบริษัทดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นไปตามตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเสียประโยชน์

หน้าเปล่า

*This page is intentionally left blank*



**ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ) จากบริษัท รัมเปีย สตรีท (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 และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทถืออยู่จำนวน 700 ล้านหน่วยเป็นการรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิจากบุคคลที่ได้รับโอนจาก Theatre Lane Limited ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด การรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ของบริษัทจำนวน 700 ล้านหน่วยดังกล่าว ได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21 และไม่มีเหตุอันใดที่จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไม่สามารถคงลักษณะของบุคคลในวงจำกัด นายทะเบียนของ SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนการโอนในสมุดทะเบียนผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่ให้บริษัทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ดังนั้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทจะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท นอกจากนี้ สำหรับกรณีการขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับบุคคลอื่นนั้น บริษัทสามารถทำได้โดยไม่ต้องมีการขออนุญาตจาก SIRI แต่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ใน

ราคาน้ำมันละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ 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) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้อยู่ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

## ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

### วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวจากบริษัท รัมเปีย สตรีท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 525.00 ล้านบาท โดยสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)

<b>ระยะเวลาการใช้สิทธิ</b>	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดใช้สิทธิ”) และสามารถใช้อำนาจครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี (“วันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น
<b>ราคาการใช้สิทธิ</b>	ราคาหุ้นละ 1.10 บาท (หนึ่งบาทสิบสตางค์) (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
<b>วันที่ออกใบสำคัญการแสดงสิทธิ</b>	21 ตุลาคม 2563
<b>วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	20 ตุลาคม 2568
<b>ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	ไม่มีมีการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<b>ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ</b>	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<b>ระยะเวลาห้ามจำหน่ายหุ้น</b>	ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558
<b>นายทะเบียน</b>	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) ไม่สามารถดลึงลักษณะของบุคคลในวงจำกัดตามที่กำหนดในประกาศ 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 (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) โดยบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าการเข้าลงทุนใน SIRI จะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ดังนี้

- (1) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI หากพิจารณาถึงแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 สิ้นสุดลง และการกลับมาฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยบริษัทมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ จะมีผลกระทบเชิงบวก ทำให้ธุรกิจของ SIRI มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้
- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน อ้างอิงจากการเปิดเผยแผนธุรกิจของ SIRI ที่ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 52 โครงการ ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ 75,000 ล้านบาท และหากพิจารณาจากผล

ประกอบการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา SIRI สามารถมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วงปี 2563 - 2565 ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และไตรมาสที่ 2 ปี 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
- (5) บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลกำไรมาอย่างต่อเนื่องแม้แต่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 SIRI ก็ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย และในช่วงปี 2564-ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ก็สามารถสร้างผลกำไรที่เติบโตมาได้อย่างต่อเนื่อง
- (6) แนวโน้มราคาหุ้นของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผลประกอบการ และฐานะทางการเงินที่ดีขึ้นในปี 2564 และ 2565 และจากการคาดการณ์ของกลุ่มนักวิเคราะห์ มีมุมมองในทิศทางเดียวกันว่า ราคาหุ้นของ SIRI มีแนวโน้มที่ดีในอนาคต
- (7) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีความแน่นอนในเรื่องจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน จึงเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีความผันผวน

อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

### **เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ**

#### **ข้อดีของการทำรายการ**

- บริษัทจะมีสัดส่วนในการลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวม
- บริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI
- เป็นการขยายรูปแบบและโครงสร้างการถือหุ้นและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทเพียงอย่างเดียว เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- SIRI มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคตจากการทำงานที่มีผลิตภัณฑ์และบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย พร้อมกับมีฐานลูกค้าและฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง

- เพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้ในอนาคต
- เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของ SIRI
- เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญซึ่งอยู่ในช่วงราคาตลาดของ SIRI
- การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI มีราคาใช้สิทธิในการแปลงสภาพที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิมีลักษณะ In-the-Money (ITM)

#### ข้อดีของการทำรายการ

- เงินลงทุนดังกล่าวจะไม่สามารถนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจหลักของบริษัท
- เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญในสัดส่วนที่ไม่ได้มีอำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของ SIRI
- ภาวะในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

#### เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

##### ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI
- บริษัทอาจมีภาระหนี้สินและภาระต้นทุนทางการเงินที่ลดลง
- บริษัทสามารถซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ได้โดยตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ นอกเหนือจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งบริษัทก็ได้เป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI เช่นเดียวกัน

##### ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ และสูญเสียเงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไปทั้งจำนวน
- สูญเสียโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI
- การถือครองใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นระยะเวลานานโดยไม่ทำการแปลงสภาพจะทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในอนาคตเนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไม่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- หากบริษัทไม่ได้ทำรายการในครั้งนี้ แต่บริษัทยังมีแผนที่จะลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทก็มีทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรง ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้หุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการตามแผนที่วางไว้ หรืออาจจะมีต้นทุนในการลงทุนที่สูงขึ้น

#### ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปหรือมีความผันผวน ซึ่งส่งผลต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ และกำไรขาดทุนจากส่วนต่างราคาของหุ้นสามัญภายหลังจากการแปลงสภาพแล้ว

- ความเสี่ยงจากราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพจนอาจไม่คุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพ
- ความเสี่ยงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบการเงินสำหรับเงินลงทุนที่ไม่ใช่บริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
- ความเสี่ยงที่จะได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนเงินลงทุนของการเข้าทำรายการ
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ
- ความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือบริษัทใหญ่

### ความสมเหตุสมผลของราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI

ตามที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท 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 (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งหมด (Fully Diluted) บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 3.98 (คำนวณ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566) เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าลงทุนใน SIRI จะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัททั้งในด้านการลงทุนในกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี และเพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้ในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ SIRI คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่ากิจการโดยนำมูลค่าการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาเปรียบเทียบกับปริมาณการซื้อขาย โดยใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ โดยช่วงของราคายุติธรรมจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) อยู่ระหว่าง 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น

นอกจากนี้ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายหุ้นของ SIRI เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 - 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.19 - 2.28 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย (Turnover Ratio) ของบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ที่ประมาณร้อยละ 0.24 - 0.32

ทั้งนี้ ต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ประกอบด้วยราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 0.75 บาทต่อหน่วย และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.85 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ยังอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของ SIRI ที่มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) อยู่ที่ 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของ SIRI นั้นมี **ความเหมาะสม**

นอกจากนี้ หากพิจารณาในส่วนของต้นทุนการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ที่ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้น โดยหากพิจารณาจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น เมื่อนำมาเทียบกับราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่หน่วยละ 0.75 บาท และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็น 1.85 บาทต่อหุ้น นั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นราคาที่อยู่ในช่วงของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SIRI เฉลี่ยย้อนหลัง 7 - 360 วันทำการนับจากวันทำการก่อนวันที่ 19 มิถุนายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ 1.55 - 1.89 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ บริษัทยังมีโอกาสที่จะพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพตามอายุในการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่คงเหลืออีกประมาณ 2 ปี เพื่อเป็นการพิจารณาการลงทุนใน SIRI บนหลักความระมัดระวังอีกส่วนหนึ่ง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นที่ **ราคาซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 700 ล้านหน่วยที่ราคาหน่วยละ 0.75 บาท นั้นมีความเหมาะสม**

### ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญดังนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	เนื่องจาก เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 FNS ได้มีการเข้าทำการซื้อขายหุ้นของ MK กับผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่งในจำนวน 196,311,160 หุ้น ซึ่งทำให้ภายหลังการซื้อขายหุ้นดังกล่าวแล้ว FNS จะถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ในขณะที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นจำนวนมาก ดังนั้น FNS จึงถือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท บริษัทจึงเป็นบริษัทย่อยของ FNS ดังนั้นในการพิจารณาเข้าทำรายการที่มีความสำคัญ หรือรายการขนาดใหญ่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ก่อนเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นเงื่อนไขตามปกติ
2. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
<p>3. บริษัทขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ หากบริษัทพิจารณาจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว</p>	<p>ตามเงื่อนไขการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI หากบริษัทไม่ทำการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าว บริษัทมีสิทธิที่จะขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ให้แก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ซึ่งจะเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถพิจารณาเข้าทำรายการได้อย่างเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเพิ่มเติมว่า ในการพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI หรือพิจารณาขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ บริษัทควรต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาถึงความคุ้มค่าจากเข้าลงทุนใน SIRI ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงเหตุผลและความจำเป็นของบริษัทในขณะนั้นอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ</p>

จากการพิจารณาเงื่อนไขการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนของบริษัทดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นไปตามตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และมีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**” หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล และการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทเป็นสำคัญ



ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์ที่เที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)



(นางสาวกัญพร ชุนจันทร์)

ผู้อำนวยการ

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน



(นางศิริพร สุทธิพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้อำนวยการ

หน้าเปล่า

*This page is intentionally left blank*

## เอกสารแนบ 1

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน  
ของ  
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อการให้เช่าและบริการ
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107536001567
เว็บไซต์	:	www.mk.co.th
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	0-2234-8888
โทรสาร	:	0-2234-8880
ทุนจดทะเบียน	:	1,117,211,195 บาท
(ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566)	:	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	1,091,205,066 บาท
(ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566)	:	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,091,205,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

## 2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ปัจจุบันประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และเพื่อเช่า ซึ่งดำเนินกิจการต่อเนื่องมากกว่า 60 ปี

โดยบริษัทก่อตั้งขึ้นด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 8 ล้านบาท เมื่อปี 2499 ภายใต้ชื่อ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มั่นคงสถาปัตย์” โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ภายหลังจากนั้นอีก 5 ปี จึงได้เริ่มประกอบธุรกิจอาคารและที่ดินควบคู่กับงานรับเหมาก่อสร้าง ต่อมาในปี 2511 จึงได้จัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ช.มั่นคงเทรดดิ้ง ขึ้นมาอีกหน่วยงานหนึ่ง เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายค้าปลีกและค้าส่งวัสดุก่อสร้าง จนกระทั่งเมื่อปี 2520 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งแรกภายใต้ชื่อ “ชุมชนชวนชื่น” ที่ถนนประชาชื่น และได้เติบโตขึ้นตามลำดับ ด้วยผลงานที่เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบเมื่อปี 2524 ต่อมา บริษัทได้รับการพิจารณาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2533 จากนั้นจึงจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 และเมื่อปี 2537 บริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและการบริการ โดยการพัฒนาสนามกอล์ฟคลับ กระทั่งในปี 2548 ได้เปิดตัวบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้แบรนด์ ชวนชื่น และ สิริินแฮร์ส จวบจนปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 70 โครงการ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล

#### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ปี	เหตุการณ์
2564	<ol style="list-style-type: none"><li>เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัท ย่อย) มีมติให้บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 33.50 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 50.25 ล้านบาท</li><li>เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าร่วมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องโดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วจำนวนเงิน 250 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li><li>เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564 บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บางปะกง อินดัสเทียล แลนด์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย และบริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเขต จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน) บริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุนทั้งสองแห่ง มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ได้ชำระค่าหุ้นของทั้งสองบริษัทดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงินรวม</li></ol>

ปี	เหตุการณ์
	<p>10 ล้านบาท บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด มีสัดส่วนการลงทุนในทั้งสองบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว</p> <p>4. ในเดือนเมษายน 2564 บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 8.40 ล้านบาท</p> <p>5. เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อเช่าโดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาท บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวในร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว</p> <p>6. เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทรับคืนหน่วยลงทุนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท และ 0.0520 บาท ตามลำดับ และคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6.13 ล้านบาท และ 1.14 ล้านบาท ตามลำดับ</p> <p>7. เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2564 บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งไม่ใช่กิจการที่เกี่ยวข้อง (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์สุขภาพ ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทนอন্দังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ให้เช่าสัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลาเช่า 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2585 โดยบริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาและวางเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้านบาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่าในการให้ต่อระยะเวลาเช่าได้อีก 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2585 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2606</p> <p>8. เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ชื้อหุ้นสามัญของบริษัท ฟริโซน แอสเซท จำกัด จำนวน 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่ารวม 182.50 ล้านบาท ในราคา 100 ล้านบาท จากบริษัท เอควิสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,824,998 หุ้น และผู้ถือหุ้นรายอื่นอีก 2 หุ้น โดยผู้ขายไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งนี้ บริษัท ฟริโซนแอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ โดยมีทุนจดทะเบียน 182.50 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 1,825,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยทำสัญญาซื้อขายหุ้นและได้รับการโอนหุ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564</p> <p>9. เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคง ลิฟวิง จำกัด จำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นจำนวนเงิน 1,060 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิง จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการเงินรวม</p> <p>10. เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” เพื่อเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน</p>

