

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาหุ้นสามัญของ
บริษัท บีเอฟทีแซด วัจน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด
และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์
และอินดัสเทรียล**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้าง การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย FNS ถือหุ้นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็น สัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และ (2) หน่วยทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์**”)

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการ เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.78 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่าน การสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ของบริษัทในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและ หน่วยทรัสต์ ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความ ประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง กับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์

จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ คาดว่าการเข้าทำรายการในข้างต้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทหลายประการ ได้แก่

- (1) การถือครองหุ้นสามัญ BFTZWN เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 ทำให้มีอำนาจในการตัดสินใจเด็ดขาด และมีสิทธิในการบริหารงานได้อย่างเบ็ดเสร็จ
- (2) BFTZWN และ PROSPECT REIT เป็นบริษัทและหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทจะมุ่งเน้นให้เติบโตขึ้น โดยการถือครองหลักทรัสต์ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทำให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท
- (3) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น ทำให้เป็นการเพิ่มสภาพคล่องของเงินลงทุนของบริษัท เนื่องจากหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสภาพคล่องในการซื้อขาย
- (4) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.61 เป็นร้อยละ 30.80 ทำให้สามารถเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจ และมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มากขึ้น ทำให้การบริหารงานจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- (5) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทอาจนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการในครั้งนี้ 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 และมีการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนหลักทรัสต์ PROSPECT REIT ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของ BFTZWN ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และมูลค่าหลักทรัสต์ PROSPECT REIT ปรับตัวลดลง บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

- (2) ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของ MK

บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในการทำรายการได้มาซึ่ง BFTZWN และ PROSPECT REIT โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจให้บริการสุขภาพ และที่พักมาใช้ในการชำระหนี้ นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำเงินจากการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ เงินจากการกู้ยืมเพิ่มเติมมาใช้ในการชำระหนี้ในครั้งนี้ได้ หากเงินไม่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทมีปัญหา หรือต้องการใช้เงินทุนหมุนเวียนโดยเร่งด่วน แล้วต้องการเงินทุนจำนวนมาก บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องได้

(3) ความเสี่ยงจากอายุของสัญญาการเช่าบางโครงการของ BFTZWN และ PROSPECT REIT มีระยะเวลาที่กำหนดชัดเจน

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

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย 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 โกศาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

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) จะได้พิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

- (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
- (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแอสต วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติคส์และอินดัสเทรียล

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

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

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

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

ผู้ซื้อ	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)
ผู้ขาย	:	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 ถือหุ้นในบริษัทใน

สัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดรายการ

1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะการเข้าซื้อหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ ดังนี้ (1) หุ้นสามัญของ BFTZWN เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และ (2) หน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

1.3.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของ การทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	BFTZWN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	PROSPECT REIT ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
สินทรัพย์รวม	1,725.80	5,456.98	18,838.42
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	302.99 ^{1/}
หัก หนี้สินรวม	1,717.02	1,936.31	12,797.87
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	37.34
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	8.79	3,520.67	5,700.23
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	4.61 ^{2/}	308.08 ^{3/}	(225.17) ^{4/}

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 302.99 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยม จำนวน 59.92 ล้านบาท ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ จำนวน 45.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 197.15 ล้านบาท

2/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

4/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

(1) การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของ รายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$(3,520.67 \times 22.19\%) + (8.79 \times 50\%)$ 5,700.23	13.78
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการ ดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัทเป็น ลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$(781.24 + 50.00)$ 18,838.42	4.41
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออก เพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

(2) สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจาก การดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวม สิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์
ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญ BFTZWN	0.07	ไม่สามารถคำนวณได้	0.27	ไม่สามารถคำนวณได้
ธุรกรรมการได้มาหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT	13.71	ไม่สามารถคำนวณได้	4.15	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	13.78	-	4.41	-
รายการได้มาในรอบหกเดือนที่ ผ่านมา	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	13.78	-	4.41	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 13.78				

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

1.3.2.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณ ขนาดรายการ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิของบริษัท (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ ของบริษัท
รายการธุรกรรมการได้มาหุ้น สามัญ BFTZWN	50.00	5,700.23	0.88
ธุรกรรมการได้มาหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT	781.24	5,700.23	13.71
รายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหก เดือนที่ผ่านมา	-	-	-
รวมทั้งหมด	831.24	-	14.58

