

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายหุ้นสามัญ
ของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้าง การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบธุรกิจ การให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วน ประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยแปดบาทแปดสิบสี่สตางค์) และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่อง คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในอาคารรวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการจำหน่าย ธุรกิจ RXW**”) รวมถึงบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 จะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการ ให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้าและสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่า การเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “**การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร**”)

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้า ขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุด เท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำ รายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการ สะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับ ร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่า ที่ดินและอาคารในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วน ที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งต้องได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิ

ออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้น
ในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หมายเหตุ : FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551
เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546
(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม
2566 (วันปิดสมุดทะเบียน) FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ของบริษัท โดยมีการรวมและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โกศาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการ
และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ
FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2
ท่านไม่ได้ลงคะแนนในวาระการอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการ
ที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและ
การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**ประกาศรายการ
ที่เกี่ยวข้องกัน**) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท
จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการ
เท่ากับ ร้อยละ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ
วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ
RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท
และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และ
การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ คาดว่าการเข้าทำรายการในข้างต้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทหลายประการ ได้แก่

- (1) บริษัทจะลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก

เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก เป็นธุรกิจที่ยังไม่สามารถสร้างกำไรให้กับ
บริษัทและต้องใช้งบประมาณในการพัฒนาและดำเนินโครงการ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้
บริษัทลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก และสามารถ
มุ่งเน้นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้กับธุรกิจหลัก อันประกอบด้วย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าต่อไป

- (2) โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพิ่มสัดส่วนรายได้
จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท

การปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ
รายการที่เกี่ยวข้องกันกับ FNS โดย (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและ

อาคาร และ (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ ว่างน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉงสตีกส์และอินดัสเทรียล จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งยังมีส่วนช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดีและบริษัทมีความเชี่ยวชาญ อีกทั้งการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะทำให้กลุ่มบริษัทได้รับค่าเช่าเพิ่มเติม ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าอีกด้วย

- (3) บริษัทจะมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต จะส่งผลให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าผลประกอบการของของบริษัทจะมีความมั่นคงและมีโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต โดยไม่ต้องดูแลธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก ควบคู่ไปด้วย ซึ่งที่ผ่านมาในระยะเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก บริษัทประสบกับปัญหาต่างๆ ทั้งจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และการปิดประเทศ เป็นต้น ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจได้รับผลกระทบและไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทอาจได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) เสียโอกาสลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ ซึ่งมีโอกาสในการเติบโตตามแนวโน้มรักสุขภาพและสังคมผู้สูงอายุ
การจำหน่ายธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก (หรือ ธุรกิจ RXW) อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักซึ่งเป็นธุรกิจที่มีโอกาสในการเติบโตที่ดีในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับเทรนด์โลกที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมผู้สูงอายุและเทรนด์รักสุขภาพที่ผู้คนหันมาดูแลและเอาใจใส่สุขภาพกันเพิ่มมากขึ้น
- (2) ความเสี่ยงจากการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีการลงทุนแต่เฉพาะในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว จึงอาจมีความเสี่ยงในการได้รับผลกระทบในระดับที่เพิ่มมากขึ้นได้ ในกรณีที่กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหา หรือมีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ เนื่องจากบริษัทมีการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
- (3) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการขอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าบริเวณบางกระเจ้า และขอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าบนพื้นที่บริเวณสามพราน ส่งผลให้ MKF และ MKH เสียโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าในระยะยาว

ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยของบริษัทจะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770.00 ล้านบาท แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS โดยเงื่อนไขสัญญาเช่าได้ระบุให้ภายหลังจากการปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ บริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ MKF และ MKH จะให้สิทธิแก่ RXW ในการซื้อที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ MKH

บนพื้นที่บริเวณสามพราน ที่ราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่
ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ RXW ซึ่งภายหลังดำเนินการภายใต้ FNS จะ
เข้าขอซื้อที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระบือ และทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ MKH บน
พื้นที่บริเวณสามพราน ส่งผลให้บริษัทอาจสูญเสียโอกาสในการได้รับรายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร
ในระยะยาว

- (4) การเสียโอกาสที่จะได้รับราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น หากความต้องการในที่ดินบริเวณที่ให้สิทธิการ
เช่าสูงขึ้น แล้วส่งผลให้ค่าเช่าตามราคาตลาดสูงขึ้นกว่าราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา

เนื่องจากธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา
10 ปี โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่รวมกับอัตราค่าเช่าส่วนเพิ่มจากรายได้ส่วนเกินของ RXW
ดังนั้น หากอนาคตที่ดินที่ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าเกิดเป็นที่ต้องการของตลาด หรือพบว่าศักยภาพของ
ที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการปรับเงื่อนไขและราคาเช่าของ
สัญญาเช่า ดังนั้น อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสที่จะได้รับราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น หากความ
ต้องการในที่ดินบริเวณที่ให้สิทธิการเช่าสูงขึ้น แล้วส่งผลให้ค่าเช่าตามราคาตลาดสูงขึ้นกว่าราคาที่ตกลงไว้
ตามสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่
เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่
เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง
ไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นใน
บริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หมายเหตุ: FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่
ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท
จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS
เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 (วันปิดสมุดทะเบียน) FNS
ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมี
กรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรวิทย์ โภคาชัยวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่
ของ FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS
ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัท

3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

การทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 (วาระที่ 2) จะได้พิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

- (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
- (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วัจน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ซึ่งการดำเนินการในข้อ (1) และ (2) ดังกล่าวจะเกิดขึ้นต่อเมื่อภายหลังได้รับการอนุมัติให้เข้าดำเนินรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ที่จัดขึ้นในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจผ่านธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและธุรกรรมการได้มาหน่วยทรัสต์ จะพิจารณาอนุมัติพร้อมกันในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 (ในวาระที่ 2)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

- (1) การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย
- (2) ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการและดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมและ/หรือเพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

ภาพรวมธุรกรรม

บริษัทประกอบธุรกิจหลักจำนวน 3 ด้าน ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (3) ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ผ่าน RXW ซึ่งปัจจุบัน RXW มีสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ สถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณบางกระเจ้า โครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า ภายใต้แบรนด์ "Rakxa" และสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณสามพราน โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ ภายใต้แบรนด์ "RXV"

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า เป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดี ซึ่งการเติบโตของธุรกิจนั้นจะต้องมีการใช้เงินทุนในการซื้อหรือเช่าที่ดินระยะยาว และก่อสร้างอาคารพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม ในขณะที่ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักนั้นอยู่ในระยะแรกของการดำเนินธุรกิจ จึงต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาธุรกิจ และใช้ในการดำเนินงานเช่นกัน ประกอบกับช่วงที่เริ่มเปิดธุรกิจได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด -19 เข้ามาทำให้ผลกระทบของการของธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง และไม่เป็นที่คาดหวังในช่วงเวลาดังกล่าว

งบการเงินส่วนงานให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาลของ MK

หน่วย: ล้านบาท	2564	2565	9เดือน 2566	ยอดสะสม 2564 - 9 เดือน 2566
รายได้	25.82	57.38	86.90	170.10
ขาดทุนตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้	(285.26)	(494.77)	(461.90)	(1,241.93)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท

บริษัทจึงได้มีแผนที่จะปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมุ่งเน้นการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า และจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เพื่อลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก มุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต และผลประกอบการของบริษัทจะดีขึ้นจากการดำเนินงานในธุรกิจที่สามารถทำกำไรได้

ทั้งนี้ ในการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในครั้งนี้ บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW (บริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้น RXW คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ รวมถึงการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท มั่นคงโลฟ จำกัด และ บริษัท เอ็มเคเอส แอสเซทส์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) ซึ่งเป็นผู้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้าและสามพราน

ภายหลังการปรับโครงสร้าง ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท จะยังคงเป็นผู้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้าและสามพราน และมีรายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์ดังกล่าว และในส่วนของประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทยังคงถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และบริการ ทั้งในส่วนของอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท มีรายละเอียดดังนี้

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

- (2) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารแก่ RXW

เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินและอาคารจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ MKF และ MKH บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก โดย MKF จะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่บางกระเจ้า เป็นเวลารวม 10 ปี มูลค่าการเช่าและการบริการตลอด 10 ปี ประมาณ 1,020 ล้านบาท และ MKH จะให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่สามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มูลค่าการเช่าและการบริการตลอด 10 ปี ประมาณ 750 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการเช่าและการบริการรวมทั้งหมดตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	MKF (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน (ค่าบริการ เช่น ค่าบริการ ถนนทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567- 31 มีนาคม 2577
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถซื้อทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดในราคาตามบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่านี้ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน
การสิ้นสุดสัญญา	กรณีดังต่อไปนี้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุด และผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญารวมได้ 2 (สอง) งวดติดต่อกัน - ผู้ให้เช่าไม่สามารถติดต่อผู้เช่าเพื่อให้ชำระค่าเช่าที่ผิดนัด หรือเพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ - ผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน หรือผู้เช่าตกเป็นผู้นำหนี้สินล้มพันตัว หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกยึดทรัพย์ หรือตกอยู่ในภาวะบังคับคดี เลิกกิจการ หรือชำระบัญชี (ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือไม่ก็ตาม)

	ในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัตินานอื่น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายหรือสูญหายต่อทรัพย์สินที่เช่าจนไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้อีกต่อไป
--	--