ปี	เหตุการณ์
	<p>650 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน</p> <p>11. เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 10,020,048 หุ้น แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,019,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 50 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็น 1,002,004,800 บาท ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวม 1,112 ล้านบาท</p>
2565	<p>1. เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในวงเงินกู้ไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชำระคืนเงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ</p> <p>2. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. โดยบริษัทย่อยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการด้านสุขภาพ และ/หรือประกอบกิจการให้บริการด้านสุขภาพ</p> <p>3. เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 Rx Wellness Blocker US, Inc. (บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) โดยบริษัทย่อยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดได้ลงทุนใน RAKxa Wellness US, LLC ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ ER Wellness, LLC ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ร่วมลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย RAKxa Wellness US, LLC เป็นผู้ถือหุ้นของ RC Ownership, LLC ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ทั้งนี้ RC Ownership, LLC ได้ซื้อและรับโอนทรัพย์สินในรัฐโคโลราโด ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อประกอบธุรกิจรีสอร์ทและให้บริการด้านสุขภาพ เรียบร้อยแล้ว</p> <p>4. เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (พรอสเพค ริท) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่ง ได้มีมติอนุมัติให้ พรอสเพค ริท เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 10,000,000 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 16,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 60,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2565 ทั้งนี้ พรอสเพค ริท ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเต็มจำนวนแล้ว เป็นเงินจำนวน 6,000,000 บาท</p> <p>5. เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จัดตั้งบริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน (เดิมชื่อ บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส เวเนเจอร์ จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว เป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</p>

ปี	เหตุการณ์
	<p>6. เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 ได้มีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นของหุ้นกู้ที่ประสงค์จะออกและเสนอขายตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอ</p> <p>7. เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นของหุ้นกู้ที่ประสงค์จะออกและเสนอขายตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอ</p> <p>8. เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,600 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 2,970 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นไปแล้วจำนวน 370 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ที่ออกเพิ่ม</p> <p>9. เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 65 ของมูลค่าหุ้นสามัญ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 65 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากทุนจดทะเบียนเดิม 100 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นไปแล้วจำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ที่ออกเพิ่ม</p> <p>10. เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 41.5 ของมูลค่าหุ้นสามัญ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 62.25 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากทุนจดทะเบียนเดิม 200 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 330 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2565 และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นไปแล้วจำนวน 130 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ที่ออกเพิ่ม</p> <p>11. เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากทุนจดทะเบียนเดิม 150 ล้านบาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 138.5 ล้านบาท โดยวิธีการลดหุ้นสามัญจำนวน 115,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565</p>

ปี	เหตุการณ์
	<p>12. เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากทุนจดทะเบียนเดิม 330 ล้านบาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 283 ล้านบาท โดยวิธีการลดหุ้นสามัญจำนวน 468,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565</p> <p>13. เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 5,000,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 3,000,000 บาท โดยวิธีการลดหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2566</p> <p>14. เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ขายสนามกอล์ฟ ฟลอราวิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคารวม 1,400 ล้านบาท</p> <p>15. เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย จากทุนจดทะเบียนเดิม 100 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 4,600 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ซึ่งต้องให้ใช้เป็นเงินจนเต็มค่าจำนวน 11,083,006 หุ้น และซึ่งออกให้เหมือนหนึ่งว่าได้ใช้เต็มมูลค่าแล้วจำนวน 33,916,994 หุ้น รวมเป็นจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2565</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้รับชำระเงินค่าหุ้นจำนวน 11,083,006 หุ้น เป็นเงินจำนวน 1,108.30 ล้านบาท และได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 33,916,994 หุ้น เป็นการรับโอนหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ประกอบด้วย (1) บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด จำนวน 1,384,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (2) บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด จำนวน 2,831,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และ (3) บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด จำนวน 29,699,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ภายหลังจากทำรายการดังกล่าวจึงทำให้บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท กลายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท</p> <p>16. เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,970 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 4,020 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 และบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงินรวม 1,050 ล้านบาท</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,211,195.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 1,091,205,066.00 บาท โดยบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย</p> <p>(1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และ</p> <p>(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ</p>



ปี	เหตุการณ์
2566	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="316 241 1417 392">1. เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2566 เป็นจำนวนเงิน 226.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2566 เป็นจำนวนเงิน 543.60 ล้านบาท</li> <li data-bbox="316 392 1417 548">2. เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2566 เป็นจำนวนเงิน 222.90 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2566 เป็นจำนวนเงิน 502.80 ล้านบาท</li> <li data-bbox="316 548 1417 918">3. เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566 บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. จำนวน 0.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 20.69 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนหุ้นที่บริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. ออกเพิ่มในระหว่างงวด โดยการเพิ่มเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไป ต่อมาในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด เพิ่มเงินลงทุนในบริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. อีกจำนวน 1.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา อย่างไรก็ตามยังไม่มีมีการเพิ่มเงินลงทุนจำนวนดังกล่าวในระหว่างงวด</li> <li data-bbox="316 918 1417 1064">4. ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 120.03 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566</li> <li data-bbox="316 1064 1417 1377">5. เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้ทำสัญญาเช่าลงทุนในโครงการสถานพยาบาล สถานพักฟื้นและเวชศาสตร์ชะลอวัยภายใต้แบรนด์ VitalLife Wellness Center ซึ่งเดิมเป็นส่วนงานหนึ่งของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาที่ไม่สามารถยกเลิกได้และมีสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายจำนวน 91.51 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 30.42 ล้านบาทและแสดงไว้ในเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 61.08 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี</li> <li data-bbox="316 1377 1417 1601">6. เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด และบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าและบริการเกี่ยวกับสถานพยาบาลและสถานพักฟื้นกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2569 โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุในสัญญา</li> <li data-bbox="316 1601 1417 1803">7. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้ทำสัญญาบริหารกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับการบริหารจัดการศูนย์ส่งเสริมสุขภาพและเวชศาสตร์ชะลอวัย โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี และตกลงชำระอัตราค่าบริการเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา</li> <li data-bbox="316 1803 1417 1960">8. ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท รักษา เวนเจอร์ จำกัด (“การร่วมค้า”) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 ผู้ถือหุ้นมีมติให้การร่วมค้าเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 4 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยการร่วมค้าได้จดทะเบียนการเพิ่มทุน</li> </ol>

ปี	เหตุการณ์
	<p>กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 ทั้งนี้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นไปแล้วรวมจำนวน 1.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกเพิ่ม</p> <p>9. ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัท (ผู้ขาย) ทำบันทึกข้อตกลงจะซื้อที่ดิน (บันทึกข้อตกลง) กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้ซื้อ) ประกอบด้วยที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทใหญ่ในราคา 303.59 ล้านบาทและที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในราคา 831.42 ล้านบาท สำหรับที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย ผู้ซื้อจะมีทางเลือกในการพิจารณาว่าจะซื้อที่ดินที่จะซื้อขายหรือเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถือในบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 400 ล้านบาทในวันทำบันทึกข้อตกลง ต่อมา ผู้ซื้อได้พิจารณาว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทย่อยจากบริษัท โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทย่อยในราคา 831.42 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มอีกจำนวน 400 ล้านบาท และจะได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือในวันโอนหุ้นที่ซื้อขาย</p> <p>10. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการค้ำประกันสินเชื่อของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,042 ล้านบาทให้สถาบันการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อดังกล่าวจำนวน 300 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ถึง MLR-1.25 ต่อปี</p> <p>11. เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ขายที่ดินให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 465.65 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และมีสถาบันการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่งเป็นผู้อวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งจะครบกำหนดชำระวันที่ 26 มิถุนายน 2569 ต่อมาบริษัทได้ทำสัญญาขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวกับสถาบันการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีส่วนลดในอัตราร้อยละ 3.8 ต่อปีและได้รับชำระเงินจำนวน 412.57 ล้านบาท</p> <p>12. เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 บริษัททำสัญญาซื้อขายเพื่อซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 700,000,000 หน่วย รวมเป็นจำนวนเงิน 525 ล้านบาท ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว มีอายุ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและจะครบกำหนดในวันที่ 20 ตุลาคม 2568 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิหนึ่งหน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1:1 และมีราคาใช้สิทธิ 1.10 บาท บริษัทบันทึกกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 17.01 ล้านบาท</p> <p>13. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) จำนวน 10,431,990 หน่วย รวมเป็นจำนวนเงิน 93.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.02 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มระหว่างงวด</p> <p>14. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียลจำนวน 21,847,100 หน่วย คิดเป็นราคาหุ้นตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 206.53 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง</p>

ปี	เหตุการณ์
	<p>15. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม</p> <p>16. 2,355.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.50 ต่อปี บริษัทได้นำเงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม</p> <p>17. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 3,253 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปี และอัตรา MLR บวกด้วยร้อยละ 0.20 ต่อปี บริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม</p> <p>18. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกาทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 7.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา 4.75 ต่อปี โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 22 มีนาคม 2568</p> <p>19. ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีการทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายคนโดยมีวงเงินรวม 80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567</p> <p>20. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีการทำสัญญากู้เงินจากบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 750 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.5 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดชอบทุกชนิดที่บริษัทมีความรับผิดชอบตามสัญญากู้เงินดังกล่าว ทั้งนี้ในระหว่างงวดบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท</p> <p>21. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,367.91 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายการที่มีสาระสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 และวันที่ 7 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับกับบุคคลอื่น โดยสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวตกลงเช่าที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ที่ดินที่เช่าก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและอาคารสำนักงานสำหรับให้เช่า ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนการเช่ารวมเป็นจำนวน 114.23 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยตกลงจะจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตามที่ระบุในสัญญาารวมทั้งสิ้น 224.14 ล้านบาท ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 214.88 ล้านบาท</li> <li>- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2566 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่น โดยสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2566 และสิ้นสุดวันที่ 27 เมษายน 2596 ซึ่งบริษัทย่อยตกลงเช่าที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ที่ดินที่เช่าก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและอาคารสำนักงานสำหรับให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ บริษัทย่อยตกลงจะจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามที่ระบุใน</li> </ul>

ปี	เหตุการณ์
	<p>สัญญาารวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งสิ้น 667.30 ล้านบาท ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 302.68 ล้านบาท</p> <p>- นอกจากนี้บริษัทย่อยได้ทำสัญญาซื้ออาคารโรงเรียนกับบริษัทอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและอาคารสำนักงาน บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนสินทรัพย์ดังกล่าวรวมเป็นจำนวน 65 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวนในเดือนเมษายน 2566</p>

## 2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของทั้งกลุ่มบริษัทในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	2563		2564		2565		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	
			จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	MK, MC, MKL	100	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	935.08	57.77
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	MKL, PD	100	374.27	10.86	341.33	10.28	340.10	13.27	203.57	12.58
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	PD, Yours	100	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	82.71	5.11
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	MK	100	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-
รายได้จากธุรกิจสุขภาพและความงาม	MKF, H&W, Rx	100	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	49.10	3.03
รายได้อื่นๆ			389.55	11.30	382.00	11.50	256.18	10.00	348.18	21.51
<b>รวมรายได้</b>			<b>3,446.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,321.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,562.40</b>	<b>100.00</b>	<b>1,618.64</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : รายงานประจำปี 2565 และงบการเงินของบริษัท

### 2.2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ



(1) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**


1.1 **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ**

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเช่าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) เพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนดีไซน์การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ในแต่ละเฟสการขาย ตอบโจทย์การใช้งานสอดคล้องพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal เชื่อมระหว่างการอยู่อาศัยเข้ากับการทำงานในแบบ Work from Home ได้อย่างลงตัวสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย Ozone Garden เพิ่มพรรณไม้ช่วยลดปริมาณฝุ่นและฟอกอากาศช่วยให้อากาศสดชื่น และ Pet Zone พื้นที่ผ่อนคลาย กับสัตว์เลี้ยงตัวโปรด สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground โดยคำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow อุณหภูมิด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ 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)
<b>บ้านเดี่ยว</b>					
ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา (เฟส1) 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ	63-0-16.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	293 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 115 - 179 ตร.ม./ยูนิต	1,428.29	ร้อยละ 60.07
<b>บ้านแฝด</b>					
ชวนชื่น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา 	ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	37-3-17.94 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	201 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143- 150 ตร.ม./ยูนิต	950.22	ร้อยละ 54.73
<b>ทาวน์โฮม</b>					