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นสามัญของ BFTZWN เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN
- (2) หน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

1.4.1 ข้อมูลของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (“BFTZWN”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนน สุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	:	7 พฤษภาคม 2564
ทุนจดทะเบียน	:	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	:	50,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	:	100 บาท
หมายเหตุ	:	ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอพีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	24,999	50.00
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	24,999	50.00
3	นาง ศนิษฐา อัครจินดา	1	0.00
4	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00
รวม		50,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก บอจ.5 ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2566

(3) รายชื่อคณะกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย เจมส์ มาร์แชล (ตัวแทนจาก FNS)	กรรมการ
2	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์ (ตัวแทนจาก MK)	กรรมการ
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล (ตัวแทนจาก MK)	กรรมการ
4	นาง ศนิษฐา อัครจินดา (ตัวแทนจาก FNS)	กรรมการ
5	นายวิทยา ไพโรสุวรรณ์ (กรรมการอิสระ)	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการกลุ่ม ก. ได้แก่ นายเจมส์ มาร์แชล และนางศนิษฐา อัครจินดา กรรมการกลุ่ม ข. ได้แก่ นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล และนางสิริพรรณ ลีวานันท์ ให้กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อ ร่วมกับ กรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคนรวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	657.96	1,725.80
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16.22	71.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	641.75	1,654.32
หนี้สินรวม	653.78	1,717.02

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2564	31/12/2565
รวมหนี้สินหมุนเวียน	458.10	870.14
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	195.69	846.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4.18	8.79
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4.18	8.79

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	0.01	30.01
รวมค่าใช้จ่าย	0.83	24.44
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(0.82)	5.57
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(0.82)	5.57
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	-	0.97
กำไรสำหรับปี	(0.82)	4.61

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข้อมูลธุรกิจ BFTZWN

BFTZWN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่บนพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General zone) ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.ที่ 64 อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 145 ไร่ โดยทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี ซึ่งจะหมดอายุการเช่าในปี 2594 รวมพื้นที่อาคาร 109,355 ตร.ม. เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าโลจิสติกส์และศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่จำนวน 2 อาคาร ดังนี้

- (1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า (Ready built warehouse) จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ 20,932 ตารางเมตร
- (2) อาคารคลังสินค้าตามสั่งสร้างให้เช่า (Built to suit warehouse) จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ 88,423 ตารางเมตร เป็นอาคารคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า ภายในอาคารมีทั้งพื้นที่ที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) และพื้นที่ที่มีอุณหภูมิเย็น 0-25 °C (Cold room) เพื่อสามารถจัดเก็บสินค้าในประเภทต่างๆ ในอุณหภูมิที่เหมาะสม

ทั้งนี้ BFTZWN เริ่มมีรายได้จากการเช่าในปี 2566 แล้ว โดยรายได้รวมช่วง 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 205.32 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 36.77 ล้านบาท (ร้อยละ 17.91 ของรายได้รวม) รายได้ค่าก่อสร้างอาคารส่วนเพิ่ม 168.38 ล้านบาท (ร้อยละ 82.01 รายได้รวม) และรายได้อื่น 0.17 ล้านบาท (ร้อยละ 0.08 รายได้รวม) อย่างไรก็ตาม คาดว่าอาคารคลังสินค้าทั้ง 2 อาคาร จะพร้อมให้เช่าอย่างสมบูรณ์ ภายในปี 2567 โดย BFTZWN มี PD เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะคอยบริหารจัดการผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

1.4.2 ข้อมูลของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภทธุรกิจ	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 14 สิงหาคม 2563
ทุนจดทะเบียน	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566)
ทุนชำระแล้ว	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566)
จำนวนหน่วยทรัสต์ชำระแล้ว	: 375,000,000 หน่วยทรัสต์
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 9.4697 บาท
มูลค่าตลาด (หน่วยทรัสต์ละ)	: 8.60 บาท ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก 56-1 One report ของ PROSPECT REIT ปี 2565 และ เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93
6	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
7	นาย บุรณะ ขวลิตรำรง	9,100,000	2.43
8	นาง สุมณี โภคาชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
10	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
11	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อื่นๆ	170,646,932	45.51
รวม		375,000,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566

