

**รายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
(แบบ 250-2)**

ของ



บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ

บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด

13 กันยายน 2567

แบบ 250-2 ฉบับภาษาไทย
Form 250-2 Thai version



สำหรับ แบบ 250-2 ฉบับภาษาไทย ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โปรด
สแกนคิวอาร์โค้ดที่ปรากฏด้านบน หรือดาวน์โหลดผ่านเว็บไซต์นัก
ลงทุนสัมพันธ์

<https://www.rabbitholdings.co.th/th/investor-relations/home>

For the **Thai version** of Form 250-2 in electronic document,
please scan QR Code displayed above or download it via the
investor relations website.

<https://www.rabbitholdings.co.th/th/investor-relations/home>

แบบ 250-2 ฉบับภาษาอังกฤษ
Form 250-2 English version



สำหรับ แบบ 250-2 ฉบับภาษาอังกฤษ ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โปรด
สแกนคิวอาร์โค้ดที่ปรากฏด้านบน หรือดาวน์โหลดผ่านเว็บไซต์นัก
ลงทุนสัมพันธ์

<https://www.rabbitholdings.co.th/en/investor-relations/home>

For the **English version** of Form 250-2 in electronic document,
please scan QR Code displayed above or download it via the
investor relations website.

<https://www.rabbitholdings.co.th/en/investor-relations/home>

สารบัญ

| | |
|---|-----------|
| 1. สถานภาพของกิจการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ | 3 |
| 1.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ | 3 |
| 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 12 |
| 1.3 โครงสร้างธุรกิจของกิจการ | 18 |
| 1.4 โครงสร้างรายได้ของกิจการ..... | 28 |
| 1.5 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ..... | 28 |
| 1.6 รายชื่อคณะกรรมการ | 32 |
| 1.7 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ..... | 33 |
| 1.8 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน | 38 |
| 1.9 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต และคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต | 47 |
| 2. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลกิจการที่ปรากฏในคำเสนอซื้อ..... | 51 |
| 3. ความสัมพันธ์หรือข้อตกลงใดๆ ของกรรมการของกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งในฐานะส่วนตัวในฐานะกรรมการของกิจการ หรือในฐานะตัวแทนของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งรวมถึงการถือหุ้นของกรรมการของกิจการในนิติบุคคลผู้ทำคำเสนอซื้อและการมีสัญญาหรือข้อตกลงที่ จะมีหรือมีระหว่างกันในด้านต่างๆ..... | 51 |
| 4. ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการต่อผู้ถือหลักทรัพย์ | 63 |
| 4.1 เหตุผลที่สมควรจะตอบรับคำเสนอซื้อ/ปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์..... | 63 |
| 4.2 ความเห็นและเหตุผลของกรรมการของกิจการแต่ละราย และจำนวนหุ้นที่กรรมการแต่ละรายนั้น ถืออยู่ (เฉพาะกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการตาม 4.1 ไม่เป็นเอกฉันท์) | 64 |
| 4.3 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบาย ตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบาย..... | 64 |
| 4.4 ความเห็นเพิ่มเติมของคณะกรรมการของกิจการ (เฉพาะกรณีที่คำเสนอซื้อนั้นเป็นคำเสนอซื้อ เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ) | 76 |
| 5. ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น | 76 |

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์

วันที่ 13 กันยายน 2567

เรียน ผู้ถือหลักทรัพย์

บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องด้วยวันที่ 23 สิงหาคม 2567 บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "กิจการ" หรือ "บริษัทฯ" หรือ "RABBIT") ได้รับสำเนาข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) จาก บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") และ บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS ที่ BTS ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (รวมเรียกว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อ") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภทหลักทรัพย์ | จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ ^{1/} | | หลักทรัพย์ที่เสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ | | ราคาที่จะเสนอซื้อต่อหน่วย (บาท) ^{2/} | มูลค่าที่เสนอซื้อ (บาท) ^{4/} |
|-------------------------------|--|---------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| | หุ้น / หน่วย | สิทธิออกเสียง | ของจำนวนหลักทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ | | |
| หุ้นสามัญ | 5,483,932,623 | 5,483,932,623 | 17.23 | 17.23 | 0.60 | 3,290,359,573.80 |
| หุ้นบริมสิทธิ ^{3/} | 8,106,193,267 | 8,106,193,267 | 25.48 | 25.48 | 0.60 | 4,863,715,960.20 |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น | - | - | - | - | - | - |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ | - | - | - | - | - | - |
| หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) | - | - | - | - | - | - |
| | | | รวม | 42.71 | รวม | 8,154,075,534.00 |

หมายเหตุ:

1/ ณ วันยื่นค่าเสนอซื้อ กิจการมีหลักทรัพย์ 2 ประเภท ได้แก่ หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 7,448,849,575 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท มีสิทธิออกเสียง 1 หุ้นสามัญต่อ 1 เสียง และหุ้นบริมสิทธิทั้งหมดจำนวน 24,370,321,408 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 หุ้นบริมสิทธิต่อ 1 เสียง ซึ่ง BTS (หนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ถือหุ้นสามัญของกิจการจำนวน 1,964,916,952 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.18 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และถือหุ้นบริมสิทธิของกิจการ จำนวน 13,210,286,229 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 41.52 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ทำให้โดยรวม BTS ถือหุ้นของกิจการรวม 15,175,203,181 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47.70 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

| หุ้นกิจการ | จำนวนหุ้น | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|--|----------------------|---|--|
| หุ้นสามัญ | | | |
| 1.1 หุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ | 1,964,916,952 | 6.18 | 6.18 |
| - BTS | 1,964,916,952 | 6.18 | 6.18 |
| - RB | - | - | - |
| 1.2 หุ้นสามัญคงเหลือในการทำค่าเสนอซื้อ | 5,483,932,623 | 17.23 | 17.23 |
| รวมหุ้นสามัญ | 7,448,849,575 | 23.41 | 23.41 |
| หุ้นบริมสิทธิ | | | |
| 2.1 หุ้นบริมสิทธิที่ถือโดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ | 13,210,286,229 | 41.52 | 41.52 |
| - BTS | 13,210,286,229 | 41.52 | 41.52 |

| หุ้นกิจการ | จำนวนหุ้น | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของกิจการ |
|---|-----------------------|---|--|
| - RB | - | - | - |
| 2.2 หุ้นบุริมสิทธิของผู้ถือหุ้นของกิจการที่ ให้คำยืนยันที่จะไม่ขายหุ้น | 3,053,841,912 | 9.60 | 9.60 |
| 2.3 หุ้นบุริมสิทธิคงเหลือในการทำค่าเสนอซื้อ | 8,106,193,267 | 25.48 | 25.48 |
| รวมหุ้นบุริมสิทธิ | 24,370,321,408 | 76.59 | 76.59 |
| รวมหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ | 31,819,170,983 | 100.00 | 100.00 |

- 2/ ผู้ถือหุ้นที่ตอบรับค่าเสนอซื้อ ("ผู้แสดงเจตนาขาย") จะมีค่าธรรมเนียมการขายหุ้นในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อและภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.00 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้น ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญสุทธิ และราคาเสนอซื้อหุ้นบุริมสิทธิสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับเท่ากับ 0.598395 บาทต่อหุ้น (ห้าเก้าจุดแปดสามเก้าห้าสตางค์) ("ราคาเสนอซื้อสุทธิ") ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับการชำระเงินค่าหุ้นทั้งหมดเป็นสกุลเงินบาทและมีทศนิยม 2 ตำแหน่งเป็นหน่วยสตางค์ สำหรับการคิดทศนิยม 2 ตำแหน่งในหน่วยสตางค์ ถ้าเศษมากกว่าหรือเท่ากับ 0.005 บาท จะทำการปัดเศษขึ้น แต่ถ้าเศษน้อยกว่า 0.005 จะทำการปัดเศษทิ้ง
- 3/ ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL") ได้มีหนังสือที่ ลท.ปท.(1) 18/2567 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2567 แสดงเจตนาที่จะไม่ขายหุ้นบุริมสิทธิให้กับผู้ทำค่าเสนอซื้อจำนวน 3,053,841,912 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.60 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และคิดเป็นร้อยละ 9.60 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยให้ผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) เก็บรักษาหุ้นข้างต้นทั้งหมด โดยไม่ให้มีการซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ตลอดระยะเวลาที่รับซื้อตามค่าเสนอซื้อ
- 4/ มูลค่าเสนอซื้อสูงสุด จะเท่ากับ 8,154,075,534.00 บาท คำนวณจาก จำนวนหุ้นสามัญที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะเสนอซื้อในครั้งนี้อย่างสูงสุดไม่เกิน 5,483,932,623 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญที่หุ้นละ 0.60 บาท (หกสิบลบาท) ("ราคาเสนอซื้อ") และจำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้อย่างสูงสุดไม่เกิน 8,106,193,267 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นบุริมสิทธิที่หุ้นละ 0.60 บาท (หกสิบลบาท) ("ราคาเสนอซื้อ") ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดแล้วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของกิจการในช่วงย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน และ 60 วันทำการ ก่อนการประชุมคณะกรรมการของ BTS ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 เพื่ออนุมัติการได้มาซึ่งหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของกิจการ

นอกจากนี้ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นโดยชัดแจ้งภายใต้ข้อตกลงตามอนุสัญญาภาษีซ้อนที่ใช้บังคับในแต่ละกรณี ในกรณีนี้ผู้แสดงเจตนาขาย เป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่ไม่ใช่สัญชาติไทยซึ่งไม่ได้ประกอบกิจการในประเทศไทย และมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งอนุสัญญาภาษีซ้อนกับประเทศไทย หรือมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศซึ่งเป็นคู่สัญญาตามอนุสัญญาภาษีซ้อนกับประเทศไทย แต่มีได้มีข้อยกเว้นเรื่องการหักภาษี ณ ที่จ่ายจากการขายหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ผู้แสดงเจตนาขายดังกล่าวจะต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของผลกำไรจากการขายหลักทรัพย์ กล่าวคือ ผลต่างระหว่างราคาเสนอซื้อและต้นทุนของหลักทรัพย์ โดยผู้แสดงเจตนาขายจะต้องแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์แก่ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในแบบยืนยันราคาต้นทุนหลักทรัพย์ซึ่งแนบไปพร้อมกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ในเอกสารแนบ 1.3 สำหรับหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ (แบบยืนยันราคาต้นทุนหลักทรัพย์) และเอกสารแนบ 2.3 สำหรับใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิง ("NVDR" หรือ "เอ็นวีดีอาร์") (แบบยืนยันราคาต้นทุนหลักทรัพย์สำหรับ NVDR)

ทั้งนี้ หากผู้แสดงเจตนาขายไม่ได้แจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ดังกล่าวมาพร้อมแบบยืนยันราคาต้นทุนหลักทรัพย์ที่นำมาเสนอขาย ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์จะทำการหักภาษี ณ ที่จ่าย โดยคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย จากราคาเสนอซื้อคูณด้วยจำนวนหุ้นของกิจการหรือ NVDR ที่ผู้แสดงเจตนาขายนำมาเสนอขายทั้งหมด

หมายเหตุ: ผู้แสดงเจตนาขายที่เป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 3.00 ของภาวะค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหลักทรัพย์ และออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์

โดยมีระยะเวลาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 45 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 28 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567¹ ในทุกวันทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. โดยผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทย่อยของกิจการได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 28 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 24 กันยายน 2567² ทุกวันทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึงเวลา 16.00 น. (รวม 20 วันทำการ)

ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อและระยะเวลาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาเสนอซื้อและระยะเวลาซื้อขายสุดท้าย ซึ่งผู้ทำข้อเสนอซื้อจะไม่เปลี่ยนแปลงราคาเสนอซื้อ (Final Offer) และจะไม่ขยายระยะเวลาซื้อขาย (Final Period) อีกอย่างไรก็ตามผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจแก้ไขการทำข้อเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อ หรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลาซื้อขาย
- (2) ผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ เพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้น หากมีบุคคลอื่นยื่นข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลาซื้อขาย

นอกจากนี้ ผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจยกเลิกข้อเสนอซื้อได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากผู้ทำข้อเสนอซื้อยื่นข้อเสนอซื้อต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และยังไม่พ้นระยะเวลาซื้อขาย อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการ โดยที่ เหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำข้อเสนอซื้อหรือการกระทำที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ
- (2) กิจการกระทำการใดๆ ภายหลังจากผู้ทำข้อเสนอซื้อยื่นข้อเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลาซื้อขาย อันเป็นผลให้มูลค่าหุ้นของกิจการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือ
- (3) กิจการกระทำการใดๆ ที่น่าจะมีผลต่อการทำข้อเสนอซื้อตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 14/2554 เรื่องการกระทำหรืองดเว้นกระทำการในประการที่น่าจะมีผลต่อการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ กิจการได้พิจารณาข้อเสนอในข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหลักทรัพย์แล้ว ขอเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

1. สถานภาพของกิจการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์

1.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แรบบิท โพลีดีนส์ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิมชื่อบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "กิจการ") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

¹ หากมีการประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาซื้อขายดังกล่าว ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะขยายระยะเวลาซื้อขาย เพื่อให้ระยะเวลาซื้อขายหลักทรัพย์ครบ 45 วันทำการ เพื่อให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 12/2554

² หากมีการประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาซื้อขายดังกล่าว ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะขยายระยะเวลายกเลิกการแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทย่อยของกิจการ เพื่อให้ระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 20 วันทำการ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

การให้เข้า บริการ จำหน่าย และบริหารอย่างครบวงจร และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2536

โดยเมื่อปี 2558 บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("**BTS**") หรือกลุ่มบีทีเอส ได้เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ทำรายการซื้อกิจการของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ("**BTSA**") และบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("**ก้ามกุ้ง**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบีทีเอส เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ ให้กับกลุ่มบีทีเอส เพื่อเป็นคำตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการ และบริษัทฯ ได้ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับของบริษัทฯ ใหม่ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากบริษัท แนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นชื่อ บริษัท ยู ซิตี จำกัด (มหาชน) รวมถึงแจ้งขอดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม "**NPARK**" เป็นชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่ "**U**" เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัทฯ

จากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมในเครือเวียนนา เฮ้าส์ จำนวน 24 แห่ง ใน 4 ประเทศ ในแถบยุโรปตะวันออก รวมทั้งธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งทำให้บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งโรงแรมและแบรนด์บริหารโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("**UE**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("**BTS**") ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทฯ ได้รับโอนบริษัทย่อยภายใต้ UE จำนวน 36 บริษัท จำแนกออกได้เป็น 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ตามประเภทการประกอบธุรกิจและลักษณะของทรัพย์สิน ดังนี้ (1) ธุรกิจโรงแรม (2) อาคารสำนักงานให้เช่า (3) ธุรกิจรับจ้างบริหาร (4) โครงการร่วมทุนบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("**แสนสิริ**") เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และ (5) ที่ดินเปล่า

ต่อมาในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยการเข้าลงทุนในธุรกิจประกันชีวิต และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ("**RABBIT LIFE**") ในสัดส่วนร้อยละ 75 ผ่านบริษัท ยูโกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ("**UGH**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่ง RABBIT LIFE ประกอบธุรกิจประกันชีวิต การบริหารจัดการสินทรัพย์และนายหน้าธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญเกิดขึ้นในปี 2565 เมื่อบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจหลักไปในธุรกิจบริการทางการเงิน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับของบริษัทฯ จากบริษัท ยู ซิตี จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) พร้อมกับการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์สำหรับหุ้นสามัญ จาก "**U**" เป็น "**RABBIT**" และชื่อย่อหลักทรัพย์สำหรับหุ้นบุริมสิทธิจาก "**U-P**" เป็น "**RABBIT-P**" ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 และรุ่นที่ 4 จาก "**U-W3**" เป็น "**RABBIT-W3**" และ "**U-W4**" เป็น "**RABBIT-W4**" ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2565

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน จำกัด ("**PZ**") ในสัดส่วนร้อยละ 70 และการเข้าลงทุนในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ("**Metha**") ในสัดส่วนร้อยละ 50 ผ่านบริษัท อาร์บีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ("**RBV**") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายแล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ PZ เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย ประกอบธุรกิจหลักบริหารสินทรัพย์ ภายใต้พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ 2541 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และ Metha ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคลจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งนับเป็นอีกก้าวหนึ่งของการเข้าสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริการทางการเงิน

โดยกิจการมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี 2564

- เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าสิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Raunheim ซึ่งถือโดย VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH และการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าสิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Wroclaw ซึ่งถือโดย VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o. (“**ธุรกรรมยกเลิกสัญญาเช่าโรงแรม**”) โดยไม่นำเสนอธุรกรรมยกเลิกสัญญาเช่าโรงแรมเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“**VHHM**”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) จำหน่ายหุ้นและภาระหนี้ทั้งหมดในบริษัทย่อยให้กับ HRG Sechste Hotel Management GmbH ในราคาขายรวม 3,600,019 ยูโร (หรือประมาณ 133,236,703.19 บาท) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 Lombard Estate Holdings Limited (“**LEH**”) ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นของ Underwood Street Limited (“**Underwood**”) จำนวน 3,300,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ Underwood มีต่อ LEH ให้แก่ WRE Underwood Limited ในราคาขายรวม 8,000,000 ปอนด์ (หรือประมาณ 356,713,600 บาท) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“**VIA**”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.9) ให้แก่ Asia Hong Kong Engineering Limited (“**ASHK**”) จำนวน 1,275 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน VIA ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 2,937,600 ยูโร (หรือประมาณ 112,862,592 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564
- เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“**FTD**”) จำนวน 500,000 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของ FTD) และรับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จำนวน 1,058,208,589.06 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ออกโดย FTD) จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“**โนเบิล**”) ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 1,154,843,000 บาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564
- เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจด

ทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท

- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ("**AHS**") (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน AHS และ Absolute Hotel Services Hong Kong Limited ("**AHSHK**") (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 680,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน AHSHK ให้แก่ HRG München Holdings GmbH ("**HRG**") หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร (หรือประมาณ 233,580,000 บาท)
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ("**JMART**") จำนวน 136,119,587 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 30.3370 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,129,459,910.82 บาท ซึ่งส่งผลให้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ JMART-W6**") จำนวน 16,723,002 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของ JMART ในราคาใช้สิทธิ 30.3370 บาทต่อหุ้น ซึ่งหากบริษัทฯ ได้มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครบจำนวน จะคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเท่ากับ 507,325,711.67 บาท
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("**SINGER**") จำนวนไม่เกิน 197,108,696 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 36.3005 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,155,144,219.15 บาท ซึ่งส่งผลให้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ SINGER-W3**") จำนวน 11,557,681 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของ SINGER ในราคาใช้สิทธิ 36.3005 บาทต่อหุ้น
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ("**UGH**") เข้าซื้อหุ้นสามัญเดิมของบริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ("**A LIFE**") จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ A LIFE จำนวน 6 ราย ได้แก่ (1) บริษัท เอเชียน เวเนเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (2) บริษัท อิมพีเรียล เวเนเจอร์ แคป จำกัด (3) ฮองเกา ลิมิเต็ด (Hong Gao Limited) (4) ควอลิตี้ ซินเนอร์จี ลิมิเต็ด (Quality Synergy Limited) (5) บริษัท กิตติวนาวู้ดเทค จำกัด และ (6) นางสาวตติมา มงคลเพชร (รวมเรียกว่า "ผู้ขาย") รวมจำนวน 148,035,897 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ A LIFE ในราคาซื้อขายรวม 1,500,000,000 บาท (เว้นแต่กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น) และ

เข้าซื้อหุ้นกู้ด้วยสิทธิของ A LIFE จากบริษัท เอเชียน เวเนเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น และซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ A LIFE ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จำนวน 61,964,103 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 619,641,030 บาท (โดยสัดส่วนการถือหุ้นของ UGH และตัวแทนของ UGH ภายหลังวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ คิดเป็นร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ A LIFE)

- เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นในบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด) ("**PA9**") จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PA9 มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดเพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("**โนเบิล**") ในราคาขายรวมจำนวน 209,094,520 บาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 Vienna House Hotelmanagement GmbH ("**VHHM**") ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน KDAG Data GmbH ("**KDAG**") (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศออสเตรียที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ) ในสัดส่วนที่ VHHM ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ Amber Privatstiftung ("**Amber**") และ Bocca Privatstiftung ("**Bocca**") รวมเรียกว่า ("**AmberBocca**") ในราคาขายรวมจำนวน 2 ยูโร (หรือประมาณ 76.3468 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564
- บริษัทฯ, Vienna House Capital GmbH ("**VHC**") และ Lombard Estate Holdings Limited ("**LEH**") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) รวมเรียกว่า ("**ผู้ขาย**") ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ("**สัญญาซื้อขายหุ้น**") กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH และ ALL Beteiligungsgesellschaft mbH (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) (รวมเรียกว่า "**ผู้ซื้อ**") เพื่อขายหุ้นสามัญทั้งหมดใน (1) หุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH ("**VIA**") ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH ("**VHHM**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH ("**VHRE**") ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (5) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (6) VHE Cracow Sp. z o.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด รวมเรียกว่า ("**บริษัทที่จะจำหน่าย**") และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อและ/หรือนิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อในราคาขายรวมจำนวนประมาณ 137,577,436.24 ยูโร (หรือประมาณ 5,229,524,717.64 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564

ปี 2565

- เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("**BMP**") และ บริษัท เอ็มเอชซี เอ็นพาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**MHG**") และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ BMP และ MHG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่บริษัท ที. เอ. เอส. แอสเซ็ท จำกัด ("**TAS**")

ในราคาขายรวม 30,000,000 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

- เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้มาซึ่ง (1) หุ้นสามัญในบริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด ("**MJP**") จำนวน 500,000 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของ MJP) และ (2) รับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย MJP จำนวน 999,216,525.54 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ออกโดย MJP) จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("**โนเบิล**") ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 1,053.49 ล้านบาท เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2565
- เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นในบริษัท คุณด สเดชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ("**PG**")) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ที่ PG มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด เพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("**โนเบิล**") แล้วเสร็จ ในราคาขายรวม 596,510,443.00 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ มรรค๘ จำกัด ("**มรรค๘**") บริเวณตำบลหภูมิ อำเภอบางบาล จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 16 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา ให้แก่ (1) นายจุลพงษ์ จารุโรจน์ (2) นางสาวปิยนาก พรหมบรรดาโชค (3) นางสาวปณัญญา เขียรศิริพิพัฒน์ (4) นายนิกร เต็มบุญนาค และ (5) นางสาวศุภลักษณ์ ศรีภิรมย์ (รวมเรียกว่า "**ผู้ซื้อ**") แล้วเสร็จในราคาขายรวม 100,000,000 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ปราดเคีร์ แอสเซ็ทส์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ("**PKA**") ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ราชฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด ("**RBA**") ให้แก่ บริษัท ยู โกลบอล ฮอทพิตอลลิตี้ จำกัด ("**UGH**") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุนก่อนเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นใน RBA แล้วเสร็จ
- เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ, Vienna House Capital GmbH ("**VHC**") และ Lombard Estate Holdings Limited ("**LEH**") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) รวมเรียกว่า ("**ผู้ขาย**") ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ("**สัญญาซื้อขายหุ้น**") กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Beteiligungsgesellschaft mbH, HR Elfte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH และ HR Luxembourg Zweite Estate Holdings S.à r.l. (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) (รวมเรียกว่า "**ผู้ซื้อ**") เพื่อขาย (1) หุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH ("**VIA**") ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH ("**VHHM**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH ("**VHRE**") ในส่วนที่ LEH

ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. ("VHEBR") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (5) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. ("VHEBU") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (6) หุ้นสามัญใน VHE Cracow Sp. z o.o. ("VHE Cracow") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด รวมเรียกว่า ("**บริษัทที่จะจำหน่าย**") และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อในราคาขายรวมจำนวนประมาณ 152,280,887 ยูโร (หรือประมาณ 5,590,124,765 บาท) ("**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในทวีปยุโรป**") ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565

- เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บริเวณตำบลราชบุรีบูรณะ ตำบลบางแจรงร้อนใน อำเภอราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร จำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 16 ไร่ 2 งาน 38.8 ตารางวา ให้แก่บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด ("**สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์**") เพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("**โนเบิล**") แล้วเสร็จ ในราคาขายรวม 486,970,274.41 บาท โดยบริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 Vienna House Capital GmbH ("**VHC**") ได้จำหน่าย (1) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH ("**VHHM**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ VHHM และบริษัทย่อยของ VHHM มีอยู่กับ VHC ในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) (2) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. ("**VHEBR**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. ("**VHEBU**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Cracow Sp. z o.o. ("**VHE Cracow**") ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ("**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 1**") โดยผู้ขายได้รับชำระราคาซื้อขายภายใต้ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 1 เป็นจำนวน 42,094,553.62 ยูโร (หรือประมาณ 1,545,261,597 บาท)
- เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ("**UGH**") ได้ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นในบริษัท ราชบุรีบูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด ("**RBA**") ให้แก่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("**โนเบิล**") แล้วเสร็จ ในราคาขายรวม 464,521,097 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ บางส่วนให้แก่บริษัท ธนลักษณะ จำกัด (มหาชน) ("**TNL**") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) การจำหน่ายสินทรัพย์โดยบริษัทฯ

- (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 24,100,000 บาท

- (2) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 3,840,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,750,000 บาท
- (3) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 113,666,000 บาท
- (4) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 156,272,000 บาท
- (5) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 27,000,000 บาท และ
- (6) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 148,634,200 บาท


(ข) การจำหน่ายสินทรัพย์โดยบริษัทย่อย

การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 55,502,590 บาท

ธุรกรรมในข้อ (ก) และ (ข) รวมเรียกว่า ("ธุรกรรม") โดยคิดเป็นมูลค่าธุรกรรมฯ ทั้งสิ้น 531,924,790 บาท

- เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงกระทำการ (Undertaking Letter) ระหว่างบริษัทฯ และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ปี 2566
- เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในประเทศไทยภายใต้ชื่อ บริษัท อาร์บีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ("RBV") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในหลักทรัพย์อื่น
- เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 RBV ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไพรมโชน จำกัด ("PZ") ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ PZ ภายหลังจากเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ PZ เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย ประกอบธุรกิจหลักในการเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ภายใต้พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
- เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิม 3.20 บาท เป็น 1.40 บาท
- เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ประกอบธุรกิจใดๆ ได้แก่ (1) บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) บริษัท แนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด จำนวน 430,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า

ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (4) บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด จำนวน 330,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ

- เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2566 บริษัท อาร์บีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ("RBV") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) เข้าลงทุนในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ("Metha") ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท การจัดการกองทุนส่วนบุคคลจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Metha จำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Metha
- เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้รับการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าและเครื่องหมาย บริการของเครื่องหมาย  สำหรับจำพวก 35 และจำพวก 36 จากกรมทรัพย์สินทางปัญญา

ปี 2567

- เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้กิจการ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") เพื่อ จำหน่ายหุ้นสามัญของ SINGER ในส่วนที่กิจการถืออยู่จำนวน 195,165,296 หุ้น ในราคาหุ้นละ 20 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,903 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่เงื่อนไขการมีผลของ สัญญาครบถ้วน
- เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2567 กิจการได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่า BTS ได้แจ้งต่อตลาด หลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2567 เรื่องการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัท ร่วม การได้มาซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัท ร็อคเทค โกลบอล จำกัด (มหาชน) และบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขก่อน การทำค่าเสนอซื้อ การออกและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือ หุ้น และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 โดยมีมติอนุมัติให้ BTS และ/หรือบริษัท ย่อยที่ BTS ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท ย่อย ("BTS และบริษัทย่อยของ BTS") ได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ โดยการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งหมดโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขก่อนการทำค่าเสนอซื้อ (Conditional Voluntary Tender Offer) ("ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ VTO") เพื่อการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ BTS ในบริษัทย่อยและ บริษัทร่วม ทั้งนี้ BTS และบริษัทย่อยของ BTS จะเป็นผู้ทำค่าเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่ รวมหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิที่ถือโดย BTS และบุคคลที่แสดงเจตนาไม่ขายหุ้นบุริมสิทธิในการซื้อ ขายหลักทรัพย์) ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท ทั้งหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ
- ทั้งนี้ เงื่อนไขก่อนการทำค่าเสนอซื้อได้สำเร็จสิ้นแล้ว เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567
- เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2567 กิจการได้รับสำเนาแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อ ครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จาก BTS และ RB (ผู้ทำค่าเสนอซื้อ)
- เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2567 กิจการได้รับสำเนาค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ แบบ (247-4) BTS และ RB (ผู้ทำค่าเสนอซื้อ)

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ธุรกิจประกันชีวิต และลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน โดยสามารถแบ่งการประกอบธุรกิจได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

1.2.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศและต่างประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในประเทศและต่างประเทศ) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ธุรกิจรับบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปรอตคลับ ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) และโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(1) ธุรกิจโรงแรม (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม รวมจำนวน 1,450 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ที่ | ชื่อโรงแรม | กรรมสิทธิ์ | จำนวนห้องพัก (ห้อง) |
|-----|---|---------------------|---------------------|
| 1. | โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 195 |
| 2. | โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 390 |
| 3. | โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพ | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 194 |
| 4. | โรงแรมยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 50 |
| 5. | โรงแรมยู เชียงใหม่ | สัญญาเช่าดำเนินงาน | 41 |
| 6. | โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ | สัญญาเช่าดำเนินงาน | 86 |
| 7. | โรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ภายในอาคาร เดอะ ยูนิคอรัน พญาไท | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 494 |

(2) ธุรกิจโรงแรม (ต่างประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน รวมทั้งหมด 2 แห่ง จำนวน 369 ห้อง โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| ที่ | ชื่อโรงแรม | ที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์ | จำนวนห้องพัก (ห้อง) |
|-----|---|----------------|---------------------|---------------------|
| 1. | Vienne House ® by Wyndham Easy Airport Bucharest | ประเทศโรมาเนีย | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | 177 |
| 2. | Vienne House ® by Wyndham Amber Baltic Miedzyzdroje | ประเทศโปแลนด์ | สัญญาเช่าทางการเงิน | 192 |

และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีโรงแรมให้เช่า รวมทั้งหมดจำนวน 16 แห่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ที่ | ชื่อโรงแรม | ที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์ |
|-----|---|---------------------|---------------------|
| 1. | Vienne House ® by Wyndham Diplomat Prague | ประเทศสาธารณรัฐเช็ก | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 2. | Vienne House ® by Wyndham Easy Pilsen | ประเทศสาธารณรัฐเช็ก | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 3. | Vienne House ® by Wyndham Easy Katowice | ประเทศโปแลนด์ | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 4. | Vienne House ® by Wyndham Easy Amberg | ประเทศเยอรมนี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 5. | Vienne House ® by Wyndham Easy Bad Oeynhausen | ประเทศเยอรมนี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |

| ที่ | ชื่อโรงแรม | ที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์ |
|-----|---|--------------------------|---------------------|
| 6. | Vienne House ® by Wyndham Easy Castrop-Rauxel | ประเทศเยอรมนี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 7. | Vienne House ® by Wyndham Easy Coburg | ประเทศเยอรมนี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 8. | Vienne House ® by Wyndham Easy Günzburg | ประเทศเยอรมนี | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 9. | Vienne House ® by Wyndham Easy Bratislava | ประเทศสาธารณรัฐสโลวาเกีย | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |
| 10. | Vienne House ® by Wyndham Easy Landsberg | ประเทศเยอรมนี | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 11. | Vienne House ® by Wyndham Easy Limburg | ประเทศเยอรมนี | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 12. | Vienne House ® by Wyndham Easy Neckarsulm | ประเทศเยอรมนี | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 13. | Vienne House ® by Wyndham Easy Trier | ประเทศเยอรมนี | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 14. | Vienne House ® by Wyndham Easy Wuppertal | ประเทศเยอรมนี | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 15. | Vienne House ® by Wyndham Andel's Lodz | ประเทศโปแลนด์ | สัญญาเช่าทางการเงิน |
| 16. | Vienne House ® by Wyndham Easy Cracow | ประเทศโปแลนด์ | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ |

(3) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 2 อาคาร ซึ่งได้แก่

- อาคารสำนักงานทีเอสทีซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 16,125 ตารางเมตร (30,923 ตารางเมตร) (ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร)
- อาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน หรือ อาคาร Mixed-Use ความสูง 51 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถ (ตั้งแต่ชั้น 8 ถึง ชั้น 20 เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานให้เช่า) มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 21,220 ตารางเมตร (120,395 ตารางเมตร) (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง)

(4) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในต่างประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่

- อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 9,811 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าดำเนินงานจะหมดอายุในวันที่ 18 มกราคม 2705

(5) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่า สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ที่ | รายการ | รูปแบบอาคาร | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) |
|-----|--|--|-------------------------|
| 1. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิล เพลินจิต (อาคารดี) | อาคารชุด ส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 12 ห้องชุด พร้อมพื้นที่จอดรถจำนวน 125 คัน | 4,446.72 |
| 2. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว จุฬา - สามย่าน | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 6 ห้องชุด | 924.05 |
| 3. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการแอชตัน จุฬา - สีลม | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด | 186.98 |
| 4. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ สุขุมวิท เอ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด | 291.81 |
| 5. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ สุขุมวิท บี | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด | 198.63 |
| 6. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด | 442.90 |

| ที่ | รายการ | รูปแบบอาคาร | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) |
|-----|---|--|----------------------------|
| 7. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการเอลลิโอ เดล เรย์ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด | 414.11 |
| 8. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 15 ห้องชุด | 1,076.94 |
| 9. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ สุขุมวิท อีสท์เกต | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด | 389.79 |
| 10. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 7 ห้องชุด | 368.28 |
| 11. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว พญาไท | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด | 141.89 |
| 12. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด | 140.62 |
| 13. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ สาทร | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด | 194.67 |
| 14. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สาทร ท่าพระ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด | 543.53 |
| 15. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ วุฒากาศ | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 1 โฉนด | 506 |
| 16. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเดอร์เซ็นจ์ | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 3 โฉนด | 144.8 |
| 17. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ วงศ์สว่าง อินเดอร์เซ็นจ์ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด | 193.72 |
| 18. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ พญาไท | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด | 237.42 |
| 19. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด | 314.86 |
| 20. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมมิ พระราม 9 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด | 466.51 |
| 21. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ รัชดา - ห้วยขวาง | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด | 249.35 |
| 22. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 11 ห้องชุด | 647.47 |
| 23. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการยูนิโอ จรัญ 3 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด | 112.98 |
| 24. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการยูนิโอ พระราม 2 - ท่าข้าม | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด | 125.04 |
| 25. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการยูนิโอ เสรีไทย | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด | 163.85 |
| 26. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด | 167.89 |
| 27. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด | 165.60 |
| 28. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิล รีมิกซ์ | อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 9 ห้องชุด | 6,726.83 |

| ที่ | รายการ | รูปแบบอาคาร | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) |
|-----|---|--|-------------------------|
| 29. | พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในอาคาร เดอะ ยูนิคอรัน พญาไท | อาคารความสูง 51 ชั้น พร้อมที่จอดรถ เฉพาะส่วนพื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า บริเวณชั้น B1-L3, L38, L47-48 | 6,500.00 |
| 30. | พื้นที่ให้เช่าอาคารแอเรีย 22 ภายในอาคาร เดอะ ยูนิคอรัน พญาไท | อาคารอยู่อาศัยรวม (79 ห้อง) พร้อมที่จอดรถ | 3,990.00 |

(6) ธุรกิจรับบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับผ่านบริษัท ธนาซิติ์ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด ("TGC") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอรัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("UE") โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซิติ์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดยเกริก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดังและสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา - ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(7) ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("TPM") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอรัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("UE") โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานที่เอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่า รวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซิติ์

(8) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ ได้แก่

- โครงการกิจการร่วมค้าโรงกาสิโนร้อยชักรสาม ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมมูดีระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Restoration) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุคนีโอ-คลาสสิกที่มีประวัติยาวนานกว่า 130 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการก่อสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและสำหรับพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16,000 ตารางเมตร มูลค่าโครงการประมาณ 6,400 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ระหว่างการบูรณะอาคารโบราณสถานและประมูลงานอาคารก่อสร้างใหม่ และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (ภาพรวมโครงการร้อยละ 30) ทั้งนี้ คาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ ไตรมาส 3 ปี 2569

(9) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("แสนสิริ") บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 10 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 6 โครงการ อยู่ระหว่างการโอน 2 โครงการ อยู่ระหว่างก่อสร้าง 1 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 1 โครงการ
- โครงการชอยล์สุขุมวิท 38 อาคารชุดพักอาศัยสูง จำนวน 56 ห้อง อาคารเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 115 ห้อง และร้านค้าปลีกจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยโครงการมีพื้นที่ 2-0-36 ไร่ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการอยู่ระหว่างปรับปรุงเพื่อดำเนินการขาย

1.2.2 ธุรกิจประกันชีวิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้ประกอบกิจการประกันชีวิตผ่านบริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“RABBIT LIFE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด โดย RABBIT LIFE มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสาทรซิติ้ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 1/1 และ 2/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ RABBIT LIFE ประกอบธุรกิจ (1) ประกันชีวิตภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิต โดยการเสนอกรมธรรม์ประกันชีวิตต่อลูกค้าผ่านตัวแทนประกันชีวิตและนายหน้าประกันชีวิต การบริหารจัดการสินทรัพย์ การเสนอขายกรมธรรม์ประกันชีวิตผ่านทางโทรศัพท์และช่องทางออนไลน์ และ (2) ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์

โดยผลิตภัณฑ์หลักของ RABBIT LIFE แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่เน้นการออมเพื่อให้ได้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี และผลิตภัณฑ์ที่เน้นความคุ้มครองและมีสัญญาเพิ่มเติมต่าง ๆ โดยในลักษณะของผลิตภัณฑ์สามารถจำแนกได้ตามประเภทและแบบประกันภัยที่เป็นมาตรฐาน ได้แก่ ประกันชีวิตแบบตลอดชีพ (Whole Life Insurance), ประกันชีวิตแบบกำหนดระยะเวลา (Term Insurance), ประกันชีวิตแบบสะสมทรัพย์ (Endowment Insurance), ประกันชีวิตแบบเงินได้ประจำ หรือเงินรายปี (Annuity Insurance) นอกจากนั้น ยังมีสัญญาเพิ่มเติมต่าง ๆ ที่ให้ผู้เอาประกันสามารถซื้อเพิ่มเติมกับสัญญาประกันชีวิตเพื่อเป็นการเพิ่มผลประโยชน์ความคุ้มครองในด้านต่าง ๆ ให้ครอบคลุมกับความเสี่ยงของการเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ โดยมีสัญญาเพิ่มเติม เช่น สัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยอุบัติเหตุ, สัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยโรคร้ายแรง, สัญญาเพิ่มเติมค่าขาดเชยรายวัน และสัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้ให้บริการเป็นตัวแทนสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกองทุนรวม (LBDU: Limited Broker Dealer Underwriter) เพื่อให้มีการให้บริการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลที่ครอบคลุมในส่วนการลงทุนให้กับลูกค้าด้วย