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (ณ 30 มิ.ย.66)
ชวนขึ้น ทาวน์ ราชพฤกษ์ 345 	ตำบลลำโพ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	27-1-95.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	289 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113-140 ตร.ม./หน่วย	794.88	ร้อยละ 62.98
ชวนขึ้น ทาวน์ รังสิต - คลอง 1 	ถนนเลียบคลองรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	324 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	1,053.13	ร้อยละ 100
ชวนขึ้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ - แจ่งวัฒนะ 	ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	41-3-17.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	397 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113, 140 ตร.ม./หน่วย	1,342.70	ร้อยละ 42.32
ชวนขึ้น 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
ชวนขึ้น 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
ชวนขึ้น 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 บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่มีนโยบายการวิจัยและพัฒนาเกี่ยวกับนวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและบริการอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันที่ทีมงานของบริษัทได้คอยติดตามกระแสการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับเปลี่ยนดีไซน์และรูปแบบของโครงการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ลูกค้า เช่น การสอดแทรกความใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปในทุกมิติผ่านการออกแบบสไตล์ Botanical การออกแบบที่ช่วยให้ได้รับลมธรรมชาติ การเน้นสวนกลางที่ร่มรื่นจากต้นไม้

และมีการออกแบบบ้านใหม่ในสไตล์ Modern Minimal เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ 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 และวัดมิ่งมงคลนิมิตร

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. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1.1 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บนถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,726 ตารางเมตร
2. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 42 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 20,996 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 12,500 ตารางเมตร
3. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ 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 แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทสายเก่า ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ดินประมาณ 350 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 200,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ
5. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 5 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนพหลโยธิน ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย 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 ในด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์นานาชาติหรือ Medical Hub กลุ่มกิจการจึงได้ร่วมมือกับพันธมิตรด้านการแพทย์ที่มีชื่อเสียง และได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติ ได้แก่ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เพื่อพัฒนาศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมครบวงจรเป็นแห่งแรกในเอเชีย ภายใต้ชื่อโครงการ “รักษะ”



กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการเป็นกลุ่มชาวต่างชาติและชาวไทยที่ต้องการได้รับประสบการณ์เหนือระดับที่ ออกแบบมาเฉพาะบุคคลในการดูแลสุขภาพและความงาม โดยการขายแพ็คเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวมซึ่งมีให้เลือก หลากหลาย ตอบโจทย์เป้าหมายด้านสุขภาพที่แตกต่างกัน มีระยะเวลาในการให้บริการตั้งแต่ 1 วันถึง 14 วัน ครอบคลุมการบริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะ ความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ
- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการ บำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสาน ได้แก่ แพทย์แผนจีน แพทย์แผนไทยการแพทย์อายุรเวท และ พลังงานบำบัด เป็นต้น
- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำเพื่อ แก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหาร ให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดภัยและดีต่อ สุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

### 2.3 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

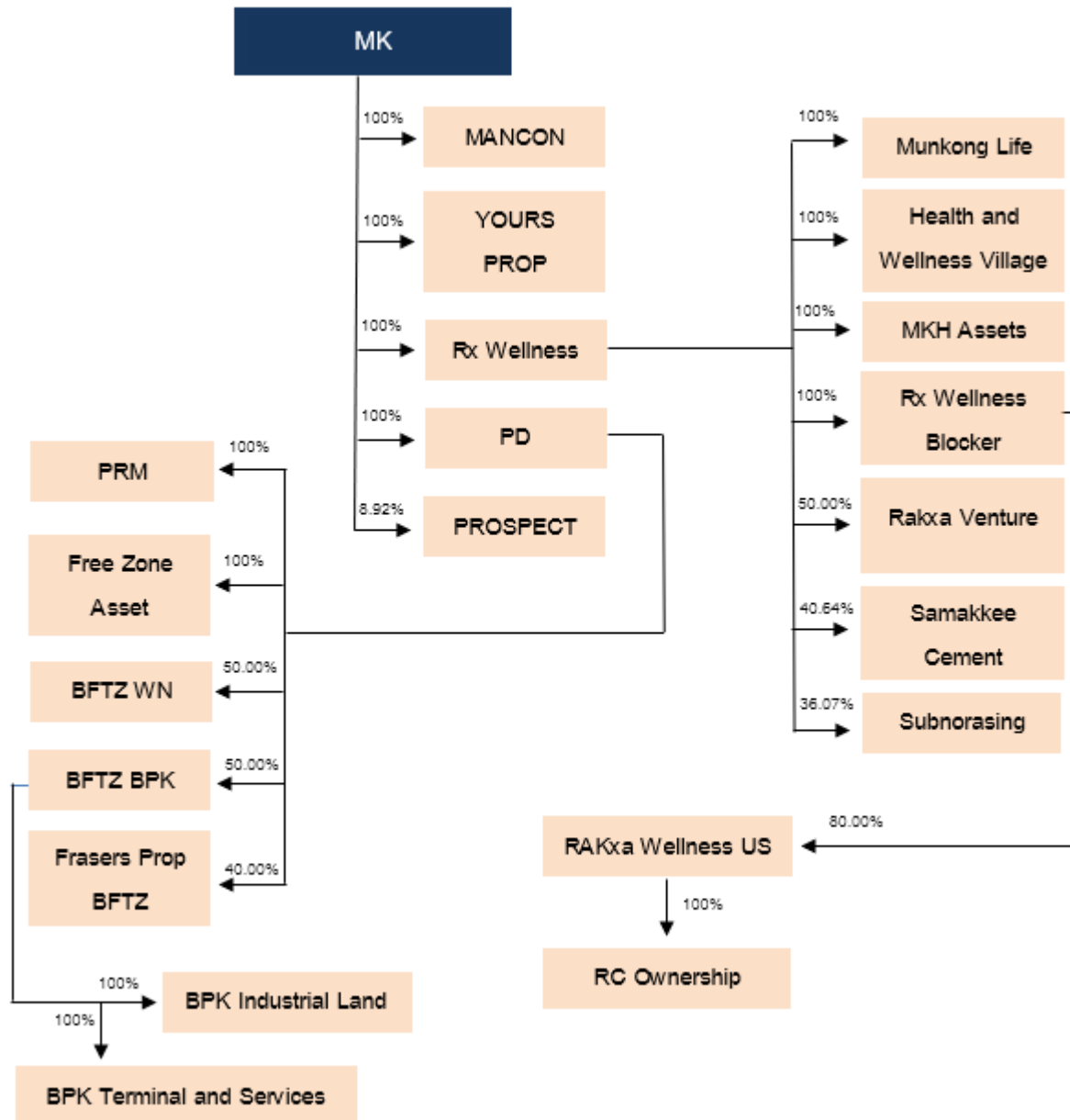
บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช่สำนักงานของบริษัท รวมทั้งให้บริการที่จอดรถที่อาคาร 345 สุรวงศ์เป็นอาคาร สำนักงานสูง 7 ชั้น บนถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุง โดยได้ย้ายเข้าอาคาร เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562

### 2.4 ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร

## 3. โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัย ใน แนวราบและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ โดยบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่างๆ ณ วันที่ 27 กันยายน 2566 ดังต่อไปนี้



ที่มา: รายงานประจำปีของบริษัท และข้อมูลจากบริษัท

#### บริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. บริษัท แมนคอน จำกัด (“MANCON”) ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก
2. บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“YOURS PROP”) ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอส 71โฮลดิ้ง จำกัด) (“Rx Wellness”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านสุขภาพ
4. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

#### บริษัทย่อยทางอ้อม ประกอบด้วย

1. บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“PRM”) ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
2. บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด (“Free Zone Asset”) ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
3. บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“Munkong Life”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการสถานพักผ่อน (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)
4. บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH Assets”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านโรงแรมที่พัก (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)
5. บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (“Health and Wellness Village”) ประกอบธุรกิจให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)

#### บริษัทย่อยทางอ้อมในประเทศสหรัฐอเมริกา ประกอบด้วย

1. Rx Wellness Blocker US, Inc. (“Rx Wellness Blocker”) ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และ/หรือประกอบกิจการให้บริการด้านสุขภาพ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)
2. RAKxa Wellness US, LLC (“RAKxa Wellness US”) ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจรีสอร์ทและการให้บริการด้านสุขภาพ (เป็นบริษัทย่อยของ Rx Wellness Blocker US, Inc. ถือหุ้นร้อยละ 80 และ ER Wellness, LLC ถือหุ้นร้อยละ 20)
3. RC Ownership, LLC (“RC Ownership”) ประกอบธุรกิจรีสอร์ทและให้บริการด้านสุขภาพ (เป็นบริษัทย่อยของ RAKxa Wellness US, LLC)

#### บริษัทร่วม ประกอบด้วย

1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)(กองทรัสต์) (“PROSPECT”) โดยกองทรัสต์จัดเป็นบริษัทร่วมของบริษัทเนื่องจากบริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถือหุ้นโดยบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) ร้อยละ 22.99, บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 8.92 และผู้ถือหุ้นอื่นๆ ร้อยละ 68.09)

#### บริษัทร่วมทางอ้อม ประกอบด้วย

1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด (“Samakkee Cement”) ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)(ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 40.64,กลุ่มตระกูลตั้งมติธรรม ร้อยละ 20.96และผู้ถือหุ้นอื่นๆ ร้อยละ 38.40)
2. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด (“Subnorasing”) ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์เวลเนส จำกัด) (ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 36.07,นายชวณ ตั้งมติธรรม ร้อยละ 13.90, นายชิมชัย เสตะพราหมณ์ ร้อยละ 13.90 และนายวิจารณ์ วัฒนาชีรานนท์ ร้อยละ 13.90)

#### บริษัทร่วมค้า ประกอบด้วย

1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด (“Fraser’s Prop BFTZ”) ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 60)
2. บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50 และบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) ร้อยละ 50)
3. บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (“BFTZ BPK”) ประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่ารวมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50 และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50)
4. บริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส เวเนเจอร์ จำกัด) (“Rakxa Venture”) ประกอบธุรกิจศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ ซึ่งลงทุนโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 50 และบริษัท ไวทัลไลฟ์ อัลไลอันซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50)

#### บริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้า

1. บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด (“BPK Industrial Land”) ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด)
2. บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส เซส จำกัด (“BPK Terminal and Services”) ประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด)

#### **4. คณะกรรมการบริษัท**

ณ วันที่ 12 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นาย สุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
2.	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
3.	น.ส. รชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
4.	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
5.	นาย อภิรัฐ ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6.	นาย ชัยยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7.	นาย ธีรพันธุ์ จิตดาลาน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรอง ฉบับลงวันที่ 6 มิถุนายน 2566 คือ นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล และนางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่ในกรณีการขออนุญาตติดตั้งมอเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท การขอโอนและรับโอนสิทธิการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท การขอโอน รับโอน และรับคืนเงินประกันการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท หรือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หรือการขอเลขหมายประจำบ้าน และการขอเชื่อมทาง การเชื่อมต่อระบายน้ำให้นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ หรือนายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ หรือนางสาวรัชณี มหัตเดชกุล หรือนางสิริพรรณ ลีวานันท์ คนหนึ่งคนใดลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

## 5. ผู้ถือหุ้น

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 ตั้งมติธรรม	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. ชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.59%
<b>รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก</b>	<b>797,029,628</b>	<b>73.04%</b>
10. ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	294,175,438	26.96%
<b>รวม</b>	<b>1,091,205,066</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 30 ขึ้นไปของกำไรสุทธิในแต่ละปี ในส่วนของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามมติของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น

## 7. สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<b>สินทรัพย์</b>								
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
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
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,321.17</b>	<b>35.15</b>	<b>5,545.43</b>	<b>29.12</b>	<b>5,803.95</b>	<b>29.22</b>	<b>6,106.87</b>	<b>30.17</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
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
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
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>11,664.08</b>	<b>64.85</b>	<b>13,495.10</b>	<b>70.88</b>	<b>14,060.66</b>	<b>70.78</b>	<b>14,136.79</b>	<b>69.83</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>17,985.25</b>	<b>100.00</b>	<b>19,040.52</b>	<b>100.00</b>	<b>19,864.60</b>	<b>100.00</b>	<b>20,243.66</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
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

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
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
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>5,030.25</b>	<b>27.97</b>	<b>6,292.48</b>	<b>33.05</b>	<b>5,959.25</b>	<b>30.00</b>	<b>6,108.01</b>	<b>30.17</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>								
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	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	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	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	66.15	0.33
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	-	-	-	-	-	-	6.43	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	156.78	0.87	180.67	0.95	289.53	1.46	276.82	1.37
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,314.02</b>	<b>35.11</b>	<b>6,279.60</b>	<b>32.98</b>	<b>7,442.53</b>	<b>37.47</b>	<b>7,763.57</b>	<b>38.35</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>11,344.27</b>	<b>63.08</b>	<b>12,572.09</b>	<b>66.03</b>	<b>13,401.78</b>	<b>67.47</b>	<b>13,871.57</b>	<b>68.52</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
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
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>6,640.98</b>	<b>36.92</b>	<b>6,468.44</b>	<b>33.97</b>	<b>6,431.37</b>	<b>32.38</b>	<b>6,337.93</b>	<b>31.31</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	31.45	0.16	34.15	0.17