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่าช่วง	RXW								
ผู้ให้เช่าช่วง	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)								
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด (MKH ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด เป็นเวลา 21 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2585 หลังจากนั้น MKH ได้ทำการปรับปรุงอาคาร เพื่อรองรับการทำธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่สามพราน ซึ่งได้มีการเปิดให้บริการเป็นทางการในเดือนมีนาคม ปี 2566)								
ทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร								
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม								
อัตราค่าเช่าช่วงต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท หากรายได้มากกว่า 500 ล้านบาท ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมเป็นเงินในอัตราร้อยละ 12 ของรายได้ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท								
อัตราค่าบริการต่อเดือน (ค่าบริการ เช่น ค่าบริการ ถนนทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท								
ระยะเวลาการเช่าช่วง	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567- 31 มีนาคม 2577								
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงสามารถซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดในราคาตามบัญชี ณ วันที่ทำค่าเสนอซื้อ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 10 (ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ MKH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นส่วนปรับปรุงอาคารสำหรับการทำธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ไม่รวมส่วนที่เป็นที่ดินและโครงสร้างอาคารเดิม)</p> <table border="1" data-bbox="589 1444 1398 1776"> <thead> <tr> <th>ที่ดิน</th> <th>โครงสร้างอาคารเดิม</th> <th>ส่วนปรับปรุงอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> <td>เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> <td>เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ หาก RXW ภายใต้การดูแลของ FNS ได้ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินของ MKH ที่เป็นส่วนปรับปรุงอาคารบริเวณสามพราน RXW จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด โดยตรง เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารบริเวณสามพรานได้โดยสมบูรณ์ และไม่ต้องผ่าน MKH ต่อไป อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ จะต้อง</p>			ที่ดิน	โครงสร้างอาคารเดิม	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด
ที่ดิน	โครงสร้างอาคารเดิม	ส่วนปรับปรุงอาคาร							
เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ MKH โดยหลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด ในปี 2585 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้จะเป็นของบริษัท โรงแรมโรสกาเด็น (2511) จำกัด							

	ปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งคาดว่าจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (รายการที่เกี่ยวข้องที่ต้องขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะต้องมียอดค่าเกินกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมูลค่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 171.01 ล้านบาท)
การสิ้นสุดสัญญา	กรณีดังต่อไปนี้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุด และผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญารวมได้ 2 (สอง) งวดติดต่อกัน - ผู้ให้เช่าไม่สามารถติดต่อผู้เช่าเพื่อให้ชำระค่าเช่าที่ผิดนัด หรือเพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ - ผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน หรือผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกยึดทรัพย์ หรือตกอยู่ในการบังคับคดี เลิกกิจการ หรือชำระบัญชี (ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือไม่ก็ตาม) <p>ในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายหรือสูญหายต่อทรัพย์สินที่เช่าจนไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้อีกต่อไป</p>

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

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยบริษัทอยู่ระหว่างเจรจาและจัดทำสัญญาซื้อขายหุ้น โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาดังกล่าว และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 (ช่วงเวลาที่คาดว่าจะลงนามในสัญญาประมาณช่วงมีนาคม – เมษายน 2567)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

- ผู้ขาย : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)
- ผู้ซื้อ : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”)
- ความสัมพันธ์ : FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ

(2) นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

1.3 **ลักษณะโดยทั่วไปขนาดของรายการ และขนาดรายการ**

1.3.1 **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

ธุรกิจการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักที่อยู่ในระยะแรกของการดำเนินธุรกิจ จึงต้องใช้เงินทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับช่วงที่เริ่มเปิดธุรกิจได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง และไม่เป็นที่คาดหมายในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทจึงมีแผนที่จะปรับการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ขณะที่ FNS ดำเนินธุรกิจโฮลดิ้งที่ลงทุนในธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมไปถึงธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ทั้งนี้ บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่ FNS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท

นอกจากนี้ เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินและอาคารจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ MKF และ MKH บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้าและสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 1,770 ล้านบาท

1.3.2 **การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**

ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	RXW ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
สินทรัพย์รวม	4,712.74	18,838.42
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.87 ^{1/}	302.99 ^{2/}
หัก หนี้สินรวม	195.13	12,797.87
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	37.34

มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	4,498.73	5,700.23
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	(17.87) ^{3/}	(225.17) ^{4/}

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน จำนวน 18.87 ล้านบาท ประกอบด้วย ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง
2/ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนจำนวน 302.99 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยม จำนวน 59.92 ล้านบาท ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ จำนวน 45.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ภายในได้รอดัดบัญชีจำนวน 197.15 ล้านบาท
3/ จำนวนจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
4/ จำนวนจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

(1) จำนวนขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีดังนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$\frac{4,498.73 \times 100.00\%}{5,700.23}$	78.92
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัท และ RXW เป็นลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{4,517.60^{1/} + 250.00^{2/}}{18,838.42}$	25.31
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สูงกว่ามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่รับชำระ จึงนำมูลค่าตามบัญชีของ RXW มาใช้ในการคำนวณ

2/ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปของเงินลงทุนทำให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย จึงมีการรวมเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดที่ RXW กู้ยืมจากบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท ในการคำนวณขนาดรายการ ตามประมาณการที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจฉบับวันที่ 27 ธันวาคม 2566

(2) การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการให้สิทธิการเช่า	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัท และ RXW เป็นลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{1,770.00}{18,838.42}$	9.40
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

(3) สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (ร้อยละ)
ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW	78.92	ไม่สามารถคำนวณได้	25.31	ไม่สามารถคำนวณได้
ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	9.40	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	78.92	-	34.70	-
รายการจำหน่ายไป ในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	0.0001	-
รวมทั้งหมด	78.92	-	34.70	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 78.92				

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW ในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียคือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

1.3.3 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณ ขนาดรายการ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิของบริษัท (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท
รายการธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW	4,517.60 ^{1/}	5,700.23	79.25
เงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระ ทั้งหมดที่ RXW กู้ยืมบริษัท	250.00	5,700.23	4.39
ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและ อาคาร	1,770.00	5,700.23	31.05
รายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหก เดือนที่ผ่านมา	-	-	-
รวมทั้งหมด	6,537.60	-	ร้อยละ 114.69

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สูงกว่ามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่รับชำระ
จึงนำมูลค่าตามบัญชีของ RXW มาใช้ในการคำนวณ

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
(รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูล
และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม
2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท
อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันใน
รอบหกเดือนที่ผ่านมาจนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3
ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดิน
และอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW

สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป มีดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW จำนวนทั้งสิ้น 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ
RXW มูลค่ารวม ประมาณ 275,791,508.84 บาท
- (2) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการ
ให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์
ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

1.4.1 ข้อมูลของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: การให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 7 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	: 1,380,000,000 บาท (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 1,380,000,000 บาท (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	: 13,800,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 100 บาท

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

โดย RXW มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงจำนวน 2 บริษัท

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)
1	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส วิลเลจ จำกัด	ให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ	100.00	345,600,000
2	บริษัท รัช เวเนเจอร์ จำกัด	ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ	50.00	4,000,000

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

หมายเหตุ: บริษัท รัช เวเนเจอร์ จำกัด ถือหุ้นโดย RXW ร้อยละ 50.00 และบริษัท ไวลด์ไลฟ์ อัลโลอันซ์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน) (BH)) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	13,799,998	100.00
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00
3	นางสาว รัชนี มหัตเตชกุล	1	0.00
รวม		13,800,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก บอจ.5 ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566

(3) รายชื่อคณะกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาว รัชนี มหัตเตชกุล	กรรมการ
3	นาย ธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคือกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	34.15	40.78	4,712.74
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33.78	37.09	87.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.37	3.69	4,625.11
หนี้สินรวม	9.26	5.31	195.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5.00	5.21	194.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4.26	0.10	0.63
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	11.32	22.15	29.78
รวมค่าใช้จ่าย	32.30	11.57	41.10
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(20.97)	10.58	(11.31)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(20.97)	10.58	(17.87)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00
กำไรสำหรับปี	(20.97)	10.58	(17.87)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพเริ่มเปิดการให้บริการในไตรมาส 4 ของปี 2563 จึงมีรายได้จากการประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่เต็มปี ในปี 2564 เกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้ RXW ต้องหยุดการประกอบธุรกิจในช่วงเวลาหนึ่ง แต่ค่าใช้จ่าจ่ายต่างๆ ยังคงมีต่อเนื่อง รายจ่ายจึงมากกว่ารายได้ ส่งผลให้ผลประกอบการในปี 2563-2565 มีผลขาดทุน

อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 เพื่อให้โครงการมีการพัฒนาเติบโตพร้อมรองรับการกลับมาของการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจ MK จึงได้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจด้านสุขภาพ โดยให้ RXW เข้าลงทุนในบริษัทย่อยโดยการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ MK และการจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อมในประเทศสหรัฐอเมริกาชื่อ “อาร์เอ็กซ์ เวลเนส บล็อกเกอร์ ยูเอส อินคอร์ปอเรท (Rx Wellness Blocker US, Inc)” (“RxB”) เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ ปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นใน RxB ร้อยละ 100 โดยมีมูลค่าเงินลงทุนตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4,591.98 ล้านบาท

1.4.2 ข้อมูลบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (“H&W”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

- ชื่อบริษัท : บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : ให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

วันจดทะเบียนจัดตั้ง : 28 มกราคม 2562

ทุนจดทะเบียน : 345,600,000 บาท (ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566)

ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 345,600,000 บาท (ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566)

จำนวนหุ้นชำระแล้ว : 3,456,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ) : 100 บาท

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวิลด์ จำกัด	3,455,998	100.00
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00
รวม		3,456,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

(3) รายชื่อคณะกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นาย ธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคือกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	113.59	81.60	77.72
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	37.34	13.90	12.85
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	76.25	67.70	64.88
หนี้สินรวม	77.20	93.94	91.59
รวมหนี้สินหมุนเวียน	76.77	93.30	90.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.43	0.64	0.77
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	3.87	22.04	45.37
รวมค่าใช้จ่าย	43.43	120.06	189.20
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(39.56)	(98.02)	(143.84)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(39.74)	(98.98)	(146.98)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00
กำไรสำหรับปี	(39.74)	(98.98)	(146.98)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.4.3 ข้อมูลบริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด (“RAKxa”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 4 เมษายน 2565
ทุนจดทะเบียน	: 4,000,000 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 4,000,000 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	: 40,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 100 บาท

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไวท์ไลฟ์ อีลโลอันซ์ จำกัด	20,000	50.00
2	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	20,000	50.00
รวม		40,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

หมายเหตุ: บริษัท ไวท์ไลฟ์ อีลโลอันซ์ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน) (BH) โดย RAKxa ไม่ได้มีการทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