การให้บริการของ RABBIT LIFE ประกอบไปด้วยบริการหลัก ดังนี้ (1) การรับประกันชีวิต (Life Insurance) ประเภทสามัญรายบุคคล และ (2) การรับประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล (Personal Accident) (3) การรับประกันภัยแบบกลุ่ม (Group Insurance)

นอกจากนี้ RABBIT LIFE ยังเป็นตัวแทนสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกองทุนรวม (LBDU: Limited Broker Dealer Underwriter) เพื่อให้บริการซื้อขายหน่วยลงทุนแก่ผู้เอาประกันภัย อันเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลภายใต้โครงการ Rabbit Life Plan ซึ่งเป็นบริการทางด้าน Wealth Management

1.2.3 ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

(1) บริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“JMART”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.21 ของทุนชำระแล้วของ JMART โดย JMART ประกอบธุรกิจเป็นโฮลดิ้งคอมพานี มีกลยุทธ์การลงทุนแบบ Technology Investment Holding Company (T-IHC) เน้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการค้าปลีก การเงิน และเทคโนโลยี ภายใต้ปณิธานของการดำเนินงานในแนวคิด “The Power of Synergy” ซึ่งเป็นกลยุทธ์หลักที่สำคัญที่จะสร้างระบบนิเวศในการดำเนินงาน (Ecosystem) โดยธุรกิจในเครือ JMART ดำเนินธุรกิจประกอบด้วย

- ธุรกิจจัดจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่และอุปกรณ์เสริม ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจมาร์ท โมบาย จำกัด

- ธุรกิจบริหารหนี้ด้วยคุณภาพ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสเช็ส จำกัด (มหาชน)
 - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
 - ธุรกิจจัดจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้า พร้อมสินเชื่อเช่าซื้อ และ Car for Cash ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
 - ธุรกิจสายงานด้านเทคโนโลยี ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจ เวเนเจอร์ส จำกัด
- (2) บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("**SINGER**")
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 23.75 ของทุนชำระแล้วของ SINGER โดย SINGER ประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้า จักรเย็บผ้า สินค้าเชิงพาณิชย์ โทรศัพท์มือถือ และอื่น ๆ ภายใต้เครื่องหมายการค้า "ซิงเกอร์"
- (3) บริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ("**SGC**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SINGER
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ถือหุ้นใน SGC สัดส่วนร้อยละ 2.20 ของทุนชำระแล้ว โดย SGC ดำเนินธุรกิจประกอบด้วยการให้บริการ
- สินเชื่อเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องใช้ไฟฟ้าในเชิงพาณิชย์ และเครื่องจักร
 - สินเชื่อประเภทให้เช่าซื้อรถยนต์แบบโอนกรรมสิทธิ์เล่มทะเบียน และสินเชื่อที่มีทะเบียนรถ เป็นประกัน (รถบรรทุก รถยนต์นั่งส่วนบุคคล รถยนต์เพื่อการพาณิชย์)
 - สินเชื่อสวัสดิการกู้ยืมเพื่อรวมหนี้
 - สินเชื่อผ่อนทองภายใต้ชื่อ "Click2Gold"
- (4) บริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน จำกัด ("**PZ**" หรือ "**ไพรม์โชน**")
- บริษัท อาร์บีเอช เวเนเจอร์ส จำกัด ("**RBV**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนใน PZ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 RBV ถือหุ้นใน PZ ในสัดส่วนร้อยละ 70.87 ของทุนชำระแล้วของ PZ
- ทั้งนี้ PZ เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย ประกอบธุรกิจหลักในการเป็นบริษัท บริหารสินทรัพย์จากการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป โดย PZ ได้รับใบอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามความในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม)
- โดยธุรกิจของ PZ ประกอบด้วย 2 ธุรกิจหลัก ดังนี้
1. ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ (Non-Performing Loans: NPL) กล่าวคือ PZ จะซื้อสินเชื่อด้วยคุณภาพประเภทที่มีหลักประกันเป็นส่วนใหญ่ จากสถาบันการเงิน ในราคาที่สมเหตุสมผลและสามารถแข่งขันได้ หลังจากได้รับโอนสินทรัพย์นั้นมาเป็นกรรมสิทธิ์ ของ PZ แล้ว PZ จะดำเนินการเจรจากับคู่สัญญาเพื่อปรับ โครงสร้างหนี้ หรือติดตามทวงหนี้ตามกรอบที่กฎหมาย กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อให้ลูกหนี้ปลดภาระ หนี้ที่มีกับ PZ ได้
 2. ธุรกิจจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย (Non-Performing Assets: NPA) กล่าวคือ PZ มีนโยบายจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย 2 แนวทางหลัก ได้แก่ (1) ดำเนินการขายสินทรัพย์ตามสภาพ หรือ (2) ดำเนินการขายภายหลังปรับปรุงสินทรัพย์แล้วเสร็จ โดยสินทรัพย์ รอการขายของ PZ มีจุดแข็ง คือ ราคาขายสินทรัพย์สามารถ แข่งขันได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก PZ มีข้อได้เปรียบเรื่อง ต้นทุน ทั้งนี้ PZ มีช่องทาง

การไต่ถามซึ่งสินทรัพย์รอการขาย 3 ช่องทางหลัก ดังนี้ (1) การตีโอนทรัพย์สินชำระหนี้จากลูกหนี้ (2) การชนะประมูลการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี (3) การซื้อสินทรัพย์รอการขายจากสถาบันการเงิน

(5) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด (“**Metha**” หรือ “**เมธา**”)

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน Metha โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Metha จำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Metha โดย Metha มีสำนักงาน ตั้งอยู่ เลขที่ 18 อาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท ชั้น 15 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ Metha เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่จัดตั้งขึ้นใน ประเทศไทยในรูปแบบของบริษัทจำกัด ได้รับใบอนุญาตประกอบ ธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคลจาก กระทรวงการคลัง และได้รับอนุญาตให้เริ่มประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคล จากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

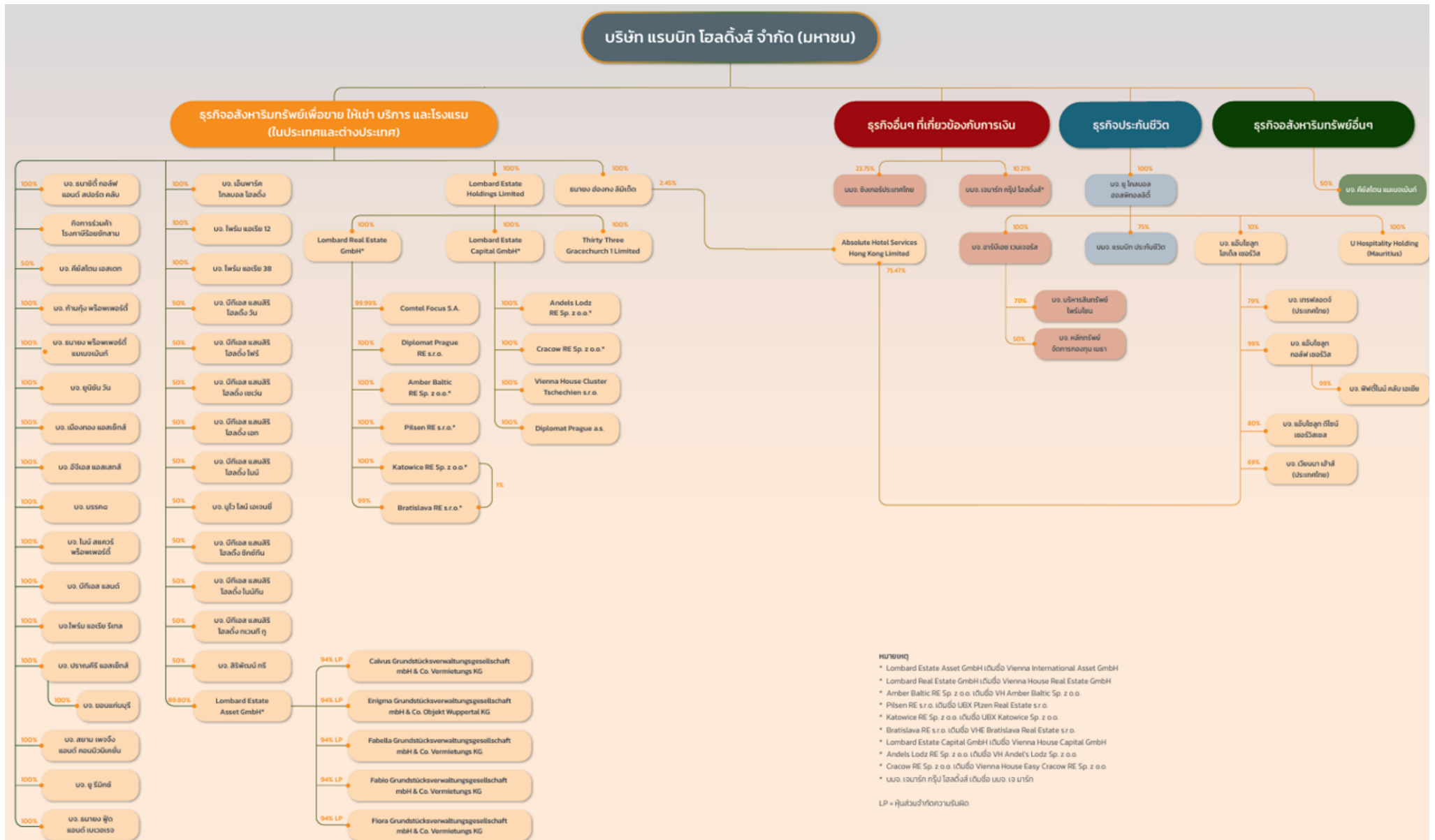
1.2.4 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติ เวอร์โซ่ ผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรการเรียนการสอนแบบอเมริกันที่สอดคล้องกับ มาตรฐานการศึกษาของรัฐนิวยอร์ก (New York State Learning Standards) โดยจะเน้นการเรียนแบบ Project-based Learning หรือ PBL เป็นการเรียนการสอนโดยใช้โครงงานเป็นฐาน ซึ่งมีการบูรณาการความรู้หลาย ๆ วิชา (interdisciplinary) เข้าด้วยกัน เช่น คณิตศาสตร์ วิทยาศาสตร์ ศิลปะ ภาษาและองค์ความรู้อื่น ๆ รวมไปถึงการ ส่งเสริมการเรียนรู้รายบุคคล (Personalized)

ทางโรงเรียนเริ่มจัดการเรียนการสอนในรูปแบบปกติในเดือนสิงหาคม ปี 2563 เป็นต้นมา ภายใต้อาคารเรียนระดับมาตรฐานโลกที่พร้อมด้วยอุปกรณ์และห้องเรียนที่ตอบรับกับรูปแบบการเรียนการสอน สนามกีฬาในร่ม และกลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามเทนนิส รวมถึงสระว่ายน้ำ 50 เมตรในร่มแห่งเดียวในเมืองไทยที่สามารถควบคุมอุณหภูมิได้

1.3 โครงสร้างธุรกิจของกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โครงสร้างธุรกิจของกิจการ เป็นดังนี้