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
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

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	%
<b>รายได้</b>										
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										
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	162.93	16.08	203.57	12.58
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	48.23	4.76	82.71	5.11
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	25.58	2.53	49.10	3.03
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
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,446.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,321.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2,562.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,012.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,618.64</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุน</b>										
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
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>2,423.08</b>	<b>70.31</b>	<b>2,603.60</b>	<b>78.39</b>	<b>1,610.84</b>	<b>62.86</b>	<b>689.01</b>	<b>68.02</b>	<b>772.15</b>	<b>47.70</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,023.40</b>	<b>29.69</b>	<b>717.74</b>	<b>21.61</b>	<b>951.57</b>	<b>37.14</b>	<b>323.96</b>	<b>31.98</b>	<b>846.49</b>	<b>52.30</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	344.18	33.98	399.44	24.68
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>660.99</b>	<b>19.18</b>	<b>577.08</b>	<b>17.37</b>	<b>849.34</b>	<b>33.15</b>	<b>356.14</b>	<b>33.98</b>	<b>399.44</b>	<b>24.68</b>
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	268.76	26.53	361.31	22.32



สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 มิ.ย. 2565		30 มิ.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วม ค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธี ส่วนได้เสีย	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.70	0.36	1.23	0.08
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี เงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(285.30)	-28.16	86.96	5.37
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงิน ได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	55.40	5.47	(67.79)	-4.19
กำไร (ขาดทุน) สำหรับ งวดจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(229.90)	-22.70	19.17	1.18
การดำเนินงานที่ยกเลิก กำไรสำหรับงวดจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจาก ภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(229.90)	-22.70	19.17	1.18

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน</b>	<b>56.60</b>	<b>8.17</b>	<b>234.86</b>	<b>139.25</b>
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	8.62	(0.30)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>56.60</b>	<b>8.17</b>	<b>243.49</b>	<b>138.95</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	164.02	172.19	415.67	554.62

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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 ในประเทศเริ่มคลี่คลายกลายเป็นโรคประจำถิ่น ภาวะเศรษฐกิจค่อยๆ เริ่มฟื้นตัวจากปีก่อน แต่ด้วยสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มเปราะบางและยังมีหนี้ครัวเรือนสูง จึงอาจต้องใช้เวลาเพื่อลดภาระหนี้เดิมก่อนการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนี้ระยะยาว บริษัทจึงชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ออกไปก่อน และบริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวัง เพื่อการบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด แม้จะไม่มีโครงการเปิดใหม่ในปี แต่บริษัทยังคงมีการพัฒนารูปแบบบ้านในโครงการเดิมให้มีความทันสมัยตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าและสามารถแข่งขันได้ในความคุ้มค่าคุ้มราคา อย่างไรก็ตามในปี 2566 รัฐบาลยังคงมีมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ประกอบกับคาดการณ์รายได้ภาคบริการจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในปี 2566 ที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้นไม่มากนัก จะช่วยให้ลูกค้ากลุ่มเปราะบางกลับมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้และความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

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

### 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในปีนี้อาจเพิ่มขึ้น 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 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกส่วนหนึ่ง 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

ธุรกิจสุขภาพของครัวเรือนของกลุ่มบริษัทมีรายได้ปีนี้จำนวน 57.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 121.98 จากปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพของครัวเรือนของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ สามารถขยายต้นทุนคงที่ได้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามโดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของค่าใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 95.15 ล้านบาท (ร้อยละ 166) แต่

ทั้งนี้ผลขาดทุนมีจำนวนลดลง 12.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน อีกทั้ง บริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อเปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพของศรีวมที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนอีกจำนวน 70.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 226.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.17 เนื่องจากในปีก่อนบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายหุ้นของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 272.1 ล้านบาท และมีการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นพร้อมทั้งทรัพย์สินบางส่วนออกไป ในส่วนของรายได้อื่นมีจำนวน 185.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 100.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.88 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่ารับจ้างเหมาก่อสร้างและซ่อมแซมอาคารของผู้เช่า

### 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 ล้านบาทหนี้สินรวม 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 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมายดังนี้
  - 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 และยังมีภาระชะลอการเปิดโครงการใหม่ๆ
  - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6,441.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,247.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการที่บริษัททยอยก่อสร้างอาคารคลังสินค้าโรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 829.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมายดังนี้

- 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
  - หุ้นกู้ระยะสั้น 1,206.00 ล้านบาท ลดลง 495.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.14 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
  - 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 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 28.32 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกำไร 31.45 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,091.21 ล้านบาท 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 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

#### 4. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

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

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาว์นเฮ้าส์ระดับราคา 2 - 3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถในการกู้ลดลง และต้องใช้เวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อน จึงจะสามารถกู้ได้ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา นอกจากนี้ บริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย 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 ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเข้ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 189,351 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ 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 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในงวดนี้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 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 ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่รับรู้ในงวด 6 เดือนนี้มีจำนวน 252.64 ล้านบาท

#### 6. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กรรวม

ธุรกิจสุขภาพองค์กรรวมของบริษัทมีรายได้จำนวน 26.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.16 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรรวมของบริษัทมีการเติบโตขึ้น อย่างไรก็ตาม โดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้ง การที่บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรรวมที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐมในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 ทำให้บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 52.11 ล้านบาท (ร้อยละ 199.21) คิดเป็นผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 31.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพองค์กรรวม 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 บริษัทมีรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจหลัก จำนวน 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 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการที่บริษัทใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

## ต้นทุนทางการเงิน

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

## 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 บาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 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 ล้านบาท 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 โกลบอลติกส์และอินดัสเทรียล



- 2) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,871.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 469.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 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 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 3.84 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 120.03 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,091.21 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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

หน้าเปล่า

*This page is intentionally left blank*

## เอกสารแนบ 2

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

ของ

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI” หรือ “แสนสิริ”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"><li>1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง</li><li>2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์</li></ol>
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107538000665
เว็บไซต์	: <a href="http://www.sansiri.com">www.sansiri.com</a>
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 59 อาคาร สิริ แคมปัส ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 0-2027-7888
โทรสาร	: 0-2027-7888
ทุนจดทะเบียน	: 20,343,625,722.40 บาท
(ณ วันที่ 3 ต.ค. 2566)	แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19,012,734,320 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	: 17,631,632,581.37 บาท
(ณ วันที่ 3 ต.ค. 2566)	แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท

## 2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

แสนสิริมุ่งเน้นการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร ครอบคลุมทุกความต้องการ มีคุณภาพดี ดีไซน์โดดเด่น และตอบโจทย์การอยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม นอกจากนี้ SIRI มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ส่งเสริมศักยภาพและมูลค่าให้แก่ธุรกิจหลักในอนาคตได้ อาทิ การลงทุนในเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ ด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรม คอมมิวนิตี้อพาร์ทเมนท์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจการเงินและหลักทรัพย์ที่นำเสนอบริการทั้งในรูปแบบทั่วไปและรูปแบบการเงินดิจิทัล รวมถึงธุรกิจที่มีศักยภาพอื่นๆ เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตของรายได้จากแหล่งต่างๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่จุดแข็งทางการเงินและการดำเนินธุรกิจให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น พร้อมกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน

### 2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- มกราคม 2563 : จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เอททีเอ็น จำกัด หรือ “BS18” (ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท รัชดา อัดไลแอนซ์ จำกัด” มีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2563) อันเป็นบริษัทร่วมค้าที่ SIRI ถือหุ้นร้อยละ 50 โดย BS18 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน BS18 ให้แก่ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SIRI ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 41,032,826.42 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่าง SIRI และโนเบิล
- มีนาคม 2563 : - จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (“BS15”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) โดย BS15 สิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของ SIRI
- เข้าซื้อหุ้นสามัญรวมจำนวน 3 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จากบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด (“BS20”) บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวนท์โฟร์ จำกัด (“BS24”) และบริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวนท์ไฟฟ์ จำกัด (“BS25”) โดย BS20 BS24 และ BS25 ได้เปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยของ SIRI
- เมษายน 2563 : SIRI ได้จดทะเบียนย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ไปอยู่ที่ เลขที่ 59 (อาคาร สิริแคมปัส) ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
- สิงหาคม 2563 : เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท พีเคแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PKL”) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ PKL จำนวน 3,512,694 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน PKL ทั้งนี้ ผลตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 351,269,400 บาท ซึ่งเท่ากับทุนจดทะเบียน ณ ปัจจุบันของ PKL อนึ่ง PKL ถือครองที่ดินบริเวณตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
- กันยายน 2563 : บริษัท แสนสิริไชน่า จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ SIRI ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100) ได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ชื่อว่า บริษัท ฮักส์ อินชัวร์รันซ์โบรกเกอร์ จำกัด (“Hugs”) (ประกอบธุรกิจนายหน้าประกันภัย) ในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ Hugs คิดเป็นเงินลงทุน จำนวน 25 ล้านบาท

- พฤศจิกายน 2563 : - เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่าง SIRI และบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) (“ยูซีดี”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 11 บริษัท กล่าวคือ
- (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนทีวัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนให้แก่ยูซีดี โดยภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของ SIRI
  - (2) การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน รวมจำนวน 9 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนจาก ยูซีดี โดยภายหลังธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทร่วมทุนที่เข้าซื้อหุ้นจะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยของ SIRI
- บริษัท สิริเวนเจอร์ส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SIRI) ได้เข้าลงทุนในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ชื่อว่า บริษัท จัสแมทซ์ จำกัด (“จัสแมทซ์”) ในสัดส่วน ร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของจัสแมทซ์ คิดเป็นเงินลงทุนจำนวน 150,000 บาท หนึ่ง จัสแมทซ์ประกอบธุรกิจพัฒนา Matching Platform ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งพัฒนาซอฟต์แวร์และเทคโนโลยีสำหรับการวิเคราะห์และประมวลผลข้อมูลเชิงลึก (Data Analytics / Artificial Intelligence)
- ธันวาคม 2563 : บริษัท สิริเวนเจอร์ส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SIRI) ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พร็อพเพอร์ตี้”) เป็นจำนวน 4,286 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วของพร็อพเพอร์ตี้ โดยมีมูลค่าเงินลงทุน 18,001,200 บาท หนึ่ง พร็อพเพอร์ตี้ ประกอบธุรกิจพัฒนาแพลตฟอร์ม (Platform) ระบบเครือข่ายสำหรับผู้เป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Digital Real Estate Agent Network Platform) และเครื่องมือช่วยเหลือในการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยกันผ่านแพลตฟอร์ม (Platform)
- มีนาคม 2564 : แต่งตั้ง นายเศรษฐา ทวีสิน (ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท) ให้ดำรงตำแหน่งประธานอำนวยการ (Chief Executive Officer) สืบทอดตำแหน่งต่อจาก นายอภิชาติ จุฑระกุล ซึ่งครบวาระการทำงานในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ทั้งนี้ ให้การดำรงตำแหน่งของนายเศรษฐา ทวีสิน ในฐานะประธานอำนวยการและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป
- เมษายน 2564 : - จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 50:50 ได้แก่ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมทุนระหว่าง SIRI และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัทร่วมทุนดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า รวมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง
- จัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน กล่าวคือ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“บริษัทร่วมทุน”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 50:50 ระหว่าง SIRI และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)) ได้จัดตั้งบริษัทย่อย

ใหม่ จำนวน 2 บริษัท ซึ่งบริษัทร่วมทุนดังกล่าว ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย

(2) บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

พ.ค. - ก.ย. 2564 : ขยายธุรกิจการลงทุนของ SIRI โดยการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านการเงินและหลักทรัพย์ซึ่งได้แก่ บมจ. เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล (“XPG”) โดย SIRI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ XPG ที่เสนอขายและจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 403.37 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 4.10 บาท (ร้อยละ 14.08) และต่อมาบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและส่วนที่เกินกว่าสิทธิทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ SIRI เพิ่มขึ้นรวมเป็นร้อยละ 14.21 ทั้งนี้ ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มีผู้มาใช้สิทธิแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิ (XPG-W4) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนการถือหุ้นของ SIRI ใน XPG ลดลงเหลือร้อยละ 13.72 ของทุนชำระแล้ว

มกราคม 2565 : Sansiri Global Investment Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ SIRI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน Sansiri International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ Sansiri Global Investment Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ Sharon Chong Hui Lin (“ผู้ซื้อ”) ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SIRI อันเป็นผลให้ Sansiri International Pte. Ltd. ล้มสภาพในการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ SIRI