(3) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565	30/09/2566
สินทรัพย์รวม	3,706.05	3,623.91	3,538.38	5,456.98

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565	30/09/2566
หนี้สินรวม	1,241.50	1,228.46	1,165.26	1,936.31
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,464.55	2,395.45	2,373.11	3,520.67

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(4) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565	30/09/2566
รวมรายได้	152.55	443.20	445.21	408.68
รวมค่าใช้จ่าย	53.08	148.82	160.38	173.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.47	294.38	284.83	235.33

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข้อมูลการลงทุนของ PROSPECT REIT

บริษัทได้ถือทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ PROSPECT REIT ซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางนา-ตราด กม. 23) (“BFTZ1”) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 และเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการ X44 Bangna KM.18 (“X44”) เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit 1 หลัง ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (“BFTZ2”) และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) (“BFTZ3”) โดยโครงการ PROSPECT REIT มี PD เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะคอยบริหารจัดการผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เขา ทั้งนี้ รายละเอียดของโครงการต่างๆ สรุปได้ตามตารางด้านล่าง ดังนี้

โครงการ	BFTZ1	BFTZ2	BFTZ3	X44
ผู้พัฒนาโครงการ	PD	PD	PD	(1) นายสุชาติ เศรษฐินนามวงศ์ (2) นางสุขเป็รภรณ์ เศรษฐินนามวงศ์ (3) นายนวนจิต กะนิยอง (4) นายตริยัตติงห์ กะนิยอง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ	เลขที่ 98/17 – 98/28 ซอยจวงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อําเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	เลขที่ 998/091 - 98/113 ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อําเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตั้งอยู่ที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยวัดศรีวารีน้อย ถนนบางนา-ตราด กม.18 ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต	อาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต	อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต	อาคารโรงงานและสำนักงาน แบบ Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (Leasehold) โดยอายุของการเช่าที่ดินจะหมดลงวันที่ 22 ธันวาคม 2582	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร (Leasehold) โดยอายุของการเช่าที่ดินจะหมดลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (Freehold)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน (Freehold)



ที่มา: ข้อมูลจาก PROSPECT REIT

ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของ PROSPECT REIT

ผลการดำเนินงานในอดีต	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	219,116	219,116	222,203 ^{1/}	292,332 ^{2/}	292,332	292,332
อัตราค่าเช่า (ร้อยละ)	95.0	93.8	93.1	95.5	95.4	97.5
อัตราค่าเช่าต่ออายุสัญญาเช่า (ร้อยละ)	81.2	87.7	97.0	100.0	100.0	96.5

ที่มา: ข้อมูลจาก PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของโครงการ X44 ในวันที่ 21 มีนาคม 2565

2/ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของโครงการ BFTZ2 และ BFTZ3 ในวันที่ 22 มีนาคม 2566

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาสำหรับธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญ BFTZWN มูลค่าประมาณ 50.00 ล้านบาท และหน่วยทรัสต์ มูลค่า 781,236,434.70 บาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 831,236,434.70 บาท โดยชำระเป็นเงินสด

1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT จำนวน 831,236,434.70 บาท มีดังนี้

- (1) หุ้นสามัญ BFTZWN จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มูลค่าหุ้นละ 2,000.08 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZWN ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN รวมทั้งสิ้นประมาณ 50.00 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ BFTZWN ณ 30 กันยายน 2566 จำนวน 16.51 ล้านบาท และประมาณการกำไรของ BFTZWN ในอนาคต
- (2) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 781,236,434.70 บาท ขณะที่มูลค่าตลาด ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 ราคาหน่วยทรัสต์ละ 8.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 715,623,724.60 บาท

1.7 แหล่งเงินทุน

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการขายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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 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 บีเอฟทีแอสต์ 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 และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ การทำการขายได้มาและจำหน่ายไปดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นการชำระราคาสำหรับการทำการขายจึงเกิดจากการทำการขายได้มาและจำหน่ายไป

อย่างไรก็ดี ส่วนต่างเพื่อการชำระราคาประมาณ 213.45 ล้านบาท จะมาจากเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเช่า และ/หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติม มาใช้ในการชำระเงินดังกล่าว