ตารางแสดงการถือหุ้นของกิจการในกลุ่มบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|---|
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรมในประเทศ | | | | | | |
| 1 | บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ประเภทธุรกิจ: ตาเนินธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 1,605,000,000 บาท | 1,605,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ปรานคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด) |
| 2 | บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด ประเภทธุรกิจ: ที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทร่วมค่า | 1,874,000,000 บาท | 1,874,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย โกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ร้อยละ 49.00 และ นายประเสริฐ อารยะการกุล ร้อยละ 1.00 |
| 3 | บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประเภทธุรกิจ: ตาเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 1,100,000,000 บาท | 1,100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 4 | บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ประเภทธุรกิจ: อาคารสำนักงาน ให้เช่า | บริษัทย่อย | 340,000,000 บาท | 340,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 5 | บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประเภทธุรกิจ: บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 1,000,000 บาท | 1,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 6 | บริษัท ธนาซิติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด ประเภทธุรกิจ: บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและ ศูนย์กีฬา | บริษัทย่อย | 20,000,000 บาท | 20,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 7 | บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ประเภทธุรกิจ: บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม | เงินลงทุน | 15,000,000 บาท | 25,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 10.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย HRG Siam Hotel Management Co., Ltd. ร้อยละ 36.00 นายโจ นาทาน แม็กซีเวล วิกส์ ร้อยละ 35.00 HRG Hotels Siebte Management GmbH ร้อยละ 14.00 และ นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ ร้อยละ 5.00 |
| 8 | บริษัท ฮีจเอส แอสเสทส์ จำกัด | บริษัทย่อย | 2,200,000,000 บาท | 2,200,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---|
| <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจโรงแรม | | | | | |
| 9 บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 125,000,000 บาท | 125,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 10 บริษัท มรรค๘ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 151,000,000 บาท | 151,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 11 บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 12 บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 110,000,000 บาท | 110,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 13 บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 14 บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 15 กิจการร่วมค้า โรงภาษี ร้อยชักสาม <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนและพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้าง โรงแรม และสิ่งปลูกสร้างอื่น | กิจการร่วมค้า | - | - | - | กิจการร่วมค้า บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรมในต่างประเทศ | | | | | |
| 16 Lombard Estate Holdings Limited ("LEH") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์ของบจ.อื่น บริหารจัดการทรัพย์สินและบริการให้คำปรึกษา | บริษัทย่อย | 76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร | 76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 17 U Hospitality Holding (Mauritius) ("UHH MAU") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | บริษัทย่อย | 650,321 ยูโร | 650,321 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล สอสพิทอลลิตี้ จำกัด) |
| 18 Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า | บริษัทย่อย | 15,140,001 ปอนด์ | 15,150,000 ปอนด์ | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEH) |
| 19 Lombard Estate Capital GmbH ("LEC") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | บริษัทย่อย | 35,000 ยูโร | 35,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEH) |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|-----------------------|---|-------------------|--------------|--------------|-------------|---|
| 20 | Lombard Real Estate GmbH ("LRE") ประเภทธุรกิจ: ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | บริษัทย่อย | 651,616 ยูโร | 669,116 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEH) |
| 21 | Lombard Estate Asset GmbH ("LEA") ประเภทธุรกิจ: ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น ถือครอง ทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 25,000 ยูโร | 25,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 89.80 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited ร้อยละ 0.10 และ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH ร้อย ละ 10.10 |
| 22 | Calvus Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG ประเภทธุรกิจ: ถือครองทรัพย์สิน | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 94.00 (ถือหุ้นโดย LEA ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Calvus Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH ร้อยละ 6.00 ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ |
| 23 | Enigma Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG ประเภทธุรกิจ: ถือครองทรัพย์สิน | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 94.00 (ถือหุ้นโดย LEA ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Enigma Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH ร้อยละ 6.00 ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ |
| 24 | Fabella Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG ประเภทธุรกิจ: ถือครองทรัพย์สิน | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 94.00 (ถือหุ้นโดย LEA ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Fabella Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH ร้อยละ 6.00 ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ |
| 25 | Fabio Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG ประเภทธุรกิจ: ถือครองทรัพย์สิน | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 94.00 (ถือหุ้นโดย LEA ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|--|
| | | | | | *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Fabio Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH ร้อยละ 6.00 ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด |
| 26 Flora Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สิน | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 94.00 (ถือหุ้นโดย LEA ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย Flora Grundstücks verwaltungs gesellschaft mbH ร้อยละ 6.00 ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด |
| 27 Diplomat Prague a.s. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 2,000,000 โครนาเช็ก | 2,000,000 โครนาเช็ก | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEC) |
| 28 Diplomat Prague RE s.r.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 200,000 โครนาเช็ก | 200,000 โครนาเช็ก | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LRE) |
| 29 Pilsen RE s.r.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 200,000 โครนาเช็ก | 200,000 โครนาเช็ก | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LRE) |
| 30 Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ธุรกิจให้บริการอันเนื่องมาจากการบริหาร จัดการโรงแรม | บริษัทย่อย | 200,000 โครนาเช็ก | 200,000 โครนาเช็ก | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEC) |
| 31 Andels Lodz RE Sp. z o.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 5,208,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | 5,208,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEC) |
| 32 Amber Baltic RE Sp. z o.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 38,325,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | 38,325,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LRE) |
| 33 Katowice RE Sp. z o.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 7,550,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | 7,550,000 ดอลลาร์โปแลนด์ | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LRE) |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|--------------------------------------|---|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|--|
| 34 | Cracow RE Sp. z o.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 11,224,300 ดอลลาร์โปแลนด์ | 11,224,300 ดอลลาร์โปแลนด์ | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LEC) |
| 35 | Comtel Focus S.A. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม | บริษัทย่อย | 42,703,016 ลิโวโรมาเนีย | 42,703,016 ลิโวโรมาเนีย | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 99.99 (ถือหุ้นโดย LRE) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Advertising Products Ltd. ร้อยละ 0.0025 SC.Com Euro Tel Holding B.V ร้อยละ 0.000814 และ Mr. Benjamin Kirstain ร้อยละ 0.000058 |
| 36 | Bratislava RE s.r.o. <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 5,000 ยูโร | 5,000 ยูโร | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย LRE ร้อยละ 99.00 และ Katowice RE Sp. z o.o. ร้อยละ 1.00) |
| 37 | ธนายง ช่องกง ลิมิเต็ด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | บริษัทย่อย | 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง | 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | | | | | | |
| 38 | บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 1,000,000 บาท | 1,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 39 | บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 201,000,000 บาท | 201,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 40 | บริษัท ปรากฏศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 311,000,000 บาท | 311,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 41 | บริษัท สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 5,000,000 บาท | 5,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 42 | บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 50,000,000 บาท | 50,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 43 | บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย | 100,000,000 บาท | 100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|-----------------------|---|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|--|
| 44 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 45 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 40,000,000 บาท | 40,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 46 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 47 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 48 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 10,000,000 บาท | 10,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 49 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 100,000,000 บาท | 100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 50 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 100,000,000 บาท | 100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 51 | บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ หู จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 100,000,000 บาท | 100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| 52 | บริษัท นูโว โลงน เอเจเนซี่ จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 100,000,000 บาท | 100,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|--|-------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|--|
| 53 | บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ถิ่นครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | บริษัทร่วมค่า | 50,000,000 บาท | 50,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50.00 |
| ธุรกิจประกันชีวิต | | | | | | |
| 54 | บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ("UGH") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | บริษัทย่อย | 750,000,000 บาท | 750,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 |
| 55 | บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ประกันชีวิต | บริษัทย่อย | 2,800,000,000 บาท | 3,000,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 75.00 (ถือหุ้นโดย UGH) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย บริษัท เอเชียเน เวน เจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ร้อยละ 18.50 บริษัท อิมพีเรียล เวนเจอร์ แคป จำกัด ร้อยละ 5.00 และ นางวัลยา ตำเนินชาญวนิชย์ ร้อยละ 1.50 |
| ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน | | | | | | |
| 56 | บริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> บริการทางการเงิน | บริษัทร่วม | 828,992,226 บาท | 828,992,226 บาท ^{1/} | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 23.75 ^{3/} |
| 57 | บริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("JMART") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารและ บริการทางการเงิน | เงินลงทุน | 1,471,711,584 บาท ^{2/} | 1,558,820,418 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 10.21 ^{3/4/} |
| 58 | บริษัท อาร์บีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ("RBV") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ลงทุนในหลักทรัพย์อื่น | บริษัทย่อย | 1,000,000 บาท | 1,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 100.00 (ถือหุ้นโดย UGH) |
| 59 | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไพรม์โซน จำกัด ("PZ") <u>ประเภทธุรกิจ:</u> ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ | บริษัทย่อย | 318,367,400 บาท ^{5/} | 318,367,400 บาท ^{5/} | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 70.00 (ถือหุ้นโดย RBV) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย นายวีรินทร์ เพทายบันลือ ร้อยละ 20.71 นายสุภาพ วงษ์จินดา ร้อยละ 6.67 และนายธันภวาช รุ่งสิทธิมงคล ร้อยละ 2.62 |

| บริษัท / ประเภทธุรกิจ | | สถานะการ ลงทุน | ทุนชำระแล้ว | ทุนจดทะเบียน | ชนิดของหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|--|--|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|--|
| 60 | บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุน เมธา จำกัด ประเภทธุรกิจ: ธุรกิจบริหารจัดการกองทุน | บริษัทร่วมค่า | 60,000,000 บาท | 60,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 (ถือหุ้นโดย RBV) *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย นายสุเมธา ลิวเฉลิม วงศ์ ร้อยละ 11.50 นายพัชร ลิวเฉลิมวงศ์ ร้อย ละ 4.50 นางสาวอรทัย คิดเห็น ร้อยละ 4.50 นางสาวสิริศราวี ลิวเฉลิมวงศ์ ร้อยละ 4.50 และ นายวีรภัทร แก้วสว่าง ร้อยละ 4.50 |
| ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ | | | | | | |
| 61 | บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ประเภทธุรกิจ: บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ | บริษัทร่วมค่า | 500,000,000 บาท | 500,000,000 บาท | หุ้นสามัญ | ร้อยละ 50.00 *ส่วนที่เหลือถือหุ้นโดย ฟอรัจัน แชนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด ร้อยละ 49.00 และนายประเสริฐ อารยะ การกุล ร้อยละ 1.00 |

ที่มา: แบบ 56-1 One Report 2566 ของกิจการ ข้อมูลจากกิจการ และ ข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

หมายเหตุ:

- 1/ ทุนจดทะเบียน ของ SINGER ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 2/ ทุนชำระแล้ว ของ JMART ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 3/ ข้อมูลของผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือสามารถดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)
- 4/ สัดส่วนการถือหุ้นของกิจการใน JMART ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567
- 5/ ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ PZ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

1.4 โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการสำหรับปี 2564 – 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เป็นดังนี้

| รายได้ | ปี 2564 | | ปี 2565 | | ปี 2566 | | 6 เดือนแรกของปี 2567 | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ | 384.38 | 5.85 | 425.53 | 5.37 | 1,072.60 | 20.30 | 686.74 | 23.30 |
| รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการ | 182.93 | 2.78 | 262.22 | 3.31 | 132.93 | 2.52 | 81.94 | 2.78 |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 1,954.71 | 29.74 | 3,213.02 | 40.52 | 1,960.55 | 37.11 | 1,298.45 | 44.05 |
| รายได้จากธุรกิจประกันภัย | 170.76 | 2.60 | 1,345.76 | 16.97 | 716.11 | 13.55 | 246.30 | 8.36 |
| รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 51.30 | 0.78 | 210.42 | 2.65 | 110.15 | 2.08 | 0.00 | 0.00 |
| รายได้อื่น | 3,827.74 | 58.24 | 2,472.70 | 31.18 | 1,291.04 | 24.44 | 634.16 | 21.51 |
| - เงินปันผลรับ | 1.18 | 0.02 | 212.75 | 2.68 | 116.98 | 2.21 | 4.80 | 0.16 |
| - ดอกเบี้ยรับ | 190.14 | 2.89 | 406.38 | 5.12 | 463.71 | 8.78 | 260.29 | 8.83 |
| - กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน | 208.58 | 3.17 | 21.56 | 0.27 | 481.20 | 9.11 | 313.70 | 10.64 |
| - กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 21.14 | 0.32 | 29.95 | 0.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| - กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า | 404.15 | 6.15 | 1,062.53 | 13.40 | 72.11 | 1.36 | 0.00 | 0.00 |
| - กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม | 2,342.37 | 35.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| - อื่นๆ ^{1/} | 660.19 | 10.05 | 739.54 | 9.33 | 157.04 | 2.97 | 55.37 | 1.88 |
| รวม | 6,571.81 | 100.00 | 7,929.65 | 100.00 | 5,283.38 | 100.00 | 2,947.59 | 100.00 |

หมายเหตุ:

1/ อื่นๆ ได้แก่ กำไรจากการปรับราคาขายสินทรัพย์ ค่าชดเชยความเสียหาย/ชำรุด จากผู้เช่าที่ย้ายออก เป็นต้น

1.5 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

1.5.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิก่อนการทำค่าเสนอซื้อ

ก) รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญก่อนการทำค่าเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 รายแรก ตามรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2567 และปรับปรุงด้วยการเพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นสามัญของกิจการจากการแปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567 โดยหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสภาพดังกล่าวเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2567

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญ | จำนวนหุ้นสามัญ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|-------|---|----------------------|---|--|
| 1. | ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ^{1/} | 1,964,916,952 | 6.18 | 6.18 |
| | - บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.เมธา จำกัด | 1,380,000,000 | 4.34 | 4.34 |
| | - บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | 584,916,952 | 1.84 | 1.84 |
| 2 | CGS International Securities Hong Kong Limited. | 564,250,800 | 1.77 | 1.77 |
| 3 | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 406,497,713 | 1.28 | 1.28 |
| 4 | นายไวย ยิน มาน | 271,000,000 | 0.85 | 0.85 |
| 5 | นายไชยยันต์ ชากรกุล | 60,592,896 | 0.19 | 0.19 |
| 6 | นายสุชาติ วงศ์อนันต์ชัย | 55,000,000 | 0.17 | 0.17 |
| 7 | East Fourteen Limited - Dfa Emerg Market Core Eq Port | 54,914,981 | 0.17 | 0.17 |
| 8 | นายนำ ชลสายพันธ์ | 42,004,111 | 0.13 | 0.13 |
| 9 | นายถิรัฐภณ นิธิธน์ตกุล | 41,000,000 | 0.13 | 0.13 |

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญ | จำนวนหุ้นสามัญ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---|--|
| 10 | นายเด่นดนัย หุดะจุทะ | 40,209,900 | 0.13 | 0.13 |
| รวมผู้ถือหุ้นสามัญ 10 รายแรก | | 3,500,387,353 | 11.00 | 11.00 |
| ผู้ถือหุ้นสามัญรายอื่น | | 3,948,462,222 | 12.41 | 12.41 |
| รวมทั้งสิ้น | | 7,448,849,575 | 23.41 | 23.41 |

ที่มา: ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) ของกิจการ ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และแบบ 247-4

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") (หนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรมโดยมุ่งเน้นการให้บริการใช้ประโยชน์จากการเข้าถึงข้อมูลเครือข่ายระบบขนส่งมวลชนและสื่อโฆษณา รวมทั้งการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทต่างๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจแก่กลุ่มบริษัทและพันธมิตรผ่านการดำเนินธุรกิจภายใน 3 แพลตฟอร์ม ได้แก่ MOVE MIX และ MATCH (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) และ www.set.or.th)