มีนาคม 2565 : ปรับโครงสร้างคณะกรรมการชุดย่อยที่มีภารกิจในแนวทางเดียวกัน ได้แก่ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการ CSR โดยการรวมกรรมการทั้งสองคณะเข้าด้วยกัน และเปลี่ยนชื่อเรียกใหม่ เป็น “คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน”

ตุลาคม 2565 : - จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมทุนระหว่าง SIRI และ Tokyu Corporation ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศญี่ปุ่น (รวมทั้งบริษัท สหพัฒนเรยลีส เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นพันธมิตรของ Tokyu Corporation) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ตามลำดับ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน (70:30) ระหว่าง SIRI กับ “กลุ่ม Tokyu Corporation” (ซึ่งประกอบด้วย Tokyu Corporation และ บริษัท สหโตคิว คอร์ปอเรชั่น จำกัด) จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด จะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยของ SIRI

ธันวาคม 2565 : จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท บิ๊ก ทซ์ 1 จำกัด, บริษัท บิ๊ก ทซ์ 2 จำกัด และบริษัท บิ๊ก ทซ์ 3 จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- มีนาคม 2566 : - จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ธฤตี จำกัด และบริษัท ปรีดิท จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- แต่งตั้ง นายอภิชาติ จูตระกูล ประธานกรรมการ ให้ทำหน้าที่รักษาการในตำแหน่งประธานอำนวยการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ แทน นายเศรษฐา ทวีสิน
- ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 ในบริษัท บิ๊ก ทัท 2 จำกัด
- จำหน่ายทรัพย์สิน และสิทธิเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนสาธิตพัฒนาให้แก่ บริษัท เดอะ เบสท์ เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
- เมษายน 2566 : - นายเศรษฐา ทวีสิน ได้ขอลาออกจากตำแหน่งประธานอำนวยการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ รวมทั้งทุกตำแหน่งในฐานะกรรมการของ SIRI และกรรมการชุดย่อยของ SIRI ได้แก่ ประธานกรรมการบริหาร รองประธานกรรมการลงทุน และกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2566 เป็นต้นไป
- ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 ในบริษัท ธฤตี จำกัด
- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท จงเจษฎ์ จำกัด และบริษัท เอกธนิน จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- มิถุนายน 2566 : - จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ภูวรา จำกัด และบริษัท วรพินิต จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท สิริ ทีเค ซิกส์ จำกัด
- ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 37.50 ในบริษัท จงเจษฎ์ จำกัด
- กรกฎาคม 2566 : - ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กู๊ด แอสเสท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 เพื่อเป็นบริษัทร่วมทุนแห่งใหม่
- สิงหาคม 2566 : - จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท พรลีนี จำกัด และบริษัท นนทิวรรณ จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กันยายน 2566 : - แต่งตั้ง นายอภิชาติ จูตระกูล ให้ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานกรรมการ และประธานอำนวยการ (Chief Executive Officer) พร้อมทั้ง ให้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
- นายศุภนิช จัยวัฒน์ ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ) กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง
- ซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 30 ของบริษัท บิ๊ก ทัท 2 จำกัด
- ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40.50 ในบริษัท บิ๊ก ทัท 1 จำกัด

## 2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2565 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	2563		2564		2565		ไตรมาสที่ 1 - 2 ปี 2565		ไตรมาสที่ 1 - 2 ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,559.00	90.32	26,170.00	91.37	30,716.00	91.11	10,883.17	89.15	14,761.23	87.70
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	8.13	1,687.06	5.89	1,678.58	4.98	745.40	6.11	1,229.12	7.30
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	0.41	314.80	1.10	548.09	1.63	234.52	1.92	283.23	1.68
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	0.16	52.35	0.18	45.43	0.13	13.46	0.11	23.15	0.14
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	0.35	155.59	0.54	209.69	0.62	98.10	0.80	90.93	0.54
รายได้จากกิจการโรงแรม	38.95	0.12	83.64	0.29	298.82	0.89	139.60	1.14	383.24	2.28
รายได้จากบริการอื่น	172.62	0.51	178.24	0.62	215.29	0.64	93.76	0.77	61.33	0.36
<b>รายได้รวม</b>	<b>33,833.29</b>	<b>100.00</b>	<b>28,641.68</b>	<b>100.00</b>	<b>33,711.90</b>	<b>100.00</b>	<b>12,208.01</b>	<b>100.00</b>	<b>16,832.22</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: งบการเงินของ SIRI

### 2.2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

กลุ่มบริษัทแสนสิริมีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ธุรกิจการลงทุน ทั้งนี้ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

##### 1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

SIRI พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซีโอปเฮาส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของ SIRI ในทุกระดับราคายังคงคุณภาพตามมาตรฐานของแสนสิริในปี 2565 SIRI เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 39 โครงการ มูลค่ารวม 43,000 ล้านบาท สำหรับโครงการแนวราบในปีที่ผ่านมา SIRI เน้นพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลาง-บน ที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงและกำลังซื้อผู้บริโภคไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมากนัก โดยพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนภายใต้ “Sansiri Luxury Collection” 4 โครงการ ได้แก่ นาราสิริ กรุงเทพมหานคร บูก้าน กรุงเทพมหานคร บูก้าน พัฒนาการ และบุราสิริ กรุงเทพมหานคร ซึ่งทุกโครงการได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าที่เชื่อมั่นและไว้วางใจในแบรนด์แสนสิริโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการนาราสิริ กรุงเทพมหานคร ที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก สามารถปิดการขายได้ภายในระยะเวลา 1 เดือน ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียม SIRI เน้นต่อยอดในการพัฒนาแบรนด์ “คอนโด มี” ที่เปิดตัวไปเมื่อปี 2564 เจาะกลุ่มตลาดที่มองหาคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท หรือเป็นกลุ่มคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแทนการเช่าในทำเลที่ใกล้แหล่งงาน โดยในปีที่ผ่านมาได้เปิดตัวคอนโด มี ใน 4 ทำเล ได้แก่ บางนา-บางบัว อ่อนนุช-พระราม 9



นวนคร และสินค้าคร ซึ่งได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดีเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ยังได้เปิดโครงการ “เฮย์หัวหิน” ถือเป็น การกลับมาเปิดคอนโดมิเนียมที่หัวหินอีกครั้งในรอบ 10 ปี และ “โพล บาย แชนสิริ” ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมวิวแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ SIRI ได้นำนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีมาประยุกต์เพื่อส่งมอบประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบที่สุดให้กับลูกค้า อาทิ นวัตกรรม Cooliving Design ที่จะช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน เพื่อการอยู่อาศัยที่เย็นสบายและลดการใช้พลังงาน การติดตั้ง EV Charger ในแต่ละโครงการเพื่อรองรับการใช้รถยนต์ไฟฟ้าที่ช่วยลดการปล่อยมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการติดตั้ง Solar Roof ในบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ทุกหลัง เป็นต้น

## 1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

SIRI มีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ซึ่งก่อให้เกิดรายรับอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ได้แก่ โครงการขายสิทธิการเช่า 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการ ชัน สแควร์สีลม ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์และโครงการบ้านแสนสิริซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ยังมี “ซาบิโตะ มอลล์” ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้รีเทล ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 77 บนถนนสุขุมวิท 77 โดยในซาบิโตะ มอลล์ มีร้านค้าและร้านอาหารหลากหลายรูปแบบ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตแนวคิดใหม่ อีกทั้งยังเป็นการช่วยส่งเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ แสนสิริได้มีการร่วมทุนกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เพื่อพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งก่อให้เกิดรายรับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้กับ SIRI

### (2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

#### 2.1 ธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พลัส”) เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายได้เป็นอย่างดีโดยนอกจากจะสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยบริการที่ครบวงจร ยังเป็นแหล่งกระแสรายรับที่ต่อเนื่องสำหรับ SIRI และเอื้ออำนวยให้ SIRI สามารถใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูล เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการของตลาดต่อไป โดยธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย 3 บริการหลัก ได้แก่ (1) บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริหารงานขายโครงการ (2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานจำนวน 351 โครงการ มีพื้นที่บริหารรวมทั้งสิ้น 17.5 ล้านตารางเมตร (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) และ (3) บริการให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งก่อนเริ่มและระหว่างการทำโครงการ โดยครอบคลุมด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การสำรวจและศึกษาตลาด การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน นอกจากนี้ ยังมีบริการตรวจสอบอาคารซึ่งดำเนินงานโดย บริษัท ทีซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

นอกจากนี้เพื่อยกระดับคุณภาพในการให้บริการ SIRI ได้นำนวัตกรรมใหม่เพื่อการอยู่อาศัยเข้ามาช่วยบริหารจัดการอาคาร โดยนำนวัตกรรม LIV-24 ซึ่งเป็นเทคโนโลยีการสังเกตการณ์ระบบรักษาความปลอดภัยและบริหารจัดการระบบวิศวกรรมโครงการ อาทิ ระบบลิฟท์ ระบบไฟฟ้าจากส่วนกลางเพื่อการทำงานที่สะดวก รวดเร็ว แม่นยำ และแก้ไขปัญหาได้ตรงจุดตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเพิ่มความอุ่นใจในการอยู่อาศัย โดยมีโครงการที่นำนวัตกรรมนี้ไปใช้แล้ว 107 โครงการ แบ่งเป็นโครงการเพื่อการพักอาศัย 97 โครงการ และโครงการเพื่อการพาณิชย์ 10 โครงการ (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) และมีแผนที่จะขยายการให้บริการไปยังโครงการอื่นๆ อีกในอนาคต

## 2.2 ธุรกิจด้านการศึกษา

SIRI ประกอบกิจการโรงเรียนภายใต้ชื่อ “โรงเรียนสาธิตพัฒนา” เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งรายรับอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) และเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจ และสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SIRI

## 2.3 ธุรกิจโรงแรม

SIRI ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ “เดอะ เกรรี” และ “เดอะ สแตนดาร์ด” ในปัจจุบัน มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการอยู่รวม 3 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเดอะ เกรรี ไฮเต็ล หัวหิน ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีห้องพักจำนวน 46 ห้อง โรงแรมเดอะ เกรรี ไฮเต็ล เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีห้องพักจำนวน 56 ห้อง และ โรงแรมเดอะ สแตนดาร์ด หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ติดริมชายหาดอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีห้องพักจำนวน 199 ห้อง โดยเป็นโรงแรม 5 ดาว ที่เจาะกลุ่มลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์ที่แปลกใหม่ แตกต่างจากกลุ่มลูกค้าของโรงแรมภายใต้แบรนด์ “เดอะ เกรรี”

## 2.4 ธุรกิจบริการอื่น

ปัจจุบัน SIRI มีธุรกิจบริการอื่น ได้แก่ธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านไลฟ์สไตล์สำหรับบุคคลและลูกค้าองค์กร และธุรกิจให้บริการจัดการกิจกรรมพิเศษต่างๆ (Event Management) และงานวิสาหกิจบวงจร ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท คิวที ไลฟ์สไตล์ จำกัด

### (3) ธุรกิจการลงทุน

SIRI กำหนดกลยุทธ์ในการลงทุนในธุรกิจที่สามารถผลักดันและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจหลักของ SIRI และ/หรือ มีศักยภาพในการเป็นธุรกิจเสริมให้กับ SIRI โดยปัจจุบัน SIRI มีการลงทุนใน 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล (ธุรกิจการให้บริการด้านการเงินและสินทรัพย์ดิจิทัล) และจัสมิน (ธุรกิจให้เช่าพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซ) ซึ่งถือเป็นธุรกิจเสริมที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ใหม่ให้แก่ SIRI ในอนาคต นอกจากการลงทุนดังกล่าว SIRI ยังลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยและไลฟ์สไตล์ ได้แก่ แอสเพน ดิจิตอล (ผู้ออกเหรียญดิจิทัลโทเคนที่หนุนมูลค่าด้วยวิธีสตอร์ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา) ไมโนเคิล (นิตยสารเกี่ยวกับเทรนด์โลกรวมถึงไลฟ์สไตล์) และอาร์ทีซี (ตลาดศิลปะออนไลน์ที่ใหญ่ที่สุดในโลก)

แสนสิรินับเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆ ในประเทศไทยที่เริ่มลงทุนในเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดย SIRI ได้ก่อตั้งธุรกิจการร่วมลงทุน (Corporate Venture) ภายใต้ชื่อ “สิริเวนเจอร์ส” โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการลงทุนในบริษัทสตาร์ทอัพที่มีศักยภาพสูงในการส่งเสริมธุรกิจของ SIRI นอกจากนี้ยังลงทุนในกองทุนร่วมลงทุน (Venture Capital Fund) อีก 3 แห่ง คือประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศจีน และประเทศฝรั่งเศส