เงินที่บริษัทต้องจ่ายออกไปเพื่อให้ได้รับหุ้นสามัญ และหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	
1. มูลค่าซื้อ BFTZWN	50.00
2. ประมาณการเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นที่ให้กับ BFTZWN ในส่วนของ FNS ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทเป็นผู้กู้ยืม 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 เป็นผู้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	250.00
3. มูลค่าจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการสุขภาพและให้บริการที่พัก	83.63
4. เงินประกันการเช่า	50.00
ยอดรวมเงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า	659.42
ยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้าง	213.45

แหล่งเงินทุนที่บริษัทต้องจ่ายให้กับ FNS มาจากกระแสเงินสดในการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดของที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปีและมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดที่เป็นบวกอย่างต่อเนื่องตลอดทั้ง 3 ปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของ MK อีกทั้งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารสภาพคล่องของ MK ที่ค่อนข้างมีประสิทธิภาพ โดย MK จะคำนึงถึงกระแสเงินสดในการดำเนินงานจากธุรกิจปกติเป็นสำคัญก่อนที่จะนำเงินสดคงเหลือไปลงทุนในโครงการอื่นๆ โดยสามารถสรุปกระแสเงินสดของ MK ได้ดังตารางด้านล่าง

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	9 เดือนแรกปี 2566
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	491.70	1,419.11	572.14	1,373.45
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(195.80)	(2,118.30)	(1,215.84)	560.21
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(239.30)	707.35	878.56	(2,244.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56.60	8.17	243.49	(311.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	164.02	172.19	415.67	104.45

นอกจากนี้ หากพิจารณาส่วนของอัตราหนี้สินต่อทุนของ MK พบว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ MK อยู่ในระดับต่ำกว่า 2 เท่า ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึง MK ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่ตราสารหนี้กำหนด ในอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่า MK ยังคงมีความสามารถในกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมได้ โดยจาก ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีความสามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ได้อีก โดยเปรียบเทียบกับอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 เท่า จะพบว่าบริษัทสามารถกู้ยืมได้อีก

ประมาณ 1,700 ล้านบาท ทั้งนี้ ดอกเบี้ยกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้ และการกู้ยืมสถาบันการเงินของบริษัท จะอยู่ที่ช่วงประมาณร้อยละ 4.2 - 6.8 ต่อปี

รายการ	2563	2564	2565	9 เดือนแรก ปี 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.45	1.68	1.91	1.72

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคาดว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- (1) การถือครองหุ้นสามัญ BFTZWN เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 ทำให้มีอำนาจในการตัดสินใจเด็ดขาด และมีสิทธิในการบริหารงานได้อย่างเบ็ดเสร็จ
- (2) BFTZWN และ PROSPECT REIT เป็นบริษัทและหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทจะมุ่งเน้นให้เติบโตขึ้น โดยการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทำให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท
- (3) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น ทำให้เป็นการเพิ่มสภาพคล่องของเงินลงทุนของบริษัท เนื่องจากหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสภาพคล่องในการซื้อขาย
- (4) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.61 เป็นร้อยละ 30.80 ทำให้สามารถเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจ และมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มากขึ้น ทำให้การบริหารงานจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยสิทธิการออกเสียงที่เพิ่มขึ้น จะทำให้ออกเสียงในวาระต่างๆ ได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหน่วย อาทิ การเพิ่มทุนและลดทุน การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น
- (5) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทอาจนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ โดยประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	21 ธ.ค. 2566	0.2200
01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.2200
01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	09 มิ.ย. 2566	0.1320
01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566	0.2200
01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	07 ธ.ค. 2565	0.2265
01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	09 ก.ย. 2565	0.2285
-	10 มิ.ย. 2565	0.0300

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	15 มี.ค. 2565	0.2600
01 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	09 ธ.ค. 2564	0.2880
01 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564	08 ก.ย. 2564	0.2350
01 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	15 มี.ค. 2564	0.2805

1.9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567

เนื่องด้วยธุรกรรมในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทจึงจะจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย 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 FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FNS และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทเป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากเป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยที่บริษัทจะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยได้

พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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 วัจน้อย 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 พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 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 ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทเป็นผู้กู้ยืม 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 สิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง และการให้สิทธิการเช่า (ล้านบาท)	
1. มูลค่าจำหน่าย RXW	275.79
2. ประมาณการเงินกู้ยืมที่ให้กับ RXW ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงจากบริษัทเป็น FNS เป็นผู้ให้กู้ยืม ณ วันที่ซื้อขาย	250.00
3. มูลค่าจำหน่ายสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการสุขภาพและให้บริการที่พัก	83.63
4. เงินประกันการเช่า	50.00
ยอดรวมเงินที่บริษัทจะได้รับจากการจำหน่าย RXW สิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง 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 รวมถึงกระแสเงินสดที่เป็นบวกตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2565) แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารสภาพคล่องของ MK ที่ค่อนข้างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทหลายประการ ได้แก่

- (1) บริษัทจะลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก

เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก เป็นธุรกิจที่ยังไม่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทและต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาและดำเนินโครงการ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก และสามารถมุ่งเน้นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้กับธุรกิจหลัก อันประกอบด้วย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าต่อไป

- (2) โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท

การปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการขายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกับ FNS โดย (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และ (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟพีแชนด์ วงน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉมที่ดินและอินดัสเทรียล จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งยังมีส่วนช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจหลักของบริษัท จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดีและบริษัทมีความเชี่ยวชาญ อีกทั้งการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะทำให้กลุ่มบริษัทได้รับค่าเช่าเพิ่มเติม ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าอีกด้วย

(3) บริษัทจะมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต จะส่งผลให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะผลประกอบการของของบริษัทจะมีความมั่นคงและมีโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต โดยไม่ต้องดูแลธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักควบคู่ไปด้วย ซึ่งที่ผ่านมาในระยะเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทประสบกับปัญหาต่างๆ ทั้งจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และการปิดประเทศ เป็นต้น ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจได้รับผลกระทบและไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารนี้ ทำให้บริษัทอาจได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) เสียโอกาสลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ ซึ่งมีโอกาสในการเติบโตตามแนวโน้มรักสุขภาพและสังคมผู้สูงอายุ การจำหน่ายธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก (หรือ ธุรกิจ RXW) อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พักซึ่งเป็นธุรกิจที่มีโอกาสในการเติบโตที่ดีในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับเทรนด์โลกที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมผู้สูงอายุและเทรนด์รักสุขภาพที่ผู้คนหันมาดูแลและเอาใจใส่สุขภาพกันเพิ่มมากขึ้น
- (2) ความเสี่ยงจากการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีการลงทุนแต่เฉพาะในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว จึงอาจมีความเสี่ยงในการได้รับผลกระทบในระดับที่เพิ่มมากขึ้นได้ ในกรณีที่กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหา หรือมีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ เนื่องจากบริษัทมีการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงพอ
- (3) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าบริเวณบางกระเจ้า และขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าบนพื้นที่บริเวณสามพราน 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 วันที่ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ RXW ซึ่งภายหลังดำเนินการภายใต้ FNS จะเข้าซื้อที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ MKH บนพื้นที่บริเวณสามพราน 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 เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทางการเงินรวมของบริษัท และมีการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของ BFTZWN ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และมูลค่าหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ปรับตัวลดลง บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของ MK

บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในการทำรายการได้มาซึ่ง BFTZWN และ PROSPECT REIT โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจให้บริการสุขภาพและที่พักมาใช้ในการชำระหนี้ นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำเงินจากการดำเนินธุรกิจและ/หรือ เงินจากการกู้ยืมเพิ่มเติมมาใช้ในการชำระหนี้ในครั้งนี้ได้ หากเงินไม่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทมีปัญหา 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 เดือนแรกปี 2566 ในขณะที่รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดในแต่ละไตรมาสที่ต่อเนื่องกันเป็นบวก อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ FNS ณ สิ้นสุด 9 เดือนแรกปี 2566 พบว่าอยู่ที่เท่ากับ 2.82 เท่า ตามงบการเงินรวมและ 0.23 เท่า ตามงบเฉพาะกิจการ จากกระแสเงินสดของ FNS ในอดีตและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ FNS ตามงบเฉพาะกิจการ บริษัทคาดการณ์ว่า FNS จะสามารถสนับสนุนเงินให้แก่ RXW ได้ในช่วงแรกของการดำเนินงานภายใต้การดูแลของ FNS

1.11 **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 1.10 ข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

2. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

3. **คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ**

-ไม่มี-

4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในหน้า ณ 30 กันยายน 2566

4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่ เห็นสมควร

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 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, ที่ดินรอกการ
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