ข) รายชื่อผู้ถือหุ้นบริมสิทธิก่อนการทำค่าเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริมสิทธิสูงสุด 10 รายแรก ตามรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ 28 มิถุนายน 2567 และปรับปรุงด้วยการลดลงของจำนวนหุ้นบริมสิทธิของกิจการ จากการแปลงสภาพหุ้นบริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นบริมสิทธิ | จำนวนหุ้นบริมสิทธิ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|---|---|-----------------------|---|--|
| 1 | ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ^{1/} | 13,210,286,229 | 54.21 | 41.52 |
| | - บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | 11,830,286,229 | 48.54 | 37.18 |
| | - บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.เมธา จำกัด | 1,380,000,000 | 5.66 | 4.34 |
| 2 | CGS International Securities Hong Kong Limited. | 4,216,457,700 | 13.25 | 13.25 |
| 3 | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ^{2/} | 3,053,841,912 | 9.60 | 9.60 |
| 4 | บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ^{3/} | 864,071,800 | 2.72 | 2.72 |
| 5 | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 455,315,552 | 1.43 | 1.43 |
| 6 | นายไวยิน มาน | 221,000,000 | 0.69 | 0.69 |
| 7 | นายชัชชัย กิรติวรสกุล | 148,000,000 | 0.47 | 0.47 |
| 8 | น.ส. สุภัตรา เป่งการिया | 99,872,800 | 0.31 | 0.31 |
| 9 | นายโกมล จรุงเรืองกิจ | 67,000,000 | 0.21 | 0.21 |
| 10 | นายณัฐพล ตั้งจิต | 64,250,000 | 0.20 | 0.20 |
| รวมผู้ถือหุ้นบริมสิทธิ 10 รายแรก | | 22,400,095,993 | 70.40 | 70.40 |
| ผู้ถือหุ้นบริมสิทธิรายอื่น | | 1,970,225,415 | 6.19 | 6.19 |
| รวมทั้งสิ้น^{4/} | | 24,370,321,408 | 76.59 | 76.59 |

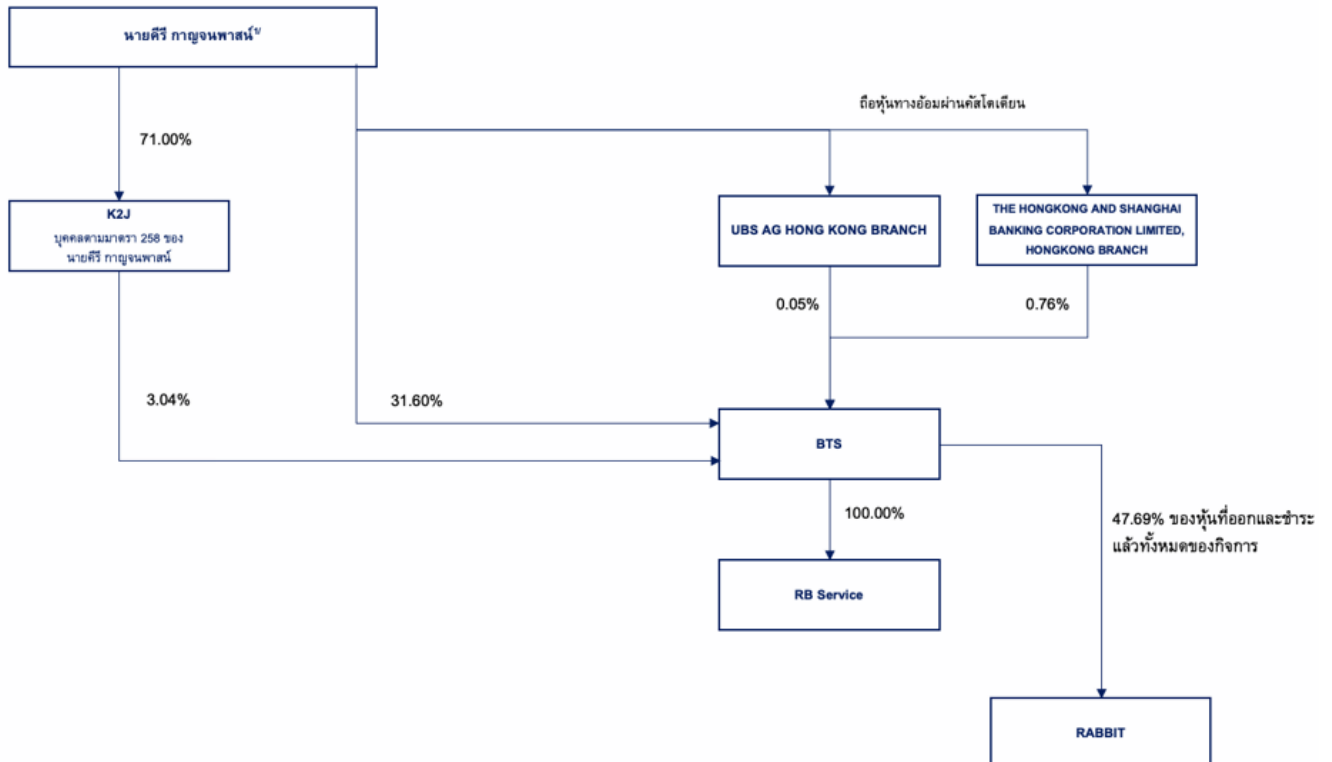
ที่มา: ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) ของกิจการ ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และแบบ 247-4

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") (หนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรมโดยมุ่งเน้นการให้บริการใช้ประโยชน์จากการเข้าถึงข้อมูลเครือข่ายระบบขนส่งมวลชนและสื่อโฆษณา รวมทั้งการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทต่างๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจแก่กลุ่มบริษัทและพันธมิตรผ่านการดำเนินธุรกิจภายใน 3 แพลตฟอร์ม ได้แก่ MOVE MIX และ MATCH (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) และ www.set.or.th)

- 2/ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL") เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการทางการเงินครบวงจรแก่ธุรกิจ ทั้งขนาดใหญ่ SME ตลอดจนฐานลูกค้าบุคคล โดยมีสาขาในทุกพื้นที่ทั่วประเทศ และมีเครือข่ายในต่างประเทศครอบคลุมเขตเศรษฐกิจสำคัญของโลก โดย BBL เป็นผู้ถือหุ้นใน BTS (หนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ในสัดส่วนร้อยละ 1.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ BTS (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน www.bangkokbank.com และ www.set.or.th)
- 3/ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI") เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ 1) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3) ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่นๆ โดย BTS เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.95 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SPI (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน www.spi.co.th และ www.set.or.th)

โครงสร้างการถือหุ้นตามมาตรา 258 ของ BTS และ RB



ที่มา: แบบ 247-4

หมายเหตุ:

- 1/ นายคีรี กาญจนพานิช และ บุคคลตามมาตรา 258 ของนายคีรี กาญจนพานิช ถือหุ้นใน บริษัท เค ที เจ โฮลดิ้ง จำกัด ("K2J") คิดเป็น ร้อยละ 71.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ K2J

1.5.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นอย่างหลังการทำค่าเสนอซื้อ ในกรณีที่มีผู้แสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ของกิจการทั้งหมด

กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นของกิจการทุกราย ขายหุ้นให้กับผู้ทำค่าเสนอซื้อ โครงสร้างการถือหุ้นจะเป็นดังนี้

ก) รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญหลังการทำค่าเสนอซื้อ

| รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญ | จำนวนหุ้นสามัญ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ 1/ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ 1/ |
|--|----------------|---|--|
| ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ประกอบด้วย 1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") โดย บลจ. เมธา จำกัด และ | 7,448,849,575 | 23.41 | 23.41 |

| รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญ | จำนวนหุ้นสามัญ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกิจการ 1/ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของกิจการ 1/ |
|---|----------------------|---|--|
| บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") | | | |
| รวมทั้งสิ้น | 7,448,849,575 | 23.41 | 23.41 |

หมายเหตุ:

1/ BTS และ RB รับรองว่าสัดส่วนในการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงในกิจการภายหลังการทำค่าเสนอซื้อจะไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข) รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิหลังการทำค่าเสนอซื้อ

| รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ | จำนวนหุ้นบุริมสิทธิ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกิจการ 1/ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของกิจการ 1/ |
|--|-----------------------|---|--|
| ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ประกอบด้วย 1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") โดย บลจ. เมธา จำกัด และ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") | 21,316,479,496 | 66.99 | 66.99 |
| ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ^{1/} | 3,053,841,912 | 9.60 | 9.60 |
| รวมทั้งสิ้น | 24,370,321,408 | 76.59 | 76.59 |

หมายเหตุ:

1/ BTS และ RB รับรองว่าสัดส่วนในการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงในกิจการภายหลังการทำค่าเสนอซื้อจะไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2/ ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้แสดงเจตนาที่จะไม่ขายหุ้นบุริมสิทธิของกิจการให้แก่ผู้ทำค่าเสนอซื้อในครั้ง
นี้ โดยได้ลงนามในหนังสือขอตกลงยืนยันที่จะไม่ขายหุ้นเนื่องด้วยการทำค่าเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของกิจการ ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4
เอกสารแนบ 7

ค) รายชื่อผู้ถือหุ้นหลังการทำค่าเสนอซื้อ

| รายชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น สามัญ | จำนวนหุ้น บุริมสิทธิ | รวมจำนวนหุ้น ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อเทียบกับ จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ กิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับ กับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของ กิจการ |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|---|---|
| ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ประกอบด้วย 1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") โดย บลจ. เมธา จำกัด และ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") | 7,448,849,575 | 21,316,479,496 | 28,765,329,071 | 90.40 | 90.40 |
| ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | - | 3,053,841,912 | 3,053,841,912 | 9.60 | 9.60 |
| รวมทั้งสิ้น | 7,448,849,575 | 24,370,321,408 | 31,819,170,983 | 100.00 | 100.00 |

1.6 รายชื่อคณะกรรมการ

1.6.1 รายชื่อคณะกรรมการของกิจการก่อนผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการ มีดังนี้

| | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|----|----------------------------------|--|
| 1. | นายศิริ กาญจนพาสน์ ^{1/} | ประธานคณะกรรมการ |
| 2. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ |
| 3. | นายกวิน กาญจนพาสน์ ^{1/} | กรรมการ |
| 4. | นายคง ชี เคื่อง ^{1/} | กรรมการ |
| 5. | นายสุรจิตร ก้องวัฒนา | กรรมการ |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากร | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

ที่มา: www.set.or.th และ กิจการ

หมายเหตุ:

1/ นายศิริ กาญจนพาสน์ นายกวิน กาญจนพาสน์ และนายคง ชี เคื่อง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยมาจากสัดส่วนการถือหุ้นของ BTS (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) ในกิจการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนกิจการ มีดังนี้

นายสุรจิตร ก้องวัฒนา หรือ นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายศิริ กาญจนพาสน์ หรือ นายกวิน กาญจนพาสน์ หรือ นายคง ชี เคื่อง คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน พร้อมประทับตราสำคัญของกิจการ

1.6.2 รายชื่อคณะกรรมการของกิจการที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

ภายหลังการทำคำเสนอซื้อเสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาให้จำนวนกรรมการสะท้อนสัดส่วนการถือหุ้น โดยจะคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจของกิจการให้มีความต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามรายชื่อคณะกรรมการ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามรอบระยะเวลา และความเหมาะสม เช่น มีการลาออกหรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง หรืออาจมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการตามที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ และเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยแนวปฏิบัติในการขอความเห็นชอบและการให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้จัดการของบจ.หลักทรัพย์ พ.ศ. 2553 และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 3/2560 เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทตลอดจนหลักเกณฑ์และกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อผู้บริหารระดับสูง

ณ วันที่ 2 กันยายน 2567 รายชื่อผู้บริหารระดับสูงของกิจการ มีดังนี้

| | รายชื่อ ^{1/2/} | ตำแหน่ง |
|----|-------------------------|--|
| 1. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน |
| 2. | นายอนุชิต ศิริรุ่งงาม | รักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน |
| 3. | นายณัฐพงษ์ ยารวิชัย | รักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี และรองผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและวิเคราะห์การเงิน |

หมายเหตุ:

1/ ผู้บริหารลำดับที่ 1 - 3 คือผู้บริหารตามค่านิยมของสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งหมายถึง ผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่สายแรกต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

- 2/ นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม ได้ลาออกจากการดำรงกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งดังกล่าวแทนนายวีระพงศ์ โรจนวโรดม