## 3. โครงสร้างการถือหุ้น

แสนสิริมีบริษัทในกลุ่ม อันประกอบด้วยแสนสิริซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน ตามที่แสดงไว้ในแผนภาพโครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มแสนสิริ โดยแบ่งการดำเนินงานของกลุ่มแสนสิริในลักษณะการกำกับแบบรวมกลุ่ม (Consolidated Supervision) ซึ่งสามารถจำแนกตามนโยบายการลงทุน ได้ดังนี้

(1) **กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

- **โครงการเพื่อขาย** เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม สำหรับทุกกลุ่มลูกค้าทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดต่างๆ ที่สำคัญ โดยมีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (พรีคาสท์) ช่วยสนับสนุนการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของ SIRI ด้วย
- **โครงการเพื่อเช่า** ในลักษณะของการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ในรูปแบบการขายสิทธิการเช่าให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีธุรกิจ คอมมูนิตี้ รีเทล ภายใต้ชื่อ “ฮาบีโตะ มอลล์” ซึ่งเป็นการเปิดให้ร้านค้าและร้านอาหารเช่าพื้นที่ เพื่อช่วยส่งเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของแสนสิริ
- **กิจการพัฒนาล้างสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า** ผ่านการร่วมทุนกับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ชื่อบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เพื่อพัฒนาพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค เพื่อประกอบกิจการล้างสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าในพื้นที่ปกติและพื้นที่ Free Trade Zone

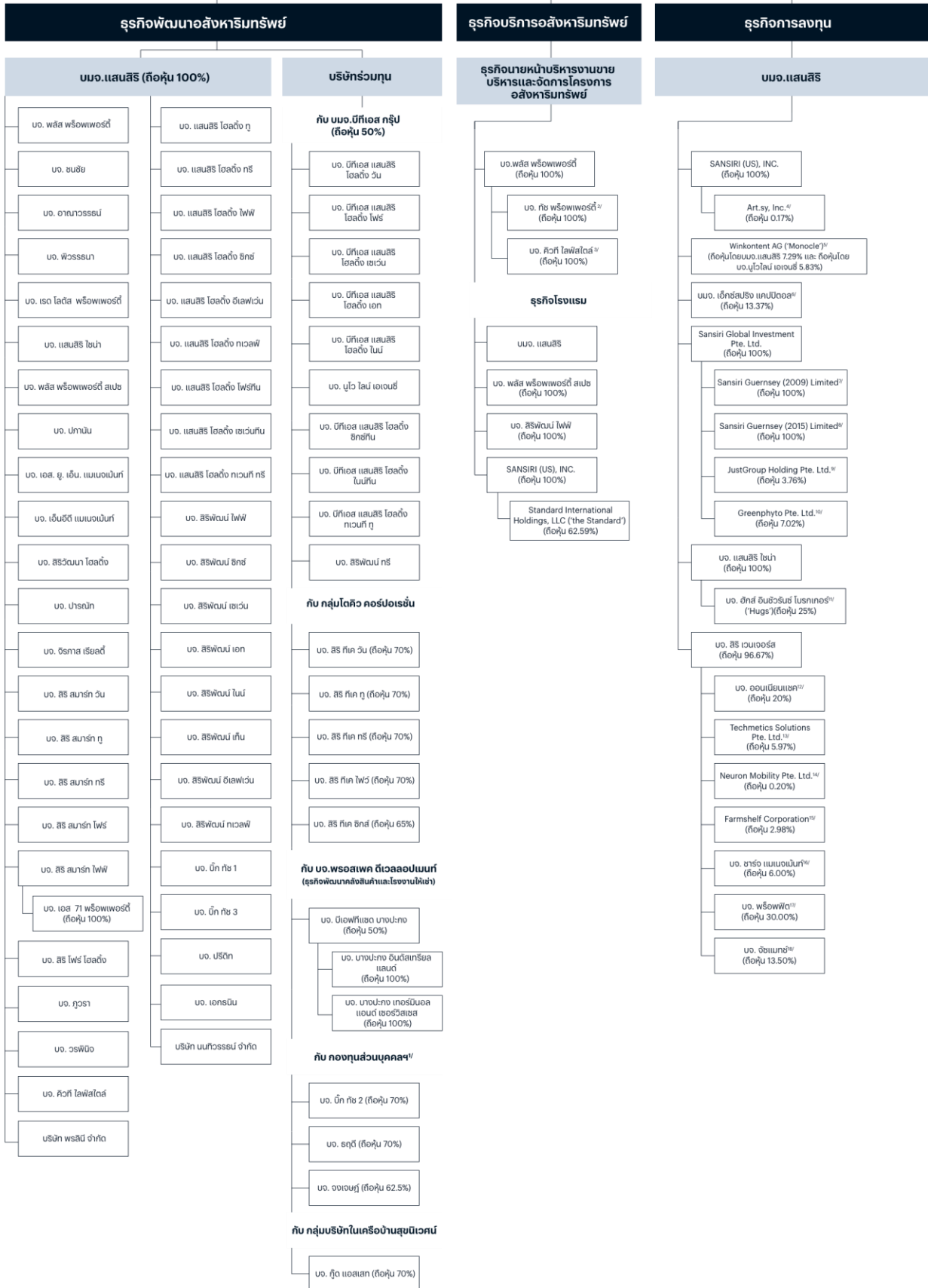
(2) **กลุ่มธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์**

ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ได้แก่

- ธุรกิจบริการด้านการบริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมบริการตัวแทนซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ (Brokerage Service)
- การบริหารด้านการขายโครงการ (Sales Management) บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Consultancy) และการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management)
- ธุรกิจบริการตรวจสอบอาคาร (Building Inspection)
- ธุรกิจโรงแรม เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income)
- กิจการโรงเรียน ซึ่งปัจจุบันดำเนินงานภายใต้ชื่อ “โรงเรียนสาธิตพัฒนา”
- ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาด้านไลฟ์สไตล์สำหรับบุคคลและลูกค้าองค์กร บริการจัดการกิจกรรมพิเศษต่างๆ (Event Management) และงานวิواهر์ครบวงจร ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

(3) **กลุ่มธุรกิจการลงทุน**

แสนสิริกำหนดแผนการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของแสนสิริที่มุ่งให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตในอนาคต ครอบคลุมทั้งแนวทางการดำเนินชีวิต การทำงาน การเงิน การพักผ่อนหย่อนใจ และการเรียนรู้ผ่านเทคโนโลยีและสื่อรูปแบบใหม่



**หมายเหตุ :**

<sup>1)</sup>กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็กซ์ปรีส จำกัด  
<sup>2)</sup>บจ. ทีช พร็อพเพอร์ตี้: ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
<sup>3)</sup>บจ. ศิวัก โสฬสโสด: ธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และลูกค้าองค์กร  
<sup>4)</sup>Art.sy, Inc.: ธุรกิจซื้อขายและจัดแสดงงานศิลปะ ผ่านสื่อออนไลน์และช่องทางอื่น ๆ  
<sup>5)</sup>Winkontent AG : Media Business  
<sup>6)</sup>บจ. เอ็กซ์ปรีส แคปิตอล: ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจที่ข้ามพรมแดนและต่างประเทศ  
<sup>7)</sup>Sansiri Guernsey (2009) Limited: ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่าในประเทศอังกฤษ  
<sup>8)</sup>Sansiri Guernsey (2015) Limited: ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่าในประเทศอังกฤษ  
<sup>9)</sup>JustGroup Holding Pte. Ltd.: ให้บริการ Co-working Space  
<sup>10)</sup>Greenphyto Pte. Ltd.: ฟาร์มเกษตรแบบ Automated  
<sup>11)</sup>บจ. ฮักส์ อินเวสต์เม้นท์ โนเทค: ประกอบธุรกิจนายหน้าประกันภัย  
<sup>12)</sup>บจ. ออเนียบเอนเจซี: พัฒนา Platform AI Thai Voice command  
<sup>13)</sup>Techmetics Solutions Pte. Ltd.: ผู้ผลิตและจัดจำหน่ายหุ่นยนต์บริการในธุรกิจ  
<sup>14)</sup>Neuron Mobility Pte. Ltd.: บริการสตูดิโอไฟฟ้าที่ใช้ร่วมกัน  
<sup>15)</sup>Farmshelf Corporation: ฟาร์มอัจฉริยะเพื่อการปลูกผักสดสะอาดในที่พิกาศัย  
<sup>16)</sup>บจ. ชาร์จ แมเนจเม้นท์: ธุรกิจเกี่ยวกับระบบชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์  
<sup>17)</sup>บจ. พร็อพเพอร์ตี้: ผู้พัฒนา Platform สำหรับผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์  
<sup>18)</sup>บจ. จีแมทช์: ผู้พัฒนา Matching Platform ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์

**4. คณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 11 ท่าน มีรายชื่อและการดำรงตำแหน่งดังนี้

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

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**5. ผู้ถือหุ้น**

ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ล่าสุด เป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 29 ส.ค. 2566	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
		หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.43
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	9.10
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	7.25
4	นางสาว ชนัญดา ทวีสิน	793,002,734	4.82
5	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	615,469,201	3.74
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.30
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.35
8	นาย พิพัฒน์ เตียรวัฒน	350,000,000	2.13
9	นาย อภิชาติ จูตระกูล	321,900,000	1.96
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.52
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</b>	<b>7,668,910,055</b>	<b>46.58</b>
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,794,801,236	53.42
	<b>รวม</b>	<b>16,463,711,291<sup>1/2</sup></b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2566 SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว 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 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือน สิงหาคม 2566
- 2/ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2566 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 17,626,871,081.37 บาท เป็น 17,631,632,581.37 บาท หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นจาก 16,473,711,291 หุ้น เป็น 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 8 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือน กันยายน 2566

## 6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

SIRI มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ปีละ 2 ครั้ง โดยการจ่ายเงินปันผลครั้งแรกเป็นเงินปันผลระหว่างกาล ส่วนการจ่ายเงินปันผลครั้งที่สองนั้นเป็นเงินปันผลประจำปี ทั้งนี้ เงินปันผลที่จ่ายรวมทั้งสิ้นในแต่ละปีจะมีจำนวนประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและ SIRI ได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร โดยจะต้องพิจารณาถึงกระแสเงินสดและภาวะการลงทุนของ SIRI และบริษัทในเครือ รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่ SIRI นั้น SIRI ไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อย และคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

## 7. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 7.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2565 และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2563		2564		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,006.63	2.67	2,181.01	1.87	2,659.68	2.09	4,222.65	3.02
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,667.01	1.48	1,385.33	1.19	982.56	0.77	1,019.79	0.73
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,562.84	2.28	2,845.67	2.44	1,187.94	0.93	463.25	0.33
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.60	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,080.73	49.79	55,142.51	47.28	85,859.15	67.37	92,498.80	66.16
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	685.05	0.61	548.13	0.47	621.29	0.49	674.14	0.48
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์	3,373.56	3.00	3,331.76	2.86	5,238.27	4.11	4,377.16	3.13
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	611.20	0.54	340.63	0.29	164.35	0.13	149.69	0.11

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2563		2564		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	50.00	0.04	84.03	0.07	97.87	0.08	195.93	0.14
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	692.82	0.62	0.05	0.00	160.68	0.13	89.34	0.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178.58	0.16	179.94	0.15	282.63	0.22	222.00	0.16
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>68,909.01</b>	<b>61.18</b>	<b>66,039.05</b>	<b>56.62</b>	<b>97,254.41</b>	<b>76.31</b>	<b>103,912.75</b>	<b>74.32</b>
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	0.00	71.95	0.06	70.00	0.05	272.39	0.19
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123.90	0.11	277.20	0.24	1,703.52	1.34	3,161.67	2.26
ตัวเงินรับระยะยาว	143.67	0.13	93.54	0.08	93.75	0.07	98.49	0.07
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1,099.37	0.98	1,586.24	1.36	2,035.73	1.60	1,934.63	1.38
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า	171.53	0.15	443.54	0.38	581.41	0.46	977.96	0.70
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	199.46	0.18	2,031.14	1.74	1,954.23	1.53	1,964.07	1.40
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,711.63	2.41	3,930.83	3.37	4,818.50	3.78	4,619.55	3.30
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610.49	24.51	30,465.56	26.12	7,351.69	5.77	7,316.57	5.23
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,545.56	3.15	3,469.98	2.98	3,360.14	2.64	7,074.05	5.06
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,835.79	1.63	1,695.60	1.45	1,546.19	1.21	1,458.39	1.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,884.12	3.45	3,994.01	3.42	4,009.48	3.15	4,004.76	2.86
ค่าความนิยม	697.10	0.62	784.77	0.67	814.38	0.64	841.00	0.60
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,342.76	1.19	1,388.77	1.19	1,489.54	1.17	1,600.47	1.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357.72	0.32	359.77	0.31	368.49	0.29	579.76	0.41
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>43,723.09</b>	<b>38.82</b>	<b>50,592.92</b>	<b>43.38</b>	<b>30,197.05</b>	<b>23.69</b>	<b>35,903.74</b>	<b>25.68</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>112,632.10</b>	<b>100.00</b>	<b>116,631.98</b>	<b>100.00</b>	<b>127,451.47</b>	<b>100.00</b>	<b>139,816.50</b>	<b>100.00</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	2.59	5,880.00	5.04	3,476.79	2.73	1,623.67	1.16
ตัวแลกเปลี่ยน	1,123.20	1.00	3,993.90	3.42	6,417.52	5.04	6,085.77	4.35
เจ้าหนี้การค้า	2,214.30	1.97	1,084.11	0.93	1,235.42	0.97	1,745.29	1.25
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,359.91	4.76	8,559.48	7.34	10,211.31	8.01	9,156.34	6.55
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00	-	0.00	33.83	0.03	-	0.00
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น	-	0.00	-	0.00	160.12	0.13	-	0.00
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,372.35	2.11	1,011.13	0.87	-	0.00	-	0.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,196.65	7.28	10,728.35	9.20	12,036.41	9.44	6,170.38	4.41
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	175.73	0.16	179.26	0.15	170.55	0.13	181.75	0.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	124.26	0.11	159.70	0.14	404.96	0.32	629.80	0.45
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	147.00	0.13	115.65	0.10	363.10	0.28	315.14	0.23