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
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: ล้านบาท
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. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเช่าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) เพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนดีไซน์การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ในแต่ละเฟส การขาย ตอบโจทย์การใช้งานสอดคล้องพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุค New Normal เชื่อมระหว่างการอยู่อาศัย เข้ากับการทำงานในแบบ Work from Home ได้อย่างลงตัวสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย Ozone Garden เพิ่มพรรณไม้ช่วยลดปริมาณฝุ่นและฟอกอากาศช่วยให้อากาศสดชื่น และ Pet Zone

พื้นที่ผ่อนคลายเป็นกับสัตว์เลี้ยงตัวโปรด สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground โดยคำนึงถึงสุขภาพและการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม 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 และทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น”

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อ ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว) (ณ 30 ก.ย.66)
บ้านเดี่ยว					
ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา (เฟส1) 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ	63-0-16.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	293 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 115 - 179 ตร.ม./ยูนิต	1,428.29	ร้อยละ 62.46
บ้านแฝด					
ชวนชื่น พาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา 	ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	37-3-17.94 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	201 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 143- 150 ตร.ม./ยูนิต	950.22	ร้อยละ 58.21
ทาวน์โฮม					
ชวนชื่น ทาวน์ ราชพฤกษ์ 345 	ตำบลลำโพ อำเภอบางบัว ทอง จังหวัดนนทบุรี	27-1-95.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	289 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 113- 140 ตร.ม./ยูนิต	794.88	ร้อยละ 64.36
ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต - คลอง1 	ถนนเลียบคลอง รังสิต-นครนายก ตำบล ประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	324 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./ยูนิต	1,053.13	ร้อยละ 100

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว) (ณ 30 ก.ย.66)
ชวนชื่น ทาวน์ ซียพฤกษ์ - แจ่งวัฒนะ 	ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	41-3-17.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	397 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113, 140 ตร.ม./หน่วย	1,342.70	ร้อยละ 43.83
ชวนชื่น ทาวน์ บางใหญ่ 	ชอยพระนอน ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ (บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี	37-2-46.9 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	335 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	949.57	ร้อยละ 63.58
ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา 	ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	41-3-47.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	299 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	942.95	ร้อยละ 47.83
ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 3 	ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	28-2-75.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2563)	321 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 92-120ตร.ม./หน่วย	764.47	ร้อยละ 31.78

เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทจึงชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้ แต่จะเน้นการขายสินค้าในโครงการเดิมที่มีอยู่ออกไปให้มากที่สุด

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่มีนโยบายการวิจัยและพัฒนาเกี่ยวกับนวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและบริการอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันที่มงานของบริษัทได้ คอยติดตามกระแสการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับเปลี่ยนดีไซน์และรูปแบบของโครงการมาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ลูกค้า เช่น การสอดแทรกความใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปในทุกมิติผ่านการออกแบบสไตล์ Botanical การออกแบบที่ช่วยให้ได้รับลมธรรมชาติ การเน้นส่วนกลางที่ร่มรื่นจากต้นไม้ 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”) ตั้งอยู่บนถนนเมืองใหม่บางพลี 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 ตารางเมตรซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1.1 ภายใต้การพัฒนาของบริษัท ฟรีโซนแอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 บนถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ที่ดินประมาณ 13 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 21,726 ตร.ม

2. โครงการบางกอกฟรียูโรโซน 2 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 42 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 20,996 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 12,500 ตร.ม
3. โครงการบางกอกฟรียูโรโซน 3 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเดียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บนเนื้อที่ดินประมาณ 130 ไร่ มีพื้นที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 49,133 ตารางเมตร และมีพื้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 63,000 ตร.ม
4. โครงการบางกอกฟรียูโรโซน 4 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ ถนนสุขุมวิท สายเก่า ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ดินประมาณ 350 ไร่ พื้นที่อาคาร 200,000 ตร.ม ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา
5. โครงการบางกอกฟรียูโรโซน 5 ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย 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
- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธารน้ำบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง

- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดภัยและดีต่อสุขภาพ
- 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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.42