1.7 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

งบแสดงฐานะการเงิน

| งบการเงินรวม | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | | งบ 6 เดือนแรกปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) | |
|--|--|--------------|--|--------------|--|-------------|---|-------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | | | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 2,739.67 | 3.53 | 1,902.82 | 2.77 | 1,600.75 | 2.56 | 2,076.23 | 3.31 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 387.82 | 0.50 | 661.36 | 0.96 | 735.02 | 1.18 | 398.82 | 0.64 |
| เบี่ยประกันค้างรับ | 13.04 | 0.02 | 11.04 | 0.02 | 53.44 | 0.09 | 153.88 | 0.25 |
| ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ | 1.91 | 0.00 | 8.07 | 0.01 | 36.13 | 0.06 | 112.11 | 0.18 |
| เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพและดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.34 | 0.07 | 53.36 | 0.09 |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 218.48 | 0.28 | 225.85 | 0.33 | 217.04 | 0.35 | 187.95 | 0.30 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00 | 1,281.87 | 1.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| สินค้าคงเหลือ | 14.31 | 0.02 | 21.89 | 0.03 | 26.76 | 0.04 | 44.76 | 0.07 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 2,730.28 | 3.52 | 2,581.83 | 3.75 | 1,158.39 | 1.85 | 1,283.78 | 2.05 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 1,381.18 | 1.78 | 655.26 | 0.95 | 536.14 | 0.86 | 341.05 | 0.54 |
| ทรัพย์สินรอการขายที่คาดว่าจะจำหน่ายภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26.47 | 0.04 | 12.49 | 0.02 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 403.15 | 0.52 | 639.52 | 0.93 | 481.91 | 0.77 | 489.81 | 0.78 |
| สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย | 13,720.08 | 17.69 | 189.05 | 0.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 21,609.91 | 27.86 | 8,178.56 | 11.89 | 4,916.38 | 7.86 | 5,154.24 | 8.22 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน | 138.01 | 0.18 | 567.00 | 0.82 | 658.25 | 1.05 | 663.82 | 1.06 |
| เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 802.34 | 1.28 | 863.75 | 1.38 |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,114.78 | 1.44 | 1,217.93 | 1.77 | 982.96 | 1.57 | 921.84 | 1.47 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 2,822.69 | 3.64 | 1,607.38 | 2.34 | 1,333.21 | 2.13 | 1,363.24 | 2.17 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 12,041.63 | 15.52 | 11,703.62 | 17.02 | 8,558.84 | 13.68 | 8,068.02 | 12.87 |
| ทรัพย์สินรอการขายสุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะจำหน่ายภายในหนึ่งปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 78.96 | 0.13 | 72.02 | 0.11 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 7,155.14 | 9.22 | 7,171.29 | 10.43 | 3,933.57 | 6.29 | 3,938.31 | 6.28 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 1,293.54 | 1.67 | 1,173.75 | 1.71 | 1,197.57 | 1.91 | 1,244.63 | 1.99 |
| ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา | 5,078.13 | 6.55 | 2,588.70 | 3.76 | 2,702.12 | 4.32 | 2,702.12 | 4.31 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 13,351.76 | 17.21 | 21,765.85 | 31.64 | 17,896.31 | 28.61 | 18,088.18 | 28.86 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 7,641.00 | 9.85 | 7,197.85 | 10.46 | 14,751.40 | 23.59 | 14,907.29 | 23.78 |
| สินทรัพย์สิทธิการใ้ | 2,881.01 | 3.71 | 3,147.04 | 4.58 | 1,746.00 | 2.79 | 1,730.06 | 2.76 |
| ประมาณการผลแตกต่างระหว่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 116.29 | 0.19 | 0.00 | 0.00 |
| เงินมัดจำ | 50.00 | 0.06 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ค่าความนิยม | 1,997.71 | 2.58 | 1,987.67 | 2.89 | 1,865.94 | 2.98 | 1,982.23 | 3.16 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น | 312.53 | 0.40 | 392.37 | 0.57 | 423.79 | 0.68 | 437.87 | 0.70 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 57.86 | 0.07 | 52.68 | 0.08 | 345.08 | 0.55 | 313.81 | 0.50 |

| งบการเงินรวม | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | | งบ 6 เดือนแรกปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) | |
|--|--|---------------|--|---------------|--|---------------|---|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 30.27 | 0.04 | 30.32 | 0.04 | 235.17 | 0.38 | 227.19 | 0.36 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 55,966.06 | 72.14 | 60,603.44 | 88.11 | 57,627.77 | 92.14 | 57,524.37 | 91.78 |
| รวมสินทรัพย์ | 77,575.97 | 100.00 | 68,782.00 | 100.00 | 62,544.16 | 100.00 | 62,678.62 | 100.00 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 347.48 | 0.45 | 779.83 | 1.13 | 565.53 | 0.90 | 586.20 | 0.94 |
| เจ้าหนีบริษัทร่วมกันภัยต่อ | 2.03 | 0.00 | 6.26 | 0.01 | 27.25 | 0.04 | 79.98 | 0.13 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 77.23 | 0.12 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,492.82 | 2.39 | 2,065.71 | 3.30 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | | |
| หนี้สินจากสัญญาประกันภัย | 775.23 | 1.00 | 800.97 | 1.16 | 537.29 | 0.86 | 758.74 | 1.21 |
| หนี้สินจากสัญญาลงทุน | 248.68 | 0.32 | 78.99 | 0.11 | 582.23 | 0.93 | 375.26 | 0.60 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 493.95 | 0.64 | 1,659.76 | 2.41 | 8,264.93 | 13.21 | 2,575.68 | 4.11 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,560.73 | 2.01 | 26.89 | 0.04 | 374.02 | 0.60 | 369.56 | 0.59 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | 104.67 | 0.13 | 308.99 | 0.45 | 115.98 | 0.19 | 191.89 | 0.31 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 37.88 | 0.05 | 46.27 | 0.07 | 44.39 | 0.07 | 17.20 | 0.03 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 45.90 | 0.06 | 54.22 | 0.08 | 155.35 | 0.25 | 86.43 | 0.14 |
| หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย | 9,583.45 | 12.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 13,200.02 | 17.02 | 3,762.19 | 5.47 | 12,237.01 | 19.57 | 7,106.66 | 11.34 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | | |
| หนี้สินจากสัญญาประกันภัย | 3,656.32 | 4.71 | 3,068.22 | 4.46 | 2,260.05 | 3.61 | 2,198.04 | 3.51 |
| หนี้สินจากสัญญาลงทุน | 1,319.47 | 1.70 | 1,660.86 | 2.41 | 2,740.97 | 4.38 | 3,464.58 | 5.53 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 15,231.84 | 19.63 | 15,519.96 | 22.56 | 7,922.85 | 12.67 | 13,125.38 | 20.94 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 876.68 | 1.13 | 1,201.45 | 1.75 | 942.21 | 1.51 | 946.43 | 1.51 |
| สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า | 465.97 | 0.60 | 544.00 | 0.79 | 867.46 | 1.39 | 960.52 | 1.53 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 110.32 | 0.14 | 101.76 | 0.15 | 104.27 | 0.17 | 100.70 | 0.16 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,198.97 | 1.55 | 1,553.64 | 2.26 | 1,507.60 | 2.41 | 1,520.09 | 2.43 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 297.18 | 0.38 | 356.36 | 0.52 | 329.91 | 0.53 | 384.01 | 0.61 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 23,156.75 | 29.85 | 24,006.25 | 34.90 | 16,675.31 | 26.66 | 22,699.74 | 36.22 |
| รวมหนี้สิน | 36,356.77 | 46.87 | 27,768.44 | 40.37 | 28,912.32 | 46.23 | 29,806.41 | 47.55 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | | | | |
| 30 มิ.ย. 67: หุ้นริมสิทธิ 24,373,249,408 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | | | 34,122.55 | 54.44 |
| 31 ธ.ค. 66: หุ้นริมสิทธิ 24,917,449,173 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | 34,884.43 | 55.78 | | |
| 31 ธ.ค. 65: หุ้นริมสิทธิ 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | | | 83,857.45 | 121.92 | | | | |
| 31 ธ.ค. 64: หุ้นริมสิทธิ 32,738,882,612 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | 104,764.42 | 135.05 | | | | | | |
| 30 มิ.ย. 67: หุ้นสามัญ 9,870,798,629 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | | | 13,819.12 | 22.05 |
| 31 ธ.ค. 66: หุ้นสามัญ 9,326,598,864 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | 13,057.24 | 20.88 | | |
| 31 ธ.ค. 65: หุ้นสามัญ 8,038,595,747 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | | | 25,723.51 | 37.40 | | | | |
| 31 ธ.ค. 64: หุ้นสามัญ 8,889,968,663 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | 28,447.90 | 36.67 | | | | | | |
| | 133,212.32 | 171.72 | 109,580.95 | 159.32 | 47,941.67 | 76.65 | 47,941.67 | 76.49 |

| งบการเงินรวม | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | | งบ 6 เดือนแรกปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) | |
|--|--|---------------|--|---------------|--|---------------|---|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | | | | | | | | |
| 30 มิ.ย. 67: หุ้นบริมสิทธิ์ 24,373,249,408 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | | | 34,122.55 | 54.44 |
| 31 ธ.ค. 66: หุ้นบริมสิทธิ์ 24,917,449,173 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | 34,884.43 | 55.78 | | |
| 31 ธ.ค. 65: หุ้นบริมสิทธิ์ 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | | | 83,857.45 | 121.92 | | | | |
| 31 ธ.ค. 64: หุ้นบริมสิทธิ์ 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | 83,857.45 | 108.10 | | | | | | |
| 30 มิ.ย. 67: หุ้นสามัญ 7,445,921,575 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | | | 10,424.29 | 16.63 |
| 31 ธ.ค. 66: หุ้นสามัญ 6,901,721,810 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.40 บาท | | | | | 9,662.41 | 15.45 | | |
| 31 ธ.ค. 65: หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | | | 17,963.90 | 26.12 | | | | |
| 31 ธ.ค. 64: หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท | 17,963.90 | 23.16 | | | | | | |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริมสิทธิ์ | (56,162.19) | (72.40) | (56,162.19) | (81.65) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,112.32 | 1.78 | 1,112.32 | 1.77 |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | | | | | |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | 125.02 | 0.16 | 136.02 | 0.20 | 136.02 | 0.00 | 136.02 | 0.00 |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม) | (5,694.82) | (7.34) | (4,487.91) | (6.52) | (8,828.43) | 0.22 | (9,013.62) | 0.22 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 701.38 | 0.90 | (823.38) | (1.20) | (4,171.23) | (14.12) | (4,710.03) | (14.38) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ | 40,790.73 | 52.58 | 40,483.88 | 58.86 | 32,795.53 | 52.44 | 32,071.52 | 51.17 |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 428.47 | 0.55 | 529.69 | 0.77 | 836.31 | 1.34 | 800.69 | 1.28 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 41,219.20 | 53.13 | 41,013.57 | 59.63 | 33,631.83 | 53.77 | 32,872.21 | 52.45 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 77,575.97 | 100.00 | 68,782.00 | 100.00 | 62,544.16 | 100.00 | 62,678.62 | 100.00 |

งบกำไรขาดทุน

| งบการเงินรวม | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | | งบ 6 เดือนแรกปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) | |
|---|--|---------------|--|---------------|--|---------------|---|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | | | |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 1,905.43 | 28.99 | 3,079.89 | 38.84 | 1,960.55 | 37.11 | 1,298.45 | 44.05 |
| รายได้การบริหารจัดการ | 182.93 | 2.78 | 262.22 | 3.31 | 132.93 | 2.52 | 81.94 | 2.78 |
| รายได้ค่าเช่า | 433.66 | 6.60 | 558.65 | 7.05 | 1,072.60 | 20.30 | 686.74 | 23.30 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 51.30 | 0.78 | 210.42 | 2.65 | 110.15 | 2.08 | 0.00 | 0.00 |
| รายได้จากการรับประกันภัย | 170.76 | 2.60 | 1,345.76 | 16.97 | 716.11 | 13.55 | 246.30 | 8.36 |
| รายได้ดอกเบีย | 190.14 | 2.89 | 406.38 | 5.12 | 463.71 | 8.78 | 260.29 | 8.83 |
| รายได้เงินปันผล | 1.18 | 0.02 | 212.75 | 2.68 | 116.98 | 2.21 | 4.81 | 0.16 |
| รายได้อื่น | | | | | | | | |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 21.14 | 0.32 | 29.95 | 0.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า | 404.15 | 6.15 | 1,062.53 | 13.40 | 72.11 | 1.36 | 0.00 | 0.00 |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน | 208.58 | 3.17 | 21.56 | 0.27 | 481.20 | 9.11 | 313.70 | 10.64 |
| กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม | 2,342.37 | 35.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| อื่นๆ | 660.19 | 10.05 | 739.54 | 9.33 | 157.04 | 2.97 | 55.38 | 1.88 |
| รวมรายได้ | 6,571.81 | 100.00 | 7,929.65 | 100.00 | 5,283.38 | 100.00 | 2,947.59 | 100.00 |

| งบการเงินรวม | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | | งบ 6 เดือนแรก ปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) | |
|--|--|--------------|--|--------------|--|----------------|--|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | | | |
| ต้นทุนกิจการโรงแรม | 839.07 | 12.77 | 1,320.68 | 16.66 | 838.50 | 15.87 | 473.58 | 16.07 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 134.66 | 2.05 | 161.55 | 2.04 | 200.53 | 3.80 | 120.34 | 4.08 |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ | 38.76 | 0.59 | 151.84 | 1.91 | 74.40 | 1.41 | 0.00 | 0.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย | 118.63 | 1.81 | 627.45 | 7.91 | 386.36 | 7.31 | 640.20 | 21.72 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | 151.99 | 2.31 | 192.40 | 2.43 | 252.54 | 4.78 | 147.87 | 5.02 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,689.36 | 25.71 | 1,783.16 | 22.49 | 1,372.17 | 25.97 | 696.90 | 23.64 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 918.20 | 13.97 | 860.54 | 10.85 | 947.21 | 17.93 | 511.13 | 17.34 |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม | 0.00 | 0.00 | 254.78 | 3.21 | 20.92 | 0.40 | 13.74 | 0.47 |
| ขาดทุนจากการต่อค้าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและ การร่วมค้า | 51.97 | 0.79 | 0.00 | 0.00 | 2,373.24 | 44.92 | 0.00 | 0.00 |
| ขาดทุนจากการต่อค้าของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น | 1,028.30 | 15.65 | 105.18 | 1.33 | 1,109.39 | 21.00 | 39.19 | 1.33 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 268.50 | 4.09 | 0.00 | 0.00 | 4.30 | 0.08 | 0.00 | 0.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 5,239.44 | 79.73 | 5,457.58 | 68.83 | 7,579.55 | 143.46 | 2,642.94 | 89.66 |
| กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมการดำเนินงาน | 1,332.37 | 20.27 | 2,472.07 | 31.17 | (2,296.17) | (43.46) | 304.65 | 10.34 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (1.26) | (0.02) | 200.79 | 2.53 | (795.18) | (15.05) | 3.87 | 0.13 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (350.35) | (5.33) | (315.34) | (3.98) | (324.62) | (6.14) | 25.01 | 0.85 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (670.12) | (10.20) | (894.99) | (11.29) | (945.71) | (17.90) | (579.27) | (19.65) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | 310.64 | 4.73 | 1,462.53 | 18.44 | (4,361.68) | (82.55) | (245.75) | (8.34) |
| ภาษีเงินได้ | (180.67) | (2.75) | (131.06) | (1.65) | 20.76 | 0.39 | (47.69) | (1.62) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 129.97 | 1.98 | 1,331.47 | 16.79 | (4,340.92) | (82.16) | (293.43) | (9.96) |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกิจการ | 116.86 | 1.78 | 1,208.66 | 15.24 | (4,383.86) | (82.97) | (185.20) | (6.28) |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 13.11 | 0.20 | 122.82 | 1.55 | 42.94 | 0.81 | (108.24) | (3.67) |