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2563		2564		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670.31	3.26	2,290.51	1.96	3,260.66	2.56	3,326.45	2.38
หนี้สินหมุนเวียนอื่น:								
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	709.85	0.63	497.28	0.43	574.32	0.45	488.41	0.35
เงินประกันการก่อสร้าง	836.86	0.74	567.68	0.49	741.24	0.58	846.62	0.61
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	876.03	0.78	1,173.75	1.01	1,768.99	1.39	1,264.72	0.90
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	1,227.16	1.09	974.94	0.84	959.10	0.75	971.77	0.70
อื่น ๆ	760.69	0.68	429.50	0.37	501.94	0.39	464.50	0.33
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>30,713.28</b>	<b>27.27</b>	<b>37,645.24</b>	<b>32.28</b>	<b>42,316.26</b>	<b>33.20</b>	<b>33,270.61</b>	<b>23.80</b>
รายได้ค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	221.05	0.20	179.17	0.15	137.75	0.11	120.30	0.09
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,455.78	12.83	9,596.62	8.23	8,290.28	6.50	9,019.98	6.45
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	637.78	0.57	635.69	0.55	-	0.00	-	0.00
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว	-	0.00	-	0.00	-	0.00	5,962.10	4.26
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	990.59	0.88	-	0.00	-	0.00	-	0.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23,464.99	20.83	24,935.73	21.38	30,222.21	23.71	41,225.86	29.49
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	501.81	0.45	244.45	0.21	110.85	0.09	1,039.26	0.74
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588.26	1.41	1,530.59	1.31	1,409.64	1.11	1,328.39	0.95
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	329.39	0.29	350.51	0.30	319.37	0.25	318.74	0.23
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	289.64	0.26	313.18	0.27	366.41	0.29	401.04	0.29
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24.10	0.02	1.47	0.00	-	0.00	-	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	218.18	0.19	232.67	0.20	238.19	0.19	177.01	0.13
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>42,721.57</b>	<b>37.93</b>	<b>38,020.08</b>	<b>32.60</b>	<b>41,094.70</b>	<b>32.24</b>	<b>59,592.67</b>	<b>42.62</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>73,434.86</b>	<b>65.20</b>	<b>75,665.32</b>	<b>64.88</b>	<b>83,410.96</b>	<b>65.45</b>	<b>92,863.28</b>	<b>66.42</b>
ทุนจดทะเบียน <sup>1/</sup>	21,146.13	18.77	20,343.63	17.44	20,343.63	15.96	20,343.63	14.55
ทุนที่ออกและชำระแล้ว <sup>2/</sup>	15,903.13	14.12	15,924.87	13.65	15,967.75	12.53	16,981.50	12.15
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,354.71	2.09	2,359.19	2.02	2,368.02	1.86	2,447.77	1.75
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	0.00	-	0.00	522.09	0.41	605.55	0.43
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74	4.42	4,973.74	4.26	4,973.74	3.90	4,973.74	3.56
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47.15	0.04	47.15	0.04	47.15	0.04	29.42	0.02
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	0.00	57.48	0.05	88.72	0.07	67.90	0.05
สำรองตามกฎหมาย	1,706.07	1.51	1,806.93	1.55	2,020.84	1.59	2,020.84	1.45



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2563		2564		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	12,784.65	11.35	13,790.01	11.82	16,088.26	12.62	17,425.73	12.46
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(393.89)	(0.35)	266.03	0.23	356.41	0.28	819.41	0.59
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>37,375.55</b>	<b>33.18</b>	<b>39,225.41</b>	<b>33.63</b>	<b>42,432.98</b>	<b>33.29</b>	<b>45,371.85</b>	<b>32.45</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,821.69	1.62	1,741.24	1.49	1,607.53	1.26	1,581.36	1.13
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>39,197.24</b>	<b>34.80</b>	<b>40,966.66</b>	<b>35.12</b>	<b>44,040.51</b>	<b>34.55</b>	<b>46,953.21</b>	<b>33.58</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>112,632.10</b>	<b>100.00</b>	<b>116,631.98</b>	<b>100.00</b>	<b>127,451.47</b>	<b>100.00</b>	<b>139,816.50</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 และ 30 มิถุนายน 2566: หุ้นสามัญ 19,012,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: หุ้นสามัญ 19,762,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

2/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566: หุ้นสามัญ 15,870,561,291 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 14,923,126,291 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: หุ้นสามัญ 14,883,054,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: หุ้นสามัญ 14,862,734,320 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท

## 7.2 สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2565 และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558.84	88.05	26,170.23	88.54	30,716.21	87.80	10,883.17	83.35	14,761.23	79.82
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	7.93	1,687.06	5.71	1,678.58	4.80	745.40	5.71	1,229.12	6.65
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	0.40	314.80	1.07	548.09	1.57	234.52	1.80	283.23	1.53
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	0.15	52.35	0.18	45.43	0.13	13.46	0.10	23.15	0.13
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	0.34	155.59	0.53	209.69	0.60	98.10	0.75	90.93	0.49
รายได้ค่าบริการอื่น	211.57	0.61	261.88	0.89	514.11	1.47	233.36	1.79	444.57	2.40
รายได้อื่น:										
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด	-	0.00	107.79	0.36	514.79	1.47	429.96	3.29	258.92	1.40
กำไรจากการขายที่ดิน	10.69	0.03	-	0.00	239.53	0.68	178.88	1.37	502.73	2.72
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	0.00	-	0.00	-	0.00	4.23	0.03	623.41	3.37
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	93.13	0.27	-	0.00	-	0.00	-	0.00		0.00
เงินปันผลรับ	-	0.00	0.54	0.00	3.90	0.01	2.79	0.02	0.82	0.00
อื่นๆ	770.31	2.22	807.51	2.73	513.16	1.47	233.48	1.79	274.55	1.48

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รวมรายได้</b>	<b>34,707.26</b>	<b>100.00</b>	<b>29,557.75</b>	<b>100.00</b>	<b>34,983.48</b>	<b>100.00</b>	<b>13,057.34</b>	<b>100.00</b>	<b>18,492.65</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	66.01	17,319.27	58.59	19,834.32	56.70	7,227.16	55.35	9,781.82	52.90
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,974.96	5.69	1,121.68	3.79	1,071.02	3.06	468.91	3.59	644.80	3.49
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	472.90	1.36	728.19	2.46	1,022.55	2.92	419.25	3.21	526.16	2.85
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	0.14	49.77	0.17	39.53	0.11	11.38	0.09	24.56	0.13
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	0.27	96.78	0.33	93.63	0.27	44.84	0.34	45.03	0.24
ต้นทุนบริการอื่น	269.99	0.78	290.95	0.98	529.54	1.51	256.81	1.97	452.56	2.45
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	6.43	2,022.47	6.84	2,238.44	6.40	791.57	6.06	1,131.48	6.12
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	12.18	4,352.63	14.73	4,926.24	14.08	1,894.15	14.51	1,979.30	10.70
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>32,228.20</b>	<b>92.86</b>	<b>25,981.75</b>	<b>87.90</b>	<b>29,755.26</b>	<b>85.06</b>	<b>11,114.08</b>	<b>85.12</b>	<b>14,585.70</b>	<b>78.87</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,479.05</b>	<b>7.14</b>	<b>3,576.00</b>	<b>12.10</b>	<b>5,228.23</b>	<b>14.94</b>	<b>1,943.27</b>	<b>14.88</b>	<b>3,906.94</b>	<b>21.13</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	452.36	1.30	75.10	0.25	494.06	1.41	71.49	0.55	138.43	0.75
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(23.13)	(0.07)	(0.10)	(0.00)	(21.25)	(0.06)	(18.34)	(0.14)	3.84	0.02
รายได้ทางการเงิน	287.59	0.83	189.77	0.64	229.63	0.66	116.59	0.89	110.57	0.60
ต้นทุนทางการเงิน	(977.80)	(2.82)	(1,165.42)	(3.94)	(737.43)	(2.11)	(556.06)	(4.26)	(236.76)	(1.28)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,218.07</b>	<b>6.39</b>	<b>2,675.35</b>	<b>9.05</b>	<b>5,193.24</b>	<b>14.84</b>	<b>1,556.94</b>	<b>11.92</b>	<b>3,923.02</b>	<b>21.21</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(2.19)	(736.81)	(2.49)	(1,086.66)	(3.11)	(393.06)	(3.01)	(812.18)	(4.39)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,457.83</b>	<b>4.20</b>	<b>1,938.55</b>	<b>6.56</b>	<b>4,106.59</b>	<b>11.74</b>	<b>1,163.88</b>	<b>8.91</b>	<b>3,110.84</b>	<b>16.82</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,673.09	4.82	2,017.28	6.82	4,279.88	12.23	1,220.17	9.34	3,202.93	17.32
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(215.26)	(0.62)	(78.73)	(0.27)	(173.30)	(0.50)	(56.29)	(0.43)	(92.09)	(0.50)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,457.83</b>	<b>4.20</b>	<b>1,938.55</b>	<b>6.56</b>	<b>4,106.59</b>	<b>11.74</b>	<b>1,163.88</b>	<b>8.91</b>	<b>3,110.84</b>	<b>16.82</b>

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### 7.3 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 7.3.1 การวิเคราะห์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

##### 7.3.1.1 ผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 แอสติเรียมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,983 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากจำนวน 29,558 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกประเภทธุรกิจ ยกเว้นรายได้ค่าบริการธุรกิจที่ลดลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ SIRI) ของปี 2565 มีจำนวน 4,280 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดดที่ร้อยละ 112 จากจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 ทั้งนี้กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่สูงที่สุดที่บริษัทเคยบันทึกมา

(1) รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2563 - 2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	14,392	47.10	12,753	48.73	13,545	44.10
ทาวนโฮม / อาคารพาณิชย์	2,838	9.29	2,277	8.70	3,784	12.32
มิคซ์ โปรดักส์	1,199	3.92	2,633	10.06	3,278	10.67
คอนโดมิเนียม	12,130	39.69	8,508	32.51	10,109	32.91
รวม	30,559	100.00	26,170	100.00	30,716	100.00

ที่มา: รายงานประจำปีของ SIRI

สำหรับปี 2565 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,170 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้จากการขายโครงการเติบโตขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์โปรดักส์มีรายรับรวมอยู่ที่ 20,607 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2565 อยู่ที่จำนวน 13,545 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากจำนวน 12,753 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจสิริพระราม 5 โครงการเศรษฐกิจสิริพหล-วิชรพล โครงการเศรษฐกิจสิริกรุงเทพฯ 2 โครงการเศรษฐกิจสิริจรัญ-ปิ่นเกล้า 2 และโครงการนาราสิริกรุงเทพฯ ทั้งนี้มีรายรับจาก 5 โครงการรวม 5,553 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมเติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์โดยเติบโตขึ้นที่ร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากในปี 2565 มีการเปิดขายโครงการทาวน์โฮมใหม่ 11 โครงการ โดยรายรับรวมจาก 11 โครงการดังกล่าวอยู่ที่ 1,781 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดักส์ในปี 2565 อยู่ที่ 3,278 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 25 จากปี 2564 ทั้งนี้มีรายรับมาจาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการอณาสิริชัยพฤกษ์-วงแหวน โครงการอณาสิริรังสิต และโครงการอณาสิริราชพฤกษ์-346 รวมจำนวน 1,339 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2565 มีจำนวน 10,109 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 8,508 ล้านบาทในปี 2564 โดยโครงการเอ็กซ์ทีที่ห้วยขวาง เป็นโครงการที่สร้างรายได้สูงสุดในปีจำนวน 2,540 ล้านบาท นอกจากนี้ในปี 2565 ยังมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปีอีกจำนวนหลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็กซ์ทีที่ พญาไท โครงการเดอะ เบส เพชรบุรี-ทองหล่อ โครงการเดอะ มูฟ เกษตร โครงการเดอะ มูฟ ราม 22 เป็นต้น โดยรายรับรวมของ 4 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 11 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 156 ล้านบาทในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม การงดการให้ส่วนลด รวมถึงอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับสู่ภาวะปกติ