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เจ้าหนี้ค้าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	226.60	1.20
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,697.49	14.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง กัน	-	-	-	-	116.99	0.59	90.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการ อื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	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/} ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน การเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	968.29	5.14
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								
เจ้าหนี้ค้าซื้อที่ดิน	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	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	68.28	0.36
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน การเช่า	-	-	-	-	-	-	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 กำไร (ขาดทุน) สะสม	3.28	0.02	4.29	0.02	4.79	0.02	4.94	0.03
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
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

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	123.16	5.86	128.69	5.03
รวมต้นทุนขายและบริการ	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 ค้าและบริษัทร่วมที่ใช้อิทธิ 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 วันสิ้นสุดงวด	164.02	172.19	415.67	104.45

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินผลกระทบดำเนินงาน

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 แม้จะไม่มีโครงการใหม่ในปีนี้ 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 ล้านบาท หนี้สินรวม 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 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญดังนี้
 - 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 จากการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจให้เข้าคลังสินค้า
 - อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 3,224.11 ล้านบาท ลดลง 908.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.99 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการจำหน่ายบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ และยังมีโครงการเปิดโครงการใหม่ๆ

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6,441.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,247.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการที่บริษัททยอยก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,401.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 829.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมีดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 694.69 ล้านบาท ลดลง 447.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.18 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 647.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ลดลงทั้งจำนวนจากการชำระคืนตามกำหนด
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 3,121.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 920.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 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 หรือ

เพิ่มขึ้นร้อยละ 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 และต้องใช้เวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อนจึงจะสามารถกู้ได้ เป็นผลให้ลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ แต่ไม่มีเงินออมเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วยแคมเปญฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอนและรายการของแถมที่จำเป็นในการอยู่อาศัย เช่น เครื่องปรับอากาศ, ผ้าปูที่นอน, เหน็บความคุ้มค้ำคุ่มราคา 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 ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทัพเรือเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของภาคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเช่ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 222,011 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทัพเรือ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 44.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 35.24 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 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 อย่างไรก็ดี สภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลต่อค่าครองชีพและการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 55.75 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 147.49) ผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 33.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพองค์รวม 86.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 115.77 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีขาดทุนขั้นต้น 131.76 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 151.62) เทียบกับขาดทุนขั้นต้น 69.49 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 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 จากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ที่ยังคงดำเนินอยู่ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนดังกล่าว

ต้นทุนทางการเงิน

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

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 โดยสินทรัพย์ที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมายดังนี้
 - 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 โดยหนี้สินที่สำคัญและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมายดังนี้
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 74.80 ล้านบาท ลดลง 619.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.23 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด
 - หุ้นกู้ระยะสั้น 226.60 ล้านบาท ลดลง 979.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.21 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
 - หุ้นกู้ระยะยาว 1,961.61 ล้านบาท ลดลง 763.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
- 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 หุ้นสามัญ 1,091.21 ล้านบาท หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 311.22 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 415.67 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 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 มีนคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีผู้บริหารจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการบริหาร รับผิดชอบสายงานบริหารเงินทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
4	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน
5	นาย ศักดินา แม้นเลิศ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
6	นางสาวพรพรรณ ญาณทศศิลป์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารการลงทุนและสำนักกรรมการ/เลขานุการบริษัท
7	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	รองกรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัทย่อย ซึ่งรับผิดชอบสายงานธุรกิจสุขภาพองค์กรวม
8	นางสาวนุศรา ใจจันโสทร	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. วชิรพรรณ 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%
10. 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 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 มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้บริหารของ FNS ซึ่งกรรมการทั้ง 2 ท่านไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการพิจารณาอนุมัติรายการในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่น อสังหาริมทรัพย์

ตามแผนการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทในครั้ง นี้ บริษัทย่อยของบริษัทมีการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการรักษา เวลเนส บางกระเจ้า และ โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ โดยกำหนดอัตราการเช่าตามที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ FNS อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจ้างผู้ประเมินอิสระให้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ และราคาเช่าที่เหมาะสม ซึ่งใกล้เคียงกับราคาเช่าที่บริษัท และ FNS กำหนด ในช่วงปีที่ 4 – 10 ในขณะที่ค่าเช่าในปีที่ 1- 3 ทาง FNS ได้มีการต่อรองให้ส่วนลดลงประมาณร้อยละ 50 – 60 จากราคาเช่าที่กำหนดไว้ในปีที่ 4 เนื่องจากการเป็นการต่อรองพร้อมการซื้อธุรกิจของ RXW ที่ขาดทุนอยู่ โดยรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ RAKxa Integrative wellness พื้นที่บางกระเจ้า ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 2,296,157,000 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า 126,000,000 บาท ต่อปี และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ RAKxa Wellness Village พื้นที่สามพราน ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล 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 โลกจิสดิกส์และอินดัสเทรียล ตามแผนการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท กับ FNS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหุ้น RXW และ BFTZWN อ้างอิงมูลค่าทางบัญชีของ RXW และ BFTZWN ณ 30 กันยายน 2566 ไปด้วยประมาณการผลประกอบการจนถึงวันที่คาดว่าจะทำการซื้อขาย สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 ส่วนราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เท่ากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ตามงบการเงินของ PROSPECT REIT ณ 30 กันยายน 2566 ในส่วนของการซื้อขายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพจะเป็นราคาตามมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย(ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)ซึ่งถือว่ามีความเหมาะสมที่สุด ผล ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงมีมติอนุมัติและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทดำเนินการทำธุรกรรมดังกล่าว

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการซื้อขายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสดิกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT

REIT") เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคา หน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ การทำรายการได้มาและจำหน่ายไปดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นการชำระราคาสำหรับการทำรายการจึงเกิดจากการทำรายการได้มาและจำหน่ายไป บริษัทจึงมีความเพียงพอของเงินทุนและกระแสเงินสดซึ่งจะไม่กระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด

สำหรับยอดเงินสุทธิที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับ FNS ในการทำธุรกรรมการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ คิดเป็นประมาณ 213.45 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมเพิ่มเติม มาใช้ในการชำระเงินดังกล่าว

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

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 เวลเนส 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
	ดอกเบี่ยรับ	29.31	1.91	1.00	1.33
2	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.07	2.25	-	-

6) บริษัท เฮลท์ 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
	ดอกเบี่ยรับ	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
	ดอกเบี่ยรับ	2.65	13.27	3.57	16.84
2	ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	0.23
3	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.52	2.25	-	-

8) บริษัท พรอสเพค ริท 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	-
	ดอกเบี่ยรับ	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
4	ผู้จ่าย - ค่าเช่าและ ค่าบริการ,ค่าเช่าจ่าย ล่วงหน้า	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด	0.27	0.27	-	-

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
	ผู้รับ - รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	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 พรอด เพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอด 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 - เงินตรงจ่าย	บริษัท พรอด เพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอด เพค ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	na	na	-	7.00
	เจ้าหนี้ - เงินตรง จ่าย	บริษัท พรอด เพค ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด	บริษัท พีรี ไซน แอสเซท จำกัด	na	na	0.79	-

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
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 เอช แอส เซทส์ จำกัด	na	na	7.00	239.90
		บริษัท เอ็มเค เอช แอสเซทส์ จำกัด	บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	na	na	-	0.02
		บริษัท พรอส เพค ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	บริษัท ฟรี โซน แอสเซท จำกัด	na	na	194.54	198.54
		บริษัท พรอส เพค ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด	na	na	2.50	-
9	ดอกเบี่ยค้างจ่าย - ดอกเบี่ยค้างรับ ดอกเบี่ยจ่าย - ดอกเบี่ย 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 เอช 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
		บริษัท พรอส เพค รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด	บริษัท พรอส เพค ดีเวลล อปเมนท์ จำกัด	-	0.03	0.00	-

3) รายการระหว่างกลุ่มบริษัท กับ บริษัทร่วม

1) บจก.เฟรเซอร์ส์ พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ - 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	รายได้ค่าธรรมเนียม (Guarantee fee)	-	2.81	-	0.91

2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

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	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)	ค่าเช่าเซเว่น / 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) บจก.บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง

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	558.00	637.00
2	บริษัทย่อย (PD)	ดอกเบี้ยรับ	19.47	24.46	31.43	55.89
3	บริษัทย่อย (PD)	เงินทวงจ่าย	na	na	5.85	-
4	บริษัทย่อย (PD)	รายได้ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์และรายได้ อื่นๆ	13.57	21.35	8.13	6.60

4) บจก.บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย

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	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	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	-

5) รายการระหว่างกลุ่มบริษัท กับ บริษัทร่วมทางอ้อม

1) บจก.บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส

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) บจก. บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์

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	บริษัททยอย (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