(3) รายชื่อคณะกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาง อาทิรัตน์ จารุกิจพัฒน์	กรรมการ
2	นาย สมศักดิ์ วิวัฒน์สินชัย	กรรมการ
3	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
4	นาย ชีร์ชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคือนางอาทิรัตน์ จารุกิจพิพัฒน์ หรือนายสมศักดิ์ วิวัฒน์ดิษฐ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายวริทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ หรือนายธีรชัย ประทุมสุวรรณ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	0.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.00
หนี้สินรวม	2.82
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(2.33)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(2.33)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หมายเหตุ: บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2565
รวมรายได้	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	3.33
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(3.33)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(3.33)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00
กำไรสำหรับปี	(3.33)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หมายเหตุ: บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

ข้อมูลทางธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก

RXW ประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ โดยเริ่มเปิดการให้บริการสถานที่ให้การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณบางกระเจ้า โครงการรัชช เวลเนส บางกระเจ้า ภายใต้แบรนด์ "RAKxa" ในไตรมาส 4 ของปี 2563 ต่อมาในปี 2564 เกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้ RXW กระทบกับการประกอบธุรกิจในช่วงเวลาหนึ่ง และในช่วงปีเดียวกันบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท โรงแรมโรสการ์เด็น (2511) จำกัด เพื่อพัฒนาสถานที่ให้การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณสามพราน ต่อมาเดือนมีนาคม ปี 2565 RXW ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการของสถานที่ให้การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณสามพราน โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ ภายใต้แบรนด์ "RXV"

ข้อมูลโครงการรัชช เวลเนส บางกระเจ้า

ผู้ดำเนินธุรกิจ	RXW
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร	MKF (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
จำนวนห้องพัก	42 ห้อง
ลักษณะธุรกิจ	<p>โครงการให้บริการแพคเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวม มีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริการเชิงการแพทย์ เช่น โยวี นิวเทรียนท์ ไครโออินฟราเรดชาวน้ำ การบำบัดด้วยแสงและพลาสมาเรอราพี 2. บริการสุขภาพและกิจกรรม ที่ให้บริการทั้งการแพทย์แผนจีน การแพทย์แผนไทย อายูเวท และการออกแบบโปรแกรมการออกกำลังกายที่อยู่บนพื้นฐานของการแก้ไขปัญหาเพิ่มประสิทธิภาพของร่างกายและฝึกกล้ามเนื้อและประสาท 3. บริการอาหารและเครื่องดื่ม ทางโครงการมีห้องอาหารให้บริการจำนวน 2 ห้อง ได้แก่ ห้องอาหาร อุ๋นน้ำ (Unam) และอุ๋นข้าว (Ukhao) ซึ่งใช้ปรัชญาการปรุงอาหารที่ช่วยด้านการอักเสบที่ออกแบบโดยเชฟและนักโภชนาการ 4. บริการสถานพักผ่อน แบบวิลล่าส่วนตัวประมาณ 80 ตารางเมตร ที่ออกแบบมาเพื่อการพักผ่อนและใช้เวลากับตนเอง พื้นที่ตกแต่งด้วยสีเอิร์ธโทน ประดับด้วยเครื่องตกแต่งจาก จิมทอมป์สัน และงานฝีมือต่างๆที่สะท้อนถึงวิถีชีวิตอันเรียบง่ายของชุมชนรอบๆ โดยมีวิลล่าเปิดให้บริการ 42 หลัง <p>แพคเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวม (RAKxa's INTEGRATIVE PROGRAMME) มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - RAKxa Rebalance - Detox - Destress - Weight Management - Immunity Booster - Gut Health - Mobilisation - Personalised - Well Relaxed

ภาพโครงการรักษ์ เวลเนส บางกระเจ้า





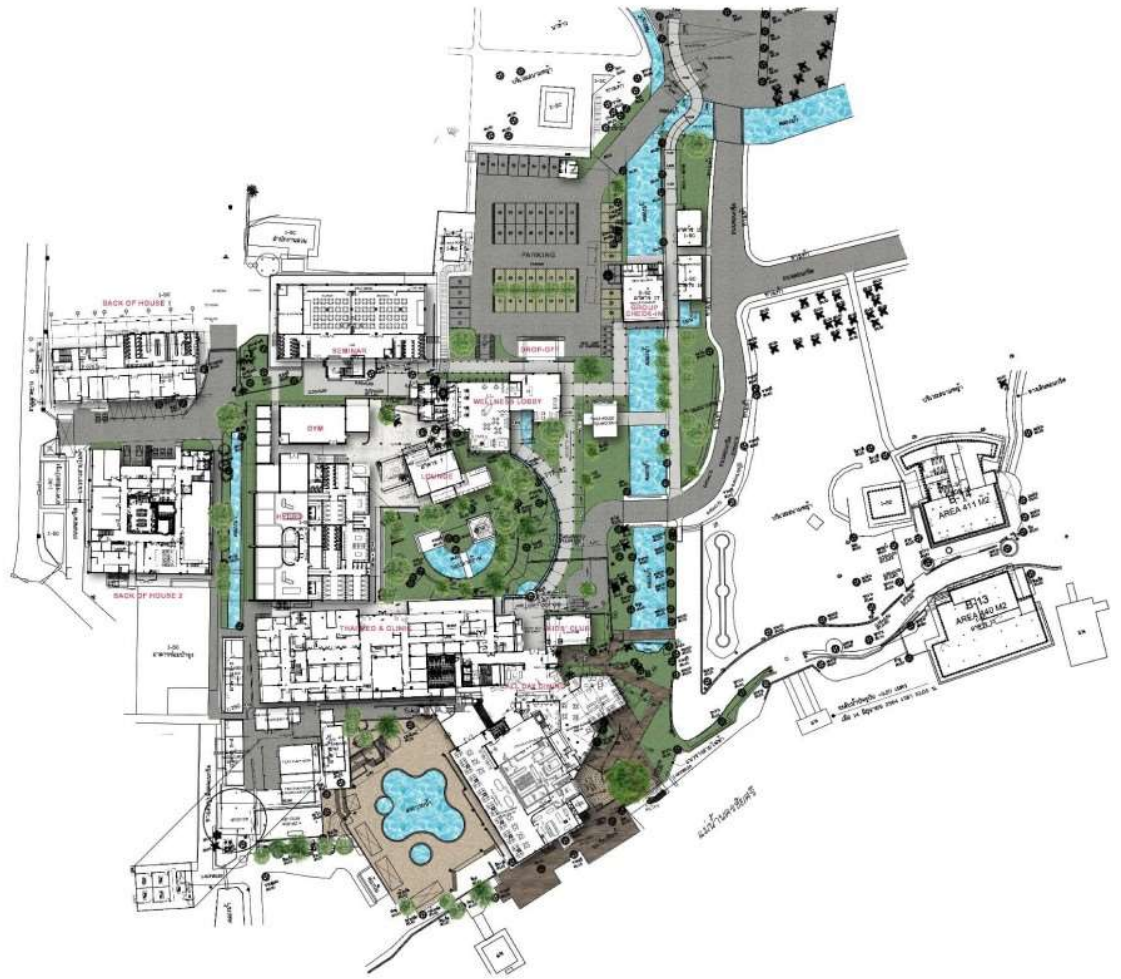
ข้อมูลโครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ บริเวณพื้นที่สามพราน (RXV)

ผู้ดำเนินธุรกิจ	RXW
ผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคาร	บริษัท โรงแรมโรสกาเดิน (2511) จำกัด
ทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
จำนวนห้องพัก	83 ห้อง
ลักษณะธุรกิจ	โครงการให้บริการแพคเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริการเชิงการแพทย์ 2. บริการสุขภาพและกิจกรรม ให้บริการทั้งการแพทย์ (Wellness Clinic) การออกแบบโปรแกรมการออกกำลังกายที่อยู่บนพื้นฐานของการแก้ไข้ปัญหาเพิ่มประสิทธิภาพของร่างกายและฝึกกล้ามเนื้อและประสาท (Wellness Gaya) บำบัดจิตใจ (Wellness Jai) ผ่อนคลายด้วยไฮโดรเทอร์ราฟี (Bor Naam) 3. บริการอาหารและเครื่องดื่ม ทางโครงการมีห้องอาหาร RXV Kitchen และ RXV Café 4. บริการห้องพัก โดยมีห้องพักเปิดให้บริการ 83 ห้อง
--	--

ภาพโครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ (สามพราน)





1.5 รายละเอียดสัญญาการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	MKF (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300 ล้านบาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน (ค่าบริการ เช่น ค่าบริการถนน ทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟ ส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567- 31 มีนาคม 2577
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถซื้อทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดในราคาตามบัญชี ณ วันที่ทำค่า เสนอซื้อ บวกส่วนเพิ่มร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่านี้ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการ ได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่าช่วง	RXW
ผู้ให้เช่าช่วง	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น MKF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	บริษัท โรงแรมโรสกาเดิน (2511) จำกัด (MKH ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โรงแรมโรสกาเดิน (2511) จำกัด เป็น เวลา 21 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2585 หลังจากนั้น MKH ได้ทำการปรับปรุงอาคาร เพื่อรองรับ การทำธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บริเวณพื้นที่สามพราน ซึ่ง ได้มีการเปิดให้บริการเป็นทางการในเดือนมีนาคม ปี 2566)
ทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าช่วงต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท ทั้งนี้ รายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติม อัตราร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนที่เกิน 300-500 ล้านบาท หากรายได้มากกว่า 500 ล้านบาท ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเพิ่มเติมเป็นเงิน ในอัตราร้อยละ 12 ของรายได้ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน (ค่าบริการ เช่น ค่าบริการถนน ทางเข้า-ออกโครงการ บริการไฟ)	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท

ส่องสว่าง บริการที่จอดรถ เป็นต้น)	
ระยะเวลาการเช่าช่วง	10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567- 31 มีนาคม 2577
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วง	สิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาตามมูลค่าทางบัญชี บวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อสินทรัพย์ (ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ MKH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นส่วนปรับปรุงอาคารสำหรับการทำธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ไม่รวมส่วนที่เป็นที่ดินและโครงสร้างอาคารเดิม) อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าจะได้รับเงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 50 ล้านบาท (MKF จะได้รับเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้านบาท และ MKH จะได้รับเงินประกันการเช่าจำนวน 20 ล้านบาท) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า และคืนเงินประกันการเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะได้สิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท และจะได้รับค่าเช่าสินทรัพย์ของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ตลอดอายุสัญญาเช่า 10 ปี มูลค่าประมาณ 1,770 ล้านบาท (ค่าเช่าคงที่ 1,354.50 ล้านบาท และค่าบริการ 415.50 ล้านบาท ยังไม่รวมค่าเช่าผันแปรที่อาจได้รับ) เป็นเงินสด โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนนี้เป็นมูลค่าที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ FNS และพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) มูลค่าหุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 275,791,508.84 บาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ RXW ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวนประมาณ 365,791,508.84 บาท และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท
- (2) สินทรัพย์ที่เกี่ยวกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ปรับลดตามมูลค่าทางบัญชีในวันที่ทำการซื้อขายสินทรัพย์

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทคาดว่าจะการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- (1) บริษัทจะลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพเป็นธุรกิจที่ยังไม่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัท และต้องใช้น้ำเงินสนับสนุนการดำเนินธุรกิจต่อไป
- (2) ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW ในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยที่บริษัทจะดำเนินธุรกิจ

หลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และสามารถทำกำไร ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

- (3) บริษัทจะมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต โดยไม่ต้องดูแลธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และ ให้บริการด้านที่พัก ควบคู่ไปด้วย โดยจะส่งผลให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งคาดว่าจะผลประโยชน์ประกอบกิจการของธุรกิจหลักของบริษัทจะมีความมั่นคง และมีโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

1.8 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมกรจําหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ อาทิ การเกิดภัยพิบัติอย่างรุนแรงที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การเกิดสงครามหรือวิกฤตที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น

เนื่องด้วยธุรกรรมในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจําหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจําหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทจึงจะจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการจําหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ FNS ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หมายเหตุ: FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 (วันปิดสมุดทะเบียน) FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ (2) นางสาวรัชนิมา หัตเตชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ลงคะแนนในวาระการอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าธุรกรรมกรจําหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว เป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากเป็นการ

ปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยที่บริษัทจะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับและผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

1. การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท และจำหน่ายสินทรัพย์ ที่เกี่ยวกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท รวมถึงการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักของบริษัทย่อย เป็นเวลารวม 10 ปี โดยมีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท
2. การได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จาก FNS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) โดยเป็นการได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วัติน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ การทำรายการได้มาและจำหน่ายไปดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นการชำระราคาสำหรับการทำรายการจึงเกิดจากการทำรายการได้มาและจำหน่ายไป

สำหรับยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ คิดเป็นประมาณ 213.45 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมเพิ่มเติมมาใช้ในการชำระเงินดังกล่าว

เงินที่บริษัทต้องจ่ายออกไปเพื่อให้ได้รับหุ้นสามัญ และหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	
1. มูลค่าซื้อ BFTZWN	50.00
2. ประมาณการเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นที่ให้กับ BFTZWN ในส่วนของ FNS ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทเป็นผู้ให้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	350.00
3. มูลค่าซื้อ PROSPECT REIT	781.24
4. หัก: เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ FNS ใช้ในการซื้อ PROSPECT REIT (ณ วันที่ซื้อขาย จะเปลี่ยนแปลงผู้กู้เป็นบริษัทแทน FNS)	(308.36)
ยอดรวมเงินที่บริษัทต้องจ่ายออกไปเพื่อให้ได้รับหุ้นสามัญ และหน่วยทรัสต์	872.87
เงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า (ล้านบาท)	
1. มูลค่าจำหน่าย RXW	275.79
2. ประมาณการเงินกู้ยืมที่ให้กับ RXW ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงจากบริษัทเป็น FNS เป็นผู้ให้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	250.00
3. มูลค่าจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการสุขภาพและให้บริการที่พัก	83.63
4. เงินประกันการเช่า	50.00
ยอดรวมเงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า	659.42
ยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้าง	213.45

ทั้งนี้ หากพิจารณาความสามารถในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ MK พบว่ายังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 2 ต่อ 1 เท่า (ณ สิ้นสุด 9 เดือนแรกปี 2566 อยู่ที่เท่ากับ 1.72 เท่า) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในการดำรงสถานะทางการเงิน (Covenant) ของตราสารหนี้ที่บริษัทได้เสนอขาย นอกจากนี้ บริษัทได้รายงานรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดของที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปี และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดเป็นบวกตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2565) แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารสภาพคล่องของ MK ที่ค่อนข้างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทหลายประการ ได้แก่

- (1) บริษัทจะลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก

เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก เป็นธุรกิจที่ยังไม่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทและต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาและดำเนินโครงการ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก และสามารถมุ่งเน้นการสร้างรายได้แบบต่อเนื่องให้กับธุรกิจหลัก อันประกอบด้วย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าต่อไป

- (2) โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท

การปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับ FNS โดย (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และ (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท ปีเอพีแชนด์ วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติคส์และอินดัสเทรียล จะทำให้โครงสร้าง การถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งยังมีส่วนช่วยเพิ่มสัดส่วน รายได้จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท จากการประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดีและบริษัทมีความเชี่ยวชาญ อีกทั้ง การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะทำให้กลุ่มบริษัทได้รับค่าเช่าเพิ่มเติม ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการ ให้เช่าอีกด้วย

(3) บริษัทจะมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคาร โรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต จะส่งผลให้บริษัท สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าผลประกอบการของของบริษัทจะมีความมั่นคงและมี โอกาสเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต โดยไม่ต้องดูแลธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ควบคู่ไปด้วย ซึ่งที่ผ่านมาในระยะเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทประสบกับ ปัญหาต่างๆ ทั้งจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และการปิดประเทศ เป็นต้น ทำให้ผลประกอบการของ ธุรกิจได้รับผลกระทบและไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารนี้ ทำให้บริษัทอาจได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) เสียโอกาสลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ ซึ่งมีโอกาสในการเติบโตตามแนวโน้มรักสุขภาพและสังคมผู้สูงอายุ
การจำหน่ายธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก (หรือ ธุรกิจ RXW) อาจทำให้บริษัทเสีย โอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักซึ่งเป็นธุรกิจที่มี โอกาสในการเติบโตที่ดีในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับเทรนด์โลกที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมผู้สูงอายุและเทรนด์ รักสุขภาพที่ผู้คนหันมาดูแลและเอาใจใส่สุขภาพกันเพิ่มมากขึ้น
- (2) ความเสี่ยงจากการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีการลงทุนแต่เฉพาะในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่าง เดียว จึงอาจมีความเสี่ยงในการได้รับผลกระทบในระดับที่เพิ่มมากขึ้นได้ ในกรณีที่กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหา หรือมีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ เนื่องจากบริษัทมีการ กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
- (3) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าบริเวณบางกระเจ้า และขอ ซื้อทรัพย์สินที่เช่าบนพื้นที่บริเวณสามพราน ส่งผลให้ MKF และ MKH เสียโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่า ในระยะยาว

ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยของบริษัทจะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการ ให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770.00 ล้านบาท แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS โดยเงื่อนไขสัญญาเช่าได้ระบุให้ ภายหลังจากการปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ บริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ MKF และ MKH จะให้สิทธิแก่ RXW

ในการซื้อที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ MKH บนพื้นที่บริเวณสามพราน ที่ราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำ คำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ RXW ซึ่งภายหลังดำเนินการภายใต้ FNS จะเข้า ขอซื้อที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ MKH บนพื้นที่ บริเวณสามพราน ส่งผลให้บริษัทอาจสูญเสียโอกาสในการได้รับรายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารในระยะยาว

- (4) การเสียโอกาสที่จะได้รับราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น หากความต้องการในที่ดินบริเวณที่ให้สิทธิการเช่าสูงขึ้น แล้วส่งผลให้ค่าเช่าตามราคาตลาดสูงขึ้นกว่าราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา

เนื่องจากธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่รวมกับอัตราค่าเช่าส่วนเพิ่มจากรายได้ส่วนเกินของ RXW ดังนั้น หากอนาคตที่ดินที่ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าเกิดเป็นที่ต้องการของตลาด หรือพบว่าศักยภาพของที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการปรับเงื่อนไขและราคาเช่าของสัญญาเช่า ดังนั้น อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสที่จะได้รับราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น หากความต้องการในที่ดินบริเวณที่ให้สิทธิการเช่าสูงขึ้น แล้วส่งผลให้ค่าเช่าตามราคาตลาดสูงขึ้นกว่าราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา

ทั้งนี้ คาดว่าธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทหลายประการ ได้แก่

- (1) การถือครองหุ้นสามัญ BFTZWN เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 ทำให้มีอำนาจในการตัดสินใจเด็ดขาด และมีสิทธิในการบริหารงานได้อย่างเบ็ดเสร็จ
- (2) BFTZWN และ PROSPECT REIT เป็นบริษัทและหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทจะมุ่งเน้นให้เติบโตขึ้น โดยการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทำให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท
- (3) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น ทำให้เป็นการเพิ่มสภาพคล่องของเงินทุนของบริษัท เนื่องจากหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสภาพคล่องในการซื้อขาย
- (4) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.61 เป็นร้อยละ 30.80 ทำให้สามารถเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจ และมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มากขึ้น ทำให้การบริหารงานจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- (5) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทอาจนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ นี้ ทำให้บริษัท อาจได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT ที่ลดลงหรือไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทถือหุ้นใน BFTZWN คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และเงินลงทุนใน PROSPECT REIT สัดส่วนร้อยละ 30.80 ส่งผลให้บริษัทสามารถรวมผลประกอบการของ BFTZWN เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท และมีการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของ BFTZWN ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และมูลค่าหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ปรับตัวลดลง บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของ MK

บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในการทำรายการได้มาซึ่ง BFTZWN และ PROSPECT REIT โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจให้บริการสุขภาพและที่พักมาใช้ในการชำระหนี้ นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำเงินจากการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ เงินจากการกู้ยืมเพิ่มเติมมาใช้ในการชำระหนี้ในครั้งนี้ได้ หากเงินไม่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทมีปัญหา หรือต้องการใช้เงินทุนหมุนเวียนโดยเร่งด่วน แล้วต้องการเงินทุนจำนวนมาก บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องได้