## (2) รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2565 มีจำนวน 1,679 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 จากจำนวน 1,687 ล้านบาทของปีก่อนหน้า ในขณะที่รายได้ค่าบริการโรงแรมเติบโตขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 74 จากจำนวน 315 ล้านบาทในปี 2564 มาอยู่ที่จำนวน 548 ล้านบาทในปี 2565 ตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจและการที่มีโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินงานเพิ่มเติมอีก 2 โรงแรมในปี 2565 ได้แก่ โรงแรม เดอะ สแตนดาร์ด อีบีซี และโรงแรมเดอะ สแตนดาร์ด มหานคร นอกจากนี้ยังมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 514 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 96 จากจำนวน 262 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศ ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 257 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

## (3) ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 19,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.4 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.8 ในปี 2564 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจและต้นทุนโครงการเพื่อเช่าลดลงที่ร้อยละ 5 และร้อยละ 3 ตามลำดับ ตามการลดลงของรายได้ อย่างไรก็ตามในปี 2565 แส่นสิริบันทึกต้นทุนค่าบริการโรงแรมจำนวน 1,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 728 ล้านบาท ในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 82 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการอื่นที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 96

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2565 เท่ากับ 7,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 จำนวน 2,238 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 4,926 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 14.7 ของรายได้รวมปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจากฐานรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2565 อยู่ที่ 737 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,165 ล้านบาทในปี 2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2 - 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

## (4) กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 แส่นสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 4,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 112 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 โดยในปี 2565 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักจากร้อยละ 33.7 ในปี 2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 35.4 ในปี 2565 การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าและบริษัท

ร่วม ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 20.9 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

### 7.3.1.2 ฐานะการเงิน

#### (1) สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสตนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 127,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,819 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 97,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31,215 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 30,197 ล้านบาท ลดลง 20,396 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งบางส่วนได้เปลี่ยนไปอยู่ในการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน อาทิ ต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### (2) หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแสตนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 83,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7,746 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 42,316 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,671 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 41,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,075 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสตนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 70,655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 63,694 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.89 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.60 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตามภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

#### (3) ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 44,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,074 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 2,512 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 522 ล้านบาท ทั้งนี้แสตนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2564 จำนวน 1,489 ล้านบาท และได้จ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสุทธิจากภาษีเงินได้อีกจำนวน 327 ล้านบาท

### 7.3.1.3 กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,181 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 674 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 1,110 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,340 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,660 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 26,888 ล้านบาท ในกรณีนี้แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 26,210 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กิจการที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมและจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น จำนวน 976 ล้านบาทและจำนวน 790 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริได้รับเงินสดรับจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้จำนวน 6,667 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,489 ล้านบาท

### 7.3.1.4 สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสนสิริซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ภาวะหนี้ครัวเรือน มาตรการในการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ปัญหาภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง ทั้งในประเทศและระดับโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค เนื่องจากมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยนอกจากนี้ปัญหาภาวะโลกร้อนยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่แสนสิริได้ตระหนักถึงและได้นำปัจจัยภายนอกดังกล่าวมาข้างต้นทั้งหมด เพื่อมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

## 7.3.2 การวิเคราะห์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

### 7.3.2.1 ผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2/2566 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 9,988 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จาก 7,837 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกประเภทธุรกิจ ยกเว้นรายได้ค่าบริการอื่นและรายได้จากโครงการเพื่อเช่าที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ในไตรมาสนี้ SIRI มีการบันทึกกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503 ล้านบาท ในขณะที่กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ SIRI) ของไตรมาส 2/2566 มีจำนวน 1,621 ล้านบาท เติบโตแข็งแกร่งที่ร้อยละ 77 จากจำนวน 918 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565

รายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 จำนวน 18,493 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 42 จาก 13,057 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนปี 2565 โดยในจำนวนนี้มีการบันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินและการขายที่ดิน รวมจำนวน 1,126 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างโดดเด่นร้อยละ 162 เป็น 3,203 ล้านบาท จาก 1,220 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนของปี 2565

#### (1) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงไตรมาส 2/2566 ไตรมาส 2/2565 งวด 6 เดือนของปี 2566 และ 2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทโครงการ	งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2565		2566		2565	
หน่วย	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,457	43.17	3,113	47.20	5,853	39.65	5,407	49.68
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	834	10.42	917	13.90	1,788	12.11	1,385	12.73
มิคซ์ โปรดักส์	842	10.52	927	14.05	1,528	10.35	1,595	14.66
คอนโดมิเนียม	2,874	35.89	1,639	24.85	5,591	37.88	2,496	22.93
<b>รวม</b>	<b>8,007</b>	<b>100.00</b>	<b>6,596</b>	<b>100.00</b>	<b>14,761</b>	<b>100.00</b>	<b>10,883</b>	<b>100.00</b>

สำหรับไตรมาส 2/2566 แอสเสทมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 8,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากจำนวน 6,596 ล้านบาทในปีก่อน จากการเติบโตของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านเดี่ยว

ในไตรมาสนี้ SIRI มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์ โปรดักส์ รวมอยู่ที่ 5,133 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด โดยในจำนวนนี้เป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 3,457 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากจำนวน 3,113 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจ ดอนเมือง โครงการนาราสีรี กรุงเทพมหานคร โครงการนาราสีรี พหล-วัชรพล และโครงการบุราสีรี วัชรพล ทั้งนี้ รายได้จากทั้ง 4 โครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม มีจำนวน 834 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 จากจำนวน 917 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักยังคงมาจากโครงการเดิม สาธุ 49 และโครงการสิริ เฟลส จรัญฯ-ปิ่นเกล้า

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดักส์ลดลงจากจำนวน 927 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 หรือลดลงร้อยละ 9 มาอยู่ที่ 842 ล้านบาทในไตรมาสนี้ โดยในจำนวนนี้มีรายได้จากโครงการที่เพิ่งเปิดขายใหม่ในไตรมาส 2/2566 ประกอบด้วยโครงการณาสีรี ศรีนครินทร์-แพรงษา และโครงการณาสีรี กรุงเทพ-ปทุมธานี 2 ประมาณร้อยละ 27 ของรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดักส์

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาสนี้เติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ โดยเติบโตขึ้นร้อยละ 75 เป็นจำนวน 2,874 ล้านบาท จากจำนวน 1,639 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันปีก่อน รายได้หลักมาจากโครงการเอ็กซ์ที พญาไท โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง โครงการโอเค แฮาส์ โครงการเดอะเบส เพชรบุรี-ทองหล่อ และโครงการเดอะ มูฟ บางนา นอกจากนี้ ยังมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ 2 โครงการ คือ โครงการเดอะ มูฟ บางแค และโครงการดีคอนโด พนา โดยรายได้รวมของ 7 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 27 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แอสเสทยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในไตรมาส 2/2566 จำนวน 42 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 จากจำนวน 50 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ส่งผลให้รายได้จากโครงการเพื่อเช่างวด 6 เดือนของปี 2566 ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อน

## (2) รายได้จากธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้ค่าบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2566 มีจำนวน 745 ล้านบาท โตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 96 จากจำนวน 381 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 มาจากรายรับจากการบริหารโครงการร่วมทุนที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นประกอบกับได้รับค่าตอบแทนพิเศษ (Incentive Fee) สำหรับบริหารโครงการร่วมทุนกับบริษัท ไตคิว คอร์ปอเรชั่น จำกัด ส่งผลให้รายได้ค่าบริการธุรกิจงวด 6 เดือนปี 2566 เติบโตขึ้นร้อยละ 65 จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ค่าบริการโรงแรมไตรมาสนี้ เติบโตขึ้น ร้อย

ละ 14 จากจำนวน 129 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 147 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 ในงวด 6 เดือนของปี 2566 ตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ในไตรมาส 2/2566 ยังมีรายได้จากกิจการโรงแรมที่ SIRI เป็นเจ้าของ รวมจำนวน 231 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 206 จากจำนวน 75 ล้านบาทในปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเข้าลงทุนในโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้งวด 6 เดือนของปี 2566 เติบโตขึ้นร้อยละ 175 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### (3) **ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**

#### **ต้นทุนขาย**

สำหรับไตรมาส 2/2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 5,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาส 2/2565 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวด 6 เดือนของปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 9,782 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายในไตรมาสนี้ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 32.8 ในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 32.0 ในไตรมาสนี้เป็นผลมาจากต้นทุนในการดำเนินธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายสำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 33.7 ทรงตัวเมื่อเทียบกับร้อยละ 33.6 ในงวด 6 เดือนของปี 2565

เช่นเดียวกับกับต้นทุนในธุรกิจอื่นๆ ในไตรมาส 2/2566 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนจากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนในโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกาในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ส่งผลให้งวด 6 เดือนของปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 137 เมื่อเทียบกับปีก่อน สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจ และต้นทุนค่าบริหารโรงแรมในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 และร้อยละ 14 ตามลำดับ ในขณะที่งวด 6 เดือนของปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 และร้อยละ 26 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนบริการอื่นงวด 6 เดือนของปี 2566 ลดลงร้อยละ 38 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการขายกิจการโรงเรียนสาธิตพัฒนาในเดือนมีนาคม 2566

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 1,731 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.3 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2565 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 19.1 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2/2566 จำนวน 597 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 6.4 ของรายได้รวมในปีก่อน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ในไตรมาสนี้ จำนวน 1,134 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.4 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 12.7 ของรายได้รวมในปีก่อน

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวด 6 เดือนของปี 2566 จำนวน 3,111 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 20.6 ของรายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนปี 2565 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวน 1,131 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของรายได้รวม ทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวน 1,979 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.7 ลดลงจากร้อยละ 14.5 ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2565

#### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ 116 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 231 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายทางการเงินงวด 6 เดือนของปี 2566 ที่ลดลงจาก 556 ล้านบาท เป็น 237 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจาก



การนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2 - 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

#### (4) กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่)

สำหรับไตรมาส 2/2566 แอสเสทรีและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) เท่ากับ 1,621 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 918 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 โดยในไตรมาสนี้ มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 11.7 ของรายได้รวมในไตรมาส 2/2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยที่ยังคงสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นไว้ในระดับที่ดี เช่นเดิม การบันทึกกำไรจากขายที่ดิน การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าและบริษัทร่วม ตลอดจนความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 20.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 แอสเสทรีและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) จำนวน 3,203 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่นร้อยละ 163 จาก 1,220 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนของปี 2565 และมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 17.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.3 ในงวด 6 เดือนของปี 2565

### 7.3.2.2 ฐานะการเงิน

#### (1) สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 แอสเสทรีและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมจำนวน 139,816 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,365 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 103,913 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,658 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 35,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,707 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากการที่บริษัทย่อยในต่างประเทศได้เข้าซื้อโรงแรมชื่อ SIXTY SoHo Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา และเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

#### (2) หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแอสเสทรีและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 92,863 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,452 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 33,271 ล้านบาท ลดลง 9,046 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 59,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18,498 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 แอสเสทรีและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย จำนวน 73,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 70,655 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในเดือนมกราคมและมิถุนายน 2566 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.98 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.56 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัด หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ

หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ถือหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัทย่อย) อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

### (3) ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 46,953 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,913 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 3,574 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 1,126 ล้านบาท จากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP 8 หักกลบบางส่วนกับการจ่ายเงินปันผลในเดือนพฤษภาคม 2566 จำนวน 1,702 ล้านบาท

#### 7.3.2.3 กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,660 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 5,195 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 4,026 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 153 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 4,223 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 14,689 ล้านบาท ในกาณ์นี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 15,879 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 4,271 ล้านบาท จากการเข้าซื้อโรงแรม SIXTY SoHo Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,230 ล้านบาท ในกาณ์นี้ มีเงินสดรับสุทธิจากการขายทรัพย์สินและกิจการโรงเรียน จำนวน 1,150 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริได้รับเงินสดสุทธิจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 5,179 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในเดือนมกราคมและมิถุนายน 2566 รวมจำนวน 12,500 ล้านบาท หักกลบบางส่วนจากการชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนมกราคมและมิถุนายน 2566 รวมจำนวน 8,000 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน 1,126 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและตัวแลกเปลี่ยน จำนวน 2,178 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล จำนวน 1,702 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2566 และการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 1,677 ล้านบาท