(3) ความเสี่ยงจากอายุของสัญญาเช่าบางโครงการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT มีระยะเวลาที่กำหนดชัดเจน

เนื่องจากการดำเนินโครงการ BFTZWN และ PROSPECT REIT บางโครงการ มีระยะเวลาการเช่าที่จำกัด (กล่าวคือมีกำหนดวันสิ้นสุดสัญญาเช่า) ดังนั้นการลงทุน BFTZWN และ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น จะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องนี้เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น หากไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าของโครงการทั้งที่อยู่ภายใต้ BFTZWN และ PROSPECT REIT จะทำให้บริษัทอาจได้รับผลตอบแทนการลงทุนตามระยะเวลาสัญญาเช่าโครงการตามที่ทำสัญญาเช่าไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

ทั้งนี้ ในส่วนการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าตามการให้สิทธิการเช่า จะมาจากเงินจากการดำเนินธุรกิจของ RXW โดยในระยะแรกของการปรับโครงสร้างธุรกิจ คาดว่า RXW จะมีการพึ่งพาเงินสนับสนุนจาก FNS โดยหากพิจารณากระแสเงินสดของ FNS พบว่ากระแสเงินสดสุทธิปี 2563 – 2564 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 เป็นบวก ในขณะที่รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดในขณะที่ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาเป็นบวก อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ FNS ณ สิ้นสุด 9 เดือนแรกปี 2566 พบว่าอยู่ที่เท่ากับ 2.82 เท่า ตามงบการเงินรวมและ 0.23 เท่า ตามงบเฉพาะกิจการ จากกระแสเงินสดของ FNS ในอดีต และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ FNS ตามงบเฉพาะกิจการ บริษัทคาดการณ์ว่า FNS จะสามารถสนับสนุนเงินให้แก่ RXW ได้ในช่วงแรกของการดำเนินงานภายใต้การดูแลของ FNS

1.10 **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 1.9 ข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น
คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ
3. คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
-ไม่มี-
4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน 30 กันยายน 2566
- 4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร
- หุ้นกู้
- **หุ้นกู้ระยะสั้น**
ออกโดย บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 1/2566 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)	226.70	100.00	226.70	27 มกราคม 2566	266 วัน	20 ตุลาคม 2566	4.20

รวม 226.70

- **หุ้นกู้ระยะยาว**
ออกโดย บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 2/2562 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,565.00	1,000.00	1,565.00	12 ธันวาคม 2562	3 ปี 11 เดือน 19 วัน	1 ธันวาคม 2566	5.75
ครั้งที่ 2/2564 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	636.40	1,000.00	636.40	28 พฤษภาคม 2564	2 ปี 10 เดือน	28 มีนาคม 2567	5.60
ครั้งที่ 1/2565 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	500.00	1,000.00	500.00	18 มีนาคม 2565	2 ปี 6 เดือน	18 กันยายน 2567	5.60
ครั้งที่ 2/2565 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	700.00	1,000.00	700.00	16 มิถุนายน 2565	3 ปี	16 มิถุนายน 2568	6.00

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 3/2565 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	1,189.30	1,000.00	1,189.30	15 กันยายน 2565	2 ปี 6 เดือน	15 มีนาคม 2568	5.85
ครั้งที่ 1/2566 (ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	543.60	1,000.00	543.60	11 พฤษภาคม 2566	2 ปี 10 เดือน	11 มีนาคม 2569	6.80
รวม			5,134.30				

● **หุ้นกู้ระยะยาว**

ออกโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ครั้งที่	จำนวน (พันหน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ครั้งที่ 1/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	600.00	1,000.00	600.00	19 ตุลาคม 2565	2 ปี	19 ตุลาคม 2567	5.60
ครั้งที่ 1/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	222.90	1,000.00	222.90	23 กุมภาพันธ์ 2566	2 ปี	23 กุมภาพันธ์ 2568	5.60
ครั้งที่ 2/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน)	502.80	1,000.00	502.80	29 มิถุนายน 2566	2 ปี	29 มิถุนายน 2568	6.70

4.2 **ยอดรวมเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัท และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมียอดรวมเงินกู้ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภท	วงเงินกู้	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50.00	บัญชีเงินฝากออมทรัพย์/ประจำ,
2	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,624.68	1,961.61	ที่ดินและอาคาร, ที่ดินรกรการ
3	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,624.68	347.76	พัฒนา, อสังหาริมทรัพย์พัฒนา
4	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ^{1/}	80.00	80.00	เพื่อขาย, หน่วยทรัสต์เพื่อการ
5	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	500.00	90.00	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
รวม			2,529.37	สิทธิการเช่า, หุ้นสามัญบริษัท ย่อยทางอ้อม และ เงินลงทุนใน บริษัทร่วม

หมายเหตุ: 1/ ส่วนเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน

4.3 ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	614.88	-
2	เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	61.08	-
3	วงเงินเบิกเกินบัญชี	24.80	ที่ดินเปล่า
4	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,098.83	-
5	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	68.28	-
6	เจ้าหนี้ตามสัญญา	968.29	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
7	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	473.41	-
8	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	310.24	-
รวม		3,619.81	

4.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนี้

รายการ	หน่วย: พันบาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
อาคาร	4,446
รวม	4,446
ภาระผูกพันอื่น ๆ	
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	206.93
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเช่า	596.92
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น	2.59
สัญญาบริการสาธารณูปโภค	79.80
สัญญารับบริการบริหารธุรกิจ	13.20
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	294.76
รวม	1,194.19

5. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ



1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเข้าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) เพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนดีไซน์การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ในแต่ละเฟส การขาย ตอบโจทย์การใช้งานสอดคล้องพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal เชื่อมระหว่างการอยู่อาศัย เข้ากับการทำงานในแบบ Work from Home ได้อย่างลงตัวสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย Ozone Garden เพิ่มพรรณไม้ช่วยลดปริมาณฝุ่นและฟอกอากาศช่วยให้อากาศสดชื่น และ Pet Zone พื้นที่ผ่อนคลาย กับสัตว์เลี้ยงตัวโปรด สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground โดยคำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกรื้อวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow อุ่นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money)

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัยที่เปิดดำเนินการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 8 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์โฮมภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น”

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว) (ณ 30 ก.ย.66)
บ้านเดี่ยว					
ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา (เฟส1) 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	63-0-16.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	293 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 115 - 179 ตร.ม./หน่วย	1,428.29	ร้อยละ 62.46
บ้านแฝด					
ชวนชื่น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา 	ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	37-3-17.94 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	201 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143-150 ตร.ม./หน่วย	950.22	ร้อยละ 58.21
ทาวน์โฮม					

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว) (ณ 30 ก.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 64.36
ชวนขึ้น ทาวน์ รังสิต - คลอง 1 	ถนนเลียบคลองรังสิต-นครนายก ตำบล ประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	324 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	1,053.13	ร้อยละ 100
ชวนขึ้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 	ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	41-3-17.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	397 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113, 140 ตร.ม./หน่วย	1,342.70	ร้อยละ 43.83
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 63.58
ชวนขึ้น ทาวน์ วิลเลจ บางนา 	ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ	41-3-47.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	299 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	942.95	ร้อยละ 47.83
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 31.78

เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทจึงชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีี้ แต่จะเน้นการขายสินค้าในโครงการเดิมที่มีอยู่ออกไปให้มากที่สุด

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่มีนโยบายการวิจัยและพัฒนาเกี่ยวกับนวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและบริการอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันที่ทีมงานของบริษัทได้คอยติดตามกระแสการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับเปลี่ยนดีไซน์และรูปแบบของโครงการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองโจทย์ลูกค้า เช่น การสอดแทรกความใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปในทุกมิติผ่านการออกแบบสไตล์ Botanical การออกแบบที่ช่วยให้ได้รับลมธรรมชาติ การเน้น

ส่วนกลางที่ร่วมมือกันจากต้นไม้ และมีการออกแบบบ้านใหม่ในสไตล์ Modern Minimal เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ ที่เริ่มต้นสนใจซื้อบ้านหลังแรก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีนโยบายในการแสวงหานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อประยุกต์ใช้กับการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการของบริษัทเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในลักษณะ Recurring Income ซึ่งปัจจุบันมาจากหลากหลายธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ดังนี้

2.1. ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

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

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

โดยมีข้อมูลของธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดังนี้

พื้นที่ให้บริการ

ตั้งอยู่ที่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (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 และวัดมงคลนิมิต

ลักษณะของพื้นที่ให้เช่า

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

ขนาดของโครงการ

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จ 163,306 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone)	พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone)
<ul style="list-style-type: none">● อาคารโรงงาน 60,196 ตารางเมตร● อาคารคลังสินค้า 59,415 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">● อาคารโรงงาน 24,627 ตารางเมตร● อาคารคลังสินค้า 19,068 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีแผนงานการพัฒนาโครงการ ดังนี้

1. โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1.1 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท ฟรีโซนแอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 บนถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,726 ตร.ม
2. โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 42 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 20,996 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 12,500 ตร.ม
3. โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 130 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 49,133 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 63,000 ตร.ม
4. โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 4 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ ถนนสุขุมวิท สายเก่า ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ดินประมาณ 350 ไร่ พื้นที่อาคาร 200,000 ตร.ม ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา
5. โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 5 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท บีเอฟทีแอสต วั่งน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ ถนนพหลโยธิน ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 145 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,010 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 88,401 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็นการดำเนินโครงการโดยบริษัทร่วมทุนที่ได้มีการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 เพื่อร่วมกันในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ

2.2. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

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

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการเป็นกลุ่มชาวต่างชาติและชาวไทยที่ต้องการได้รับประสบการณ์เหนือระดับที่ออกแบบมาเฉพาะบุคคลในการดูแลสุขภาพและความงาม โดยการขายแพ็คเกจดูแลสุขภาพแบบองค์รวมซึ่งมีให้เลือกหลากหลาย ตอบโจทย์เป้าหมายด้านสุขภาพที่แตกต่างกัน มีระยะเวลาในการให้บริการตั้งแต่ 1 วันถึง 14 วัน ครอบคลุมการบริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ

- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสาน ได้แก่ แพทย์แผนจีน แพทย์แผนไทยการแพทย์อายุรเวท และพลังงานบำบัด เป็นต้น
- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำ เพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดภัยพิถีพิถันและดีต่อสุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัวท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

2.3. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช่สำนักงานของบริษัท รวมทั้งให้บริการที่จอดรถที่อาคาร 345 สุรวงศ์ เป็นอาคาร 7 ชั้นบนถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุง โดยได้ย้ายเข้าอาคารเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562

2.4. ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.02	0.91	172.19	0.90	415.67	2.09	104.45	0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	191.06	1.06	318.01	1.67	-	-	406.00	2.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78.39	0.44	88.88	0.47	1,018.56	5.13	698.27	3.71
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	0.24	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570.00	2.99	808.50	4.07	939.5	4.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	105.00	0.58	110.00	0.58	81.20	0.41	60.00	0.32
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,665.62	31.50	4,132.80	21.71	3,224.11	16.23	2,004.96	10.64
สินค้าคงเหลือ	3.50	0.02	4.69	0.02	5.88	0.03	9.74	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113.57	0.63	148.86	0.78	250.03	1.26	305.24	1.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,321.17	35.15	5,545.43	29.12	5,803.95	29.22	4,528.40	24.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.65	0.03	21.50	0.11	63.81	0.32	98.35	0.52
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	53.25	0.28
เงินลงทุนในบริษัทรวม	218.46	1.21	204.15	1.07	193.10	0.97	250.96	1.33
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	326.48	1.82	605.54	3.18	590.91	2.97	577.60	3.07
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	0.06	10.13	0.05	8.49	0.04	8.49	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	477.05	2.65	467.84	2.46	467.84	2.36	461.20	2.45
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,403.93	30.05	5,193.96	27.28	6,441.47	32.43	6,295.80	33.42
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,994.17	27.77	5,785.38	30.38	5,746.69	28.93	6,098.34	32.37
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.12	0.10	21.07	0.11	33.29	0.17	45.92	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75.63	0.42	160.97	0.85	189.76	0.96	197.15	1.05
เงินมัดจำ	-	-	120.00	0.63	30.00	0.15	30.00	0.16
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	781.50	4.10	30.00	0.15	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-	59.92	0.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135.45	0.75	123.05	0.65	265.29	1.34	133.03	0.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,664.08	64.85	13,495.10	70.88	14,060.66	70.78	14,310.02	75.96
รวมสินทรัพย์	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.42	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873.20	4.86	1,142.14	6.00	694.69	3.50	74.80	0.40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427.06	2.37	449.73	2.36	296.28	1.49	614.88	3.26
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.34	1.61	284.36	1.49	396.21	1.99	347.77	1.85

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.42
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	226.60	1.20
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,697.49	14.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	116.99	0.59	90.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.02	23.02	0.12	17.13	0.09	14.72	0.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.65	0.10	-	-	0.72	0.00	32.90	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	19.24	0.11	29.11	0.15	42.23	0.21	47.75	0.25
เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ ^{1/}	-	-	-	-	-	-	968.29	5.14
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	8.83	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	363.05	2.02	351.85	1.85	376.88	1.90	383.94	2.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,030.25	27.97	6,292.48	33.05	5,959.25	30.00	5,587.97	29.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647.00	3.60	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	61.08	0.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,680.98	9.35	1,916.69	10.07	2,725.19	13.72	1,961.61	10.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	80.00	0.40	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	3,435.23	19.10	3,437.42	18.05	3,593.50	18.09	3,724.57	19.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า	301.53	1.68	677.33	3.56	686.61	3.46	1,084.11	5.75
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	5.38	0.03	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	68.28	0.36
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	-	-	-	-	-	-	3.84	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	156.78	0.87	180.67	0.95	289.53	1.46	306.41	1.63
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,314.02	35.11	6,279.60	32.98	7,442.53	37.47	7,209.90	38.27
รวมหนี้สิน	11,344.27	63.08	12,572.09	66.03	13,401.78	67.47	12,797.87	67.93
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1,117.21	6.21	1,117.21	5.87	1,117.21	5.62	1,117.21	5.93
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,091.21	6.07	1,091.21	5.73	1,091.21	5.49	1,091.21	5.79
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484.16	8.25	1,484.16	7.79	1,484.16	7.47	1,484.16	7.88
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	3.28	0.02	4.29	0.02	4.79	0.02	4.94	0.03
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	111.72	0.62	111.72	0.59	111.72	0.56	111.72	0.59
ยังไม่ได้จัดสรร	3,976.22	22.11	3,802.67	19.97	3,736.78	18.81	3,301.03	17.52
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.61)	-0.14	(25.61)	-0.13	2.71	0.01	10.16	0.05

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,431.37	32.38	6,003.22	31.87
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	31.45	0.16	37.34	0.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,462.82	32.53	6,040.56	32.07
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.42	100.00

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หมายเหตุ: 1/ เจ้าหนี้ตามสัญญาโอนสิทธิในรายรับของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 7 โครงการ ระหว่างบริษัทกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะดำเนินการพัฒนาให้แล้วเสร็จเพื่อขายและบริหารโครงการดังกล่าวให้มีรายรับไม่น้อยกว่า 3,607.77 ล้านบาท และจะได้รับค่าตอบแทนการโอนสิทธิในการรับรายรับที่โอนรวม 3,082.52 ล้านบาท ในระหว่างงวดไตรมาสที่ 3/2566 บริษัทได้รับเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นจำนวนรวม 963.77 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับซึ่งจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทได้รับสินทรัพย์ที่เป็นตัวเงินมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อขายและบริหารให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาตามแผนการดำเนินงานของบริษัท

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

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

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขาย	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	1,534.31	73.01	1,452.00	56.70
อสังหาริมทรัพย์										
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	247.80	11.79	305.89	11.95
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	83.47	3.97	126.91	4.96
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	40.28	1.92	86.90	3.39
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	51.30	2.44	251.51	9.82
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	263.29	7.64	-	-	-	-	-	-	251.63	9.83
รายได้อื่น	115.52	3.35	84.68	2.55	185.34	7.23	144.23	6.86	85.82	3.35
รวมรายได้	3,446.47	100.00	3,321.34	100.00	2,562.41	100.00	2,101.38	100.00	2,560.67	100.00
ต้นทุน										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,904.88	55.27	2,035.49	61.29	1,122.28	43.80	928.99	44.21	993.96	38.82
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	181.49	5.27	167.57	5.05	145.73	5.69	107.63	5.12	158.84	6.20
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	63.54	1.84	-	-	-	-	-	-	-	-

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ต้นทุนการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	21.81	0.63	35.03	1.05	26.95	1.05	20.25	0.96	31.28	1.22
ต้นทุนการให้บริการด้าน สุขภาพ	8.96	0.26	132.99	4.00	152.47	5.95	109.77	5.22	218.67	8.54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	123.16	5.86	128.69	5.03
รวมต้นทุนขายและ บริการ	2,423.08	70.31	2,603.60	78.39	1,610.84	62.86	1,289.79	61.38	1,531.44	59.81
กำไรขั้นต้น	1,023.40	29.69	717.74	21.61	951.57	37.14	811.59	38.62	1,029.23	40.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	600.93	23.47
รวมค่าใช้จ่าย	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	720.98	28.16
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	429.92	20.46	581.09	22.69
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วม ค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธี ส่วนได้เสีย	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.08	0.15	8.67	0.34
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี เงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(173.13)	-8.24	(264.17)	-10.32
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษี เงินได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	18.39	0.88	(57.72)	-2.25
กำไร (ขาดทุน) สำหรับ งวดจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(154.75)	-7.36	(321.89)	-12.57
การดำเนินงานที่ยกเลิก กำไรสำหรับงวดจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิ จากภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	23.02	1.10	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(131.73)	-6.27	(321.89)	-12.57

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.3 งบกระแสเงินสด

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

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	30 ก.ย. 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	491.70	1,419.11	572.14	1,373.45
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(195.80)	(2,118.30)	(1,215.84)	560.21
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(239.30)	707.35	878.56	(2,244.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบของอัตรา แลกเปลี่ยน	56.60	8.17	234.86	310.84
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	8.62	(0.38)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56.60	8.17	243.49	(311.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	164.02	172.19	415.67	104.45

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 35.83 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ

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

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,790.54 ล้านบาท ลดลง 690.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.83 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เมื่อสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 ในประเทศเริ่มคลี่คลาย กลายเป็นโรคประจำถิ่น ภาวะเศรษฐกิจค่อยๆ เริ่มฟื้นตัวจากปีก่อน แต่ด้วยสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มเปราะบางและยังมีหนี้ครัวเรือนสูง จึงอาจต้องใช้เวลาเพื่อลดภาระหนี้เดิมก่อนการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนี้ระยะยาว บริษัทจึงชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ออกไปก่อน และบริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวัง เพื่อบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด แม้จะไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในปีนี้ แต่บริษัทยังคงมีการพัฒนารูปแบบบ้านในโครงการเดิมให้มีความทันสมัยตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าและสามารถแข่งขันได้ในความคุ้มค่าคุ้มค่า ราคา อย่างไรก็ตามในปี 2566 รัฐบาลยังคงมีมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ประกอบกับคาดการณ์รายได้ภาคบริการจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในปี 2566 ที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้นไม่มากนัก จะช่วยให้ลูกค้ากลุ่มเปราะบางกลับมามีรายได้และความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

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

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

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

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

ธุรกิจสุขภาพของรวมของกลุ่มบริษัทมีรายได้ปีนี้จำนวน 57.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 121.98 จากปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพของรวมของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ สามารถชดเชยต้นทุนคงที่ได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม โดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 95.15 ล้านบาท (ร้อยละ 166) แต่ทั้งนี้ผลขาดทุนมีจำนวนลดลง 12.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน อีกทั้ง บริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อเปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพของรวมที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุนอีกจำนวน 70.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 226.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.17 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายหุ้นของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 272.1 ล้านบาท และมีการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นพร้อมทั้งทรัพย์สินบางส่วนออกไป ในส่วนของรายได้อื่นมีจำนวน 185.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 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 และถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน 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 จากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงิน

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

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,864.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 824.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญมีดังนี้
 - 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 และยังมีโครงการระดมทุนเปิดโครงการใหม่ๆ

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6,441.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,247.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการที่บริษัททยอยก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 829.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 694.69 ล้านบาท ลดลง 447.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.18 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 647.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ลดลงทั้งจำนวนจากการชำระคืนตามกำหนด
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 3,121.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 920.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เพิ่มขึ้นตามการเบิกเงินกู้เพื่อการพัฒนาโรงงานก่อสร้างทั้งในส่วนของบ้านที่อยู่อาศัยและอาคารคลังสินค้า/โรงงาน
 - หนี้กู้ระยะสั้น 1,206.00 ล้านบาท ลดลง 495.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.14 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนด
 - หนี้กู้ระยะยาว 6,405.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,532.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.45 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการออกหุ้นกู้หลายรุ่นในระหว่างปีเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,431.37 ล้านบาท ลดลง 37.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 31.17 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 28.32 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกำไร 31.45 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น หนี้สามัญ 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

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานประจำงวด 9 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 315.72 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 908.26 ล้านบาท ลดลง 106.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.46 และ 2,178.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น

ร้อยละ 14.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 3 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจำนวน 166.10 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 557.83 ล้านบาท รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 723.93 ล้านบาท ลดลง 155.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.70 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีจำนวน 879.57 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 181.27 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.04) ลดลง 240.23 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 421.50 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.92) ของช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำลงมาจากการขายที่ดินที่มีอัตรากำไรที่ต่ำลง ทั้งนี้ หากไม่รวมการขายที่ดิน อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 23.26

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถกู้ได้ลดลง และต้องใช้ระยะเวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อนจึงจะสามารถกู้ได้ เป็นผลให้ลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ แต่ไม่มีเงินออมเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วยแคมเปญฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอนและรายการของแถมที่จำเป็นในการอยู่อาศัย เช่น เครื่องปรับอากาศ, ผ้าปูที่นอน, เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา ซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้ลูกค้าได้เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ บริษัทอาจใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เช่น การลดราคาเพื่อให้ลูกค้าสามารถกู้ได้ง่ายขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย และเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,659.01 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย 563.61 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 1,095.40 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 665.05 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.09 หากไม่รวมการขายที่ดิน อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 22.66) เพิ่มขึ้น 59.73 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 605.32 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.45) ที่รับรู้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในงวดไตรมาสที่ 3 ของปีนี้จำนวน 146.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 102.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 84.87 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทัพสหรัฐเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเข้ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 222,011 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทัพสหรัฐ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 44.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 35.24 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 67.91 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 46.34) ลดลง 8.58 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 76.48 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.68) ในงวดไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมจำนวน 432.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.65 (แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการจำนวน 305.89 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 126.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 247.80 ล้านบาท และ 83.47 ล้านบาทที่รับรู้ในงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ) มีกำไรขั้นต้น 242.68 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 56.07) เพิ่มขึ้น 39.29 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 203.39 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.40) ที่รับรู้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่รับรู้ในงวด 9 เดือนนี้มีจำนวน 251.63 ล้านบาท

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์รวม

ในงวดไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ ธุรกิจสุขภาพองค์รวมของบริษัทมีรายได้จำนวน 37.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.24 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์รวมที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ทำให้บริษัทมีสถานที่ให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์รวมสองแห่ง จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์รวมของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจที่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพและการชะลอตัวของวงจรราย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 55.75 ล้านบาท (อัตรขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 147.49) ผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 33.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพองค์รวม 86.90 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 46.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 115.77 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีขาดทุนขั้นต้น 131.76 ล้านบาท (อัตรขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 151.62) เทียบกับขาดทุนขั้นต้น 69.49 ล้านบาท (อัตรขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 172.54) ที่รับรู้ในช่วงเดียวกันของปี 2565

โดยสรุป บริษัทสามารถบริหารต้นทุนของ 3 ธุรกิจข้างต้น จึงทำให้ผลการดำเนินงานในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 มีกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวน 849.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 168.63 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 119 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 581.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.17 ล้านบาท จากการใช้จ่ายเงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ที่ยังคงดำเนินอยู่ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนดังกล่าว

ต้นทุนทางการเงิน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 581.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.17 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการใช้จ่ายเงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ที่ยังคงดำเนินอยู่

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,838.42 ล้านบาท หนี้สินรวม 12,797.87 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,003.22 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 5.50 บาทต่อหุ้น โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,838.42 ล้านบาท ลดลง 1,026.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.17 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 698.27 ล้านบาท ลดลง 320.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.44 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการลดลงของหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระ
 - อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 2,004.96 ล้านบาท ลดลง 1,219.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายได้ดีขึ้น
- 2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 12,797.87 ล้านบาท ลดลง 603.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.51 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 74.80 ล้านบาท ลดลง 619.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.23 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - หนี้กู้ระยะสั้น 226.60 ล้านบาท ลดลง 979.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.21 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหนี้กู้ที่ครบกำหนด
 - หนี้กู้ระยะยาว 1,961.61 ล้านบาท ลดลง 763.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหนี้กู้ที่ครบกำหนด
- 3) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ 6,003.22 ล้านบาท ลดลง 428.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.66 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 321.89 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,091.21 ล้านบาท แบ่งเป็น ทุนสามัญ 1,091.21 ล้านบาท หนี้มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 311.22 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 415.67 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด เท่ากับ 104.45 ล้านบาท เกิดจาก กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,373.45 ล้านบาท และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิเท่ากับ 560.21 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 2,244.50 ล้านบาท

5.3 ประเมินการทางการเงินในปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 25 กันยายน 2566 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีผู้บริหารจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นางสาววรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการบริหาร รับผิดชอบสายงานบริหารเงินทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
4	นางสิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน
5	นายศักดิ์นา แม้นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
6	นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารการลงทุนและสำนักกรรมการ/เลขานุการบริษัท
7	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	รองกรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัทย่อย ซึ่งรับผิดชอบสายงานธุรกิจสุขภาพองค์รวม
8	นางสาวบุศรา โรจน์โสทร	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
9	นางนิรมล อัครกุลกำเนิด	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท

* ผู้บริหารตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
4. น.ส. ววิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12%
5. นาย เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	29,664,140	2.72%
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
8. น.ส. ชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.59%
9. นาง อัญชัน ตั้งมติธรรม	15,960,446	1.46%
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.31%
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	826,176,062	75.71%
11. ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	265,029,004	24.29%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ให้ ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
รวม	540,145,362	49.50%

หมายเหตุ: FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันพ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่นอสังหาริมทรัพย์

ตามแผนการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทในครั้ง นี้ บริษัทย่อยของบริษัทมีการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า และ โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ สามพราน โดยกำหนดอัตราการเช่าตามที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ FNS อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจ้างผู้ประเมินอิสระให้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ และราคาเช่าที่เหมาะสม ซึ่งใกล้เคียงกับราคาเช่าที่บริษัท และ FNS กำหนดในช่วงปีที่ 4 – 10 ในขณะที่ค่าเช่าในปีที่ 1- 3 ทาง FNS ได้มีการต่อรองให้ให้ส่วนลดลงประมาณร้อยละ 30 – 60 จากราคาเช่าที่กำหนดไว้ในปีที่ 4 เนื่องจากการเป็นการต่อรองพร้อมการซื้อธุรกิจของ RXW ที่ขาดทุนอยู่ โดยรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ RAKxa Integrative wellness พื้นที่บางกระเจ้า ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 2,296,157,000 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า 126,000,000 บาทต่อปี และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ RAKxa Wellness Village พื้นที่สามพราน ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟไพร์ซัล จำกัด มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 1,649,660,000 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า 91,000,000 บาท ต่อปี

8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการตกลงเข้าทำธุรกรรมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าลงทุนในบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติคส์และอินดีสเทรียล ตามแผนการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหุ้น RXW และ BFTZWN อ้างอิงมูลค่าทางบัญชีของ RXW และ BFTZWN ณ 30 กันยายน 2566 ปรับด้วยประมาณการผลประกอบการจนถึงวันที่คาดว่าจะทำการซื้อขาย สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 ส่วนราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เท่ากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ตามงบการเงินของ PROSPECT REIT ณ 30 กันยายน 2566 ในส่วนของการซื้อขายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพจะเป็นราคาตามมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งถือว่ามีความเหมาะสมที่สุด ผล ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงมีมติอนุมัติและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทดำเนินการทำธุรกรรมดังกล่าว

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

- (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท รวมถึงการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักของบริษัทย่อย เป็นเวลารวม 10 ปี โดยมีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท
- (2) การได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จาก FNS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) โดยเป็นการได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

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

ทั้งนี้ การทำรายการได้มาและจำหน่ายไปดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นการชำระราคาสำหรับการทำรายการจึงเกิดจากการทำรายการได้มาและจำหน่ายไป บริษัทจึงมีความเพียงพอของเงินทุนและกระแสเงินสดซึ่งจะไม่กระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด

สำหรับยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ คิดเป็นประมาณ 213.45 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมเพิ่มเติมมาใช้ในการชำระเงินดังกล่าว

เงินที่บริษัทต้องจ่ายออกไปเพื่อให้ได้รับหุ้นสามัญ และหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	
1. มูลค่าซื้อ BFTZWN	50.00
2. ประมาณการเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นที่ให้กับ BFTZWN ในส่วนของ FNS ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทเป็นผู้ให้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	350.00
3. มูลค่าซื้อ PROSPECT REIT	781.24
4. หัก: เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ FNS ใช้ในการซื้อ PROSPECT REIT (ณ วันที่ซื้อขาย จะเปลี่ยนแปลงผู้กู้เป็นบริษัทแทน FNS)	(308.36)
ยอดรวมเงินที่บริษัทต้องจ่ายออกไปเพื่อให้ได้รับหุ้นสามัญ และหน่วยทรัสต์	872.87
เงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สิทธิที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า (ล้านบาท)	
1. มูลค่าจำหน่าย RXW	275.79
2. ประมาณการเงินกู้ยืมที่ให้กับ RXW ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงจากบริษัทเป็น FNS เป็นผู้ให้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	250.00
3. มูลค่าจำหน่ายสิทธิที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการสุขภาพและให้บริการที่พัก	83.63
4. เงินประกันการเช่า	50.00
ยอดรวมเงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สิทธิที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า	659.42
ยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้าง	213.45

ในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนและการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท บริษัทคาดว่าจะสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการดำเนินงานของบริษัทตามปกติในแต่ละปี

10. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

-ไม่มี-

11. **ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

รายการระหว่างกันระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

1) รายการระหว่างบริษัท กับ บริษัทย่อย

1) บริษัท แมนคอน จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	รายได้ค่าบริหารจัดการ	0.27	0.27	-	-
2	เงินทอนจ่าย	-	-	-	13.0

2) บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	เงินทอนจ่าย	-	-	-	6.00
2	ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	17.26	16.09	0.38	-
3	ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น	0.60	0.18	-	-
4	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.28	0.51	-	0.01
5	รายได้ค่าบริหารจัดการ	1.35	1.62	-	0.10

3) บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	na	na	-	-
	ดอกเบี้ยจ่าย	0.46	-	-	-
2	ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	0.25
3	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	173.78	751.88
	ดอกเบี้ยรับ	4.18	19.92	6.55	26.47
4	รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	5.93	-	0.05
5	รายได้ค่าบริหารจัดการ	0.27	2.25	-	-

4) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	2,019.00	1,470.00
	ดอกเบี้ยรับ	57.92	57.22	-	16.14
2	เงินทอนจ่าย	na	na	-	11.00
3	รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	5.65	0.01	0.03
4	รายได้ค่าบริหารจัดการ	1.35	1.08	-	-

5) บริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	50.45	22.21
	ดอกเบี้ยรับ	29.31	1.91	1.00	1.33
2	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.07	2.25	-	-

6) บริษัท เฮลท์ แอนด์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	55.06	55.06
	ดอกเบี้ยรับ	2.49	2.18	0.84	3.01
2	รายได้ค่าบริการจัดการ	0.90	0.90	-	-

7) บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	328.00	328.00
	ดอกเบี้ยรับ	2.65	13.27	3.57	16.84
2	ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	0.23
3	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.52	2.25	-	-

8) บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	เจ้าหนี้เงินประกันการเช่าสถานที่	na	na	-	-
2	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.48	0.72	-	0.01

9) บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลำดับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
		ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	1.00	-
	ดอกเบี้ยรับ	0.02	0.03	0.03	-

2) รายการระหว่างบริษัทย่อย กับ บริษัทย่อย

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง(ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	ผู้จ่าย - ค่าพัฒนาธุรกิจ ,จ่ายล่วงหน้า ผู้รับ - รายได้ค่าพัฒนาธุรกิจ,รับล่วงหน้า	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	4.50	6.00	-	0.03
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	13.50	15.00	-	0.50
2	ผู้จ่าย - ค่าใช้จ่ายใน การบริหารจัดการ, ค่าอาหารและเครื่องดื่ม พนักงาน,บริการซักรีด เครื่องแบบ, ค่าธรรมเนียมบัตร เครดิต ผู้รับ - รายได้ค่าบริการ จัดการ,ค่าอาหารและ เครื่องดื่ม ,บริการซักรีด เครื่องแบบ	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	7.33	8.26	-	2.55
3	ผู้จ่าย - ต้นทุน/ ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงาน ผู้รับ - รายได้ค่า ดำเนินงาน	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	0.99	0.06	-	-
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	0.14			
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	-	1.35	-	0.16
		บริษัท เอ็มเค เอช แอสเซทส์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	-	1.35	-	0.02
		บริษัท พรอส เพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	-	0.45	-	0.15

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง(ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
4	ผู้จ่าย - ค่าเช่าและ ค่าบริการ,ค่าเช่าจ่าย ล่วงหน้า ผู้รับ - รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	0.27	0.27	-	-
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	17.77	23.50	-	9.37
		บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บจก.เอ็มเค เอช แอส เซทส์	-	1.18	-	-
		บริษัท พรอส เพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-
5	ผู้จ่าย - ค่าเช่าอุปกรณ์ ผู้รับ - รับค่าเช่า อุปกรณ์	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	-	0.86	-	-
6	ลูกหนี้ เจ้าหนี้	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	na	na	0.04	-
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	na	na	0.07	-
		บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	na	na	12.96	16.29
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	na	na	6.81	-
		บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท เอ็มเค เอช แอส เซทส์ จำกัด	na	-	-	2.84
7	ลูกหนี้ - เงินทดรองจ่าย	บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	na	na	-	7.00

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง(ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
	เจ้าหนี้ - เงินตรง จ่าย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	บริษัท ฟรีโซน แอส เซท จำกัด	na	na	0.79	-
8	ลูกหนี้ - เงินกู้ยืม เจ้าหนี้ - เงินกู้ยืม	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	na	na	70.00	238.50
		บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	na	na	3.50	61.20
		บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท เอ็มเค เฮช แอส เซทส์ จำกัด	na	na	7.00	239.90
		บริษัท เอ็มเคเฮช แอส เซทส์ จำกัด	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวล เนส จำกัด	na	na	-	0.02
		บริษัท พรอส เพค ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	บริษัท ฟรีโซน แอส เซท จำกัด	na	na	194.54	198.54
		บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเมนท์ จำกัด	บริษัท พรอสเพค วีท แมนเนจเมนท์ จำกัด	na	na	2.50	-
9	ดอกเบี้ยค้างจ่าย - ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยจ่าย - ดอกเบีย รับ	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	-	5.83	0.06	5.79
		บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวล เนสส์ วิลเลจ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	-	1.62	0.00	1.25
		บริษัท เอ็มเค เฮช แอสเซทส์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	-	5.62	0.00	5.63
		บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวล ลอปเมนท์ จำกัด	5.86	8.13	8.50	8.13

ลำดับ	ประเภทรายการ	บริษัทย่อยผู้เข้าทำรายการ		มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง(ล้านบาท)	
		ผู้จ่าย	ผู้รับ	ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
		บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	-	0.03	0.00	-

3) รายการระหว่างกลุ่มบริษัท กับ บริษัทร่วม

1) บจก.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีทีแซด - กรรมการร่วม

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัท	รายได้ค่าธรรมเนียม (Guarantee fee)	-	2.81	-	0.91

2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัท	เงินปันผลรับ	11.33	16.17	-	-
2	บริษัทย่อย (PD)	รายได้ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์และรายได้ อื่นๆ	38.24	40.05	8.93	12.12
3	บริษัทย่อย Pros RM	รายได้ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์ รายได้ ดอกเบี้ย และรายได้อื่นๆ	9.06	29.00	10.53	2.82
4	บริษัทย่อย (PD)	ค่าเช่าเช่า / ผิดนัด / ยกเลิก สัญญา	-	-	-	13.95
5	บริษัทย่อย (PD)	ประมาณการหนี้สินระยะ ยาวอื่น	-	-	-	12.66
6	บริษัทย่อย (PD)	เจ้าหน้าที่การค้า	-	-	-	-
7	บริษัทย่อย (PD)	สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	-	1.03	-	53.49

3) บริษัท บีโอพีทีแซด บางปะกง จำกัด

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัทย่อย (PD)	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	558.00	637.00
2	บริษัทย่อย (PD)	ดอกเบี้ยรับ	19.47	24.46	31.43	55.89
3	บริษัทย่อย (PD)	เงินทดรองจ่าย	na	na	5.85	-
4	บริษัทย่อย (PD)	รายได้ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์และรายได้ อื่นๆ	13.57	21.35	8.13	6.60

4) บริษัท บีเอฟทีแซด ว่างน้อย จำกัด

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัทย่อย (PD)	ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม	na	na	250.50	302.50
2	บริษัทย่อย (PD)	ดอกเบี้ยรับ	9.63	13.15	14.84	27.99
3	บริษัทย่อย (PD)	รายได้ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์และรายได้ อื่นๆ	14.91	30.57	9.38	18.08

4) รายการระหว่างกลุ่มบริษัท กับ ผู้เกี่ยวข้องอื่น

1) บมจ. เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ บริษัทย่อย - กรรมการร่วม

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัท	ค่าบริการบริหารงานด้าน เทคโนโลยี	1.92	3.26	0.21	0.36
2	บริษัท	ค่าธรรมเนียมการจัด จำหน่ายหุ้นกู้ (บริษัทจ่ายให้ บล. ฟินันซ่า ซึ่งเป็น บ. ย่อยของ บมจ. เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์)	6.44	-	-	-
3	บริษัท	เงินกู้ยืม	-	-	116.99	90.00
4	บริษัท	ดอกเบี้ยจ่าย	5.56	25.41	5.81	0.03
5	บริษัท	รายรับค่าเช่า และ ค่าบริการอาคาร	-	3.39	-	-
6	บริษัท	เงินประกันการเช่าอาคาร	-	-	-	0.73
7	กรรมการร่วม	ดอกเบี้ยจ่าย - ตัว BE (MK-เป็นผู้กู้)	1.30	-	-	-
8	กรรมการร่วม	ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม (RX-เป็นผู้กู้)	-	0.03	-	-
9	บริษัทย่อย (PD)	ค่าเช่าสำนักงานและ ค่าบริการ	-	0.05	-	-
10	บริษัทย่อย (Pros RM)	ค่าเช่าสำนักงานและ ค่าบริการ	0.01	0.01	-	-
11	บริษัทย่อย (PD)	ค่าใช้จ่ายบริหารจัดการ งาน Back Office	2.32	2.57	0.00	-

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66

5) รายการระหว่างกลุ่มบริษัท กับ บริษัทร่วมทางอ้อม

1) บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัทย่อย (PD)	เงินตรงจ่าย	na	na	0.42	1.36

2) บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด

ลำดับ	บริษัทที่เข้าทำ รายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	
			ม.ค-ก.ย 65	ม.ค-ก.ย 66	31 ธ.ค 65	30 ก.ย 66
1	บริษัทย่อย (PD)	เงินตรงจ่าย	na	na	0.12	-

12. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นปกติ

13. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7