หมายเหตุ: งบการเงินของกิจการสามารถดูรายละเอียดได้ที่ เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

งบกระแสเงินสด

| งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท) | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | งบ 6 เดือนแรก ปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) |
|--|--|--|--|--|
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน | (314.68) | 599.99 | 493.77 | 292.36 |
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน | (15,829.31) | 1,199.54 | (510.69) | 140.06 |
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | 16,043.61 | (3,415.04) | 203.22 | (10.02) |
| ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (55.19) | 152.69 | (488.38) | 53.09 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (155.56) | (1,462.83) | (302.07) | 475.49 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด | 3,633.44 | 2,739.67 | 1,902.82 | 1,600.75 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี | 0.00 | 625.97 | 0.00 | 0.00 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ | 54.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ | (166.78) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายปลายปี | (625.97) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด | 2,739.67 | 1,902.82 | 1,600.75 | 2,076.23 |

อัตราส่วนทางการเงิน

| รายการ | งบปี 2564 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 64 (งบตรวจสอบ) (ฉบับปรับปรุง) | งบปี 2565 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 65 (งบตรวจสอบ) | งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ) | งบ 6 เดือนแรก ของปี 2567 งวดสิ้นสุด 30 มิ.ย. 67 (งบสอบทาน) |
|--|--|--|--|--|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง ^{1/} | (เท่า) 1.64 | 2.17 | 0.40 | 0.73 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ^{2/} | (เท่า) 0.34 | 0.86 | 0.24 | 0.43 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ^{3/} | (เท่า) (0.02) | 0.08 | 0.06 | 0.06 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ^{4/} | (เท่า) 17.98 | 44.48 | 11.89 | 4.51 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ^{5/} | (วัน) 20.30 | 8.21 | 30.71 | 40.35 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{6/} | (เท่า) n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ^{7/} | (วัน) n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} | n.a. ^{25/} |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ^{8/} | (เท่า) 1.23 | 1.74 | 1.10 | 0.88 |
| ระยะเวลาในการชำระหนี้ ^{9/} | (วัน) 296.23 | 209.67 | 332.88 | 207.80 |
| วงจรกิจสิน ^{10/} | (วัน) (275.93) | (201.46) | (302.17) | (167.45) |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น ^{11/} | (ร้อยละ) 58.78 | 58.56 | 62.43 | 46.65 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ^{12/} | (ร้อยละ) (41.78) | 6.58 | (1.99) | (11.96) |
| อัตรากำไรอื่น ^{13/} | (ร้อยละ) 55.35 | 26.06 | 24.44 | 21.51 |
| อัตรากำไร EBITDA ^{14/} | (ร้อยละ) 34.25 | 42.03 | (25.53) | 27.68 |
| อัตรากำไร EBIT ^{15/} | (ร้อยละ) 14.92 | 29.73 | (64.65) | 11.32 |
| อัตรากำไรสุทธิ ^{16/} | (ร้อยละ) 1.98 | 16.79 | (82.16) | (9.96) |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ^{17/} | (ร้อยละ) 0.36 | 2.97 | (11.96) | (2.23) |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ^{18/} | (ร้อยละ) 1.40 | 3.22 | (5.20) | 0.53 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ^{19/} | (ร้อยละ) 3.60 | 7.73 | (10.08) | 0.62 |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ ^{20/} | (เท่า) 0.09 | 0.11 | 0.08 | 0.05 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{21/} | (เท่า) 0.88 | 0.68 | 0.86 | 0.91 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{22/} | (เท่า) 1.46 | 2.63 | (3.61) | 0.58 |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล ^{23/} | (เท่า) 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
- 2/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว = (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + เงินลงทุนระยะสั้น + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน
- 3/ อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย
- 4/ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า = ยอดขายรวม / ลูกหนี้เฉลี่ย^{24/}
- 5/ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (สำหรับงบปี) = 365 วัน / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และ
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (สำหรับงบ 6 เดือน) = 182 วัน / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
- 6/ อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ = ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือเฉลี่ย
- 7/ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สำหรับงบปี) = 365 วัน / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ และ
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สำหรับงบ 6 เดือน) = 182 วัน / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
- 8/ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ = ต้นทุนขาย / เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย^{24/}
- 9/ ระยะเวลาชำระหนี้ (สำหรับงบปี) = 365 วัน / อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้ และ
ระยะเวลาชำระหนี้ (สำหรับงบ 6 เดือน) = 182 วัน / อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้
- 10/ วงจรกิจสิน = ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
- 11/ อัตรากำไรขั้นต้น = กำไรขั้นต้น / ขายสุทธิ

- 12/ อัตรากำไรจากการดำเนินงาน = กำไรจากการดำเนินงาน / ขายสุทธิ
- 13/ อัตรากำไรอื่น = รายได้อื่น / รายได้รวม
- 14/ อัตรากำไร EBITDA = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / รายได้รวม
- 15/ อัตรากำไร EBIT = กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / รายได้รวม
- 16/ อัตรากำไรสุทธิ = กำไรสุทธิ / รายได้รวม
- 17/ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกิจการ / รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย
- 18/ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- 19/ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร = (กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) / สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย
- 20/ อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ = รายได้รวม / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- 21/ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = รวมหนี้สิน / รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
- 22/ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก EBITDA หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / ดอกเบี้ยจ่าย
- 23/ อัตราการจ่ายเงินปันผล = เงินปันผล / กำไรสุทธิ
- 24/ รวมลูกหนี้และเจ้าหนี้จากธุรกิจประกันภัย
- 25/ n.a. = non applicable ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ไม่มีต้นทุนขาย และสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม

1.8 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

• ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม

(1) ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เทียบกับปี 2565

| (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2566 | ปี 2565 | %YOY |
|---|----------------|--------------|--------------------------|
| รายได้รวม | 5,283 | 7,930 | (33.4%) |
| ค่าใช้จ่ายรวม | (7,580) | (5,458) | 38.9% |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) | (1,349) | 3,333 | n.a.^{2/} |
| ต้นทุนทางการเงิน | (946) | (895) | 5.7% |
| ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | (1,120) | (115) | (877.6%) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | (4,341) | 1,331 | n.a.^{2/} |
| อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%) | (25.5%) | 42.0% | |
| อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน^{1/} (%) | 30.4% | 32.9% | |
| อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%) | (82.2%) | 16.8% | |

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การต่อจ่ายของสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/การร่วมค้า และ กำไร/(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าดีธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน
- 2/ n.a. = non applicable ไม่สามารถคำนวณอัตราการเติบโตได้ เนื่องจาก ในปี 2566 กิจการมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

บริษัทฯ รายงานรายได้รวม ประจำปี 2566 จำนวน 5,283 ล้านบาท ลดลง 2,646 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.4 จากปีก่อนหน้าที่ 7,930 ล้านบาท โดยการลดลงของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 1,182 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรปใน ส่วนที่ถือโดย Lombard Estate Capital GmbH ("LEC" ชื่อเดิม คือ Vienna House Capital GmbH) และโครงการร่วมทุนของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("โนเบิล") ให้กับ บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) ("ธนุลักษณะ") (ii) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลง 1,119 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขาย แพลตฟอร์มบริหารจัดการโรงแรมในยุโรปภายใต้ LEC และ (iii) รายได้จากการรับประกันภัยลดลง 603 ล้านบาท

เนื่องจากการลดลงของเบี้ยประกันภัยรับโดยเฉพาะเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าว ถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iv) รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น จำนวน 514 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการเปลี่ยนธุรกิจบริหารโรงแรมในยุโรปไปสู่รูปแบบการปล่อยให้เช่าสินทรัพย์ (โรงแรม) และ (v) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สูงขึ้น 460 ล้านบาท เทียบกับ 22 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายรวม ในปี 2566 จำนวน 7,580 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,122 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) การรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") จำนวน 2,372 ล้านบาท และ (ii) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 899 ล้านบาท จากอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศและประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iii) ต้นทุนกิจการโรงแรมที่ลดลงจำนวน 482 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมในยุโรปตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น และ (iv) ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร ("SG&A") ที่ลดลงจำนวน 351 ล้านบาท

ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 1,120 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 115 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในปี 2566 ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการลงทุนใน SINGER จำนวน 795 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าอื่น ๆ จำนวน 238 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ จำนวน 87 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 946 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในปี 2566 บริษัทฯ รายงานผล ขาดทุนสุทธิ จำนวน 4,341 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และเงินลงทุนใน SINGER ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น และการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานสำหรับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566

| (หน่วย: ล้านบาท) | 6 เดือนแรก ปี 2567 | 6 เดือนแรก ปี 2566 | %YOY |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| รายได้รวม | 2,948 | 2,682 | 9.9% |
| ค่าใช้จ่ายรวม | (2,643) | (3,450) | (23.4%) |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) | 816 | (350) | n.a. |
| ต้นทุนทางการเงิน | (579) | (410) | 41.3% |
| ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 29 | (945) | n.a. |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | (293) | (2,194) | (86.6%) |
| อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%) | 27.7% | (13.0%) | |
| อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน^{1/} (%) | 17.5% | 21.3% | |
| อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%) | (10.0%) | (81.8%) | |

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/การร่วมค้า และ กำไร/(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน
- 2/ n.a. = non applicable ไม่สามารถคำนวณอัตราการเติบโตได้ เนื่องจาก ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 กิจการมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 2,948 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 265.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.9 เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 2,682 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 594 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.2 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย และการเปิดโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ภายใต้โครงการเดอะ ยูนิคอนน์ ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2566 และ (ii) รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 162 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.0 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอนน์ และการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่ากลุ่มโรงแรมในทวีปยุโรป อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iii) การลดลงของกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 246 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.0 เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 560 ล้านบาท (iv) การลดลงของรายได้จากเงินปันผล จำนวน 108 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.7 เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 113 ล้านบาท ซึ่งได้รับการลงทุนใน SINGER, JMART และ SGC และ (v) ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 102 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 2,643 ล้านบาท ลดลง 807 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) ไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่มีการรับรู้การดังกล่าวจำนวน 1,554 ล้านบาท และ (ii) ไม่มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่มีการรับรู้การดังกล่าว จำนวน 67 ล้านบาท แต่ถูกชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากธุรกิจประกันชีวิต

ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 29 ล้านบาท เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 945 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลกำไรในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ประกอบด้วย (i) โครงการร่วมทุนกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ("แอสสิริ") จำนวน 92 ล้านบาท (ii) การร่วมค้ากับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ("เมธา") จำนวน 3 ล้านบาท และ (iii) เงินลงทุนใน SINGER จำนวน 4 ล้านบาท โดยมีการชดเชยบางส่วนด้วยส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าอื่น ๆ จำนวน 70 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 579 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากโครงการเดอะ ยูนิคอนน์ ที่หยุดรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของสินทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รายงานผล ขาดทุนสุทธิ จำนวน 293 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนสุทธิ 2,194 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

(2) ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เทียบกับปี 2565

| รายได้ (ล้านบาท) | ปี 2566 | | ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง (YoY) |
|---|---------|-------|---------|-------|-------------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | |
| ธุรกิจบริการทางการเงิน | 1,036 | 19.6% | 1,598 | 20.2% | (35.2%) |
| ธุรกิจประกันชีวิต | 994 | 18.8% | 1,598 | 20.2% | (37.8%) |
| ธุรกิจการบริหารจัดการสินเชื่อโดยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) | 42 | 0.8% | n.a | n.a | n.a |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 3,276 | 62.0% | 4,111 | 51.8% | (35.2%) |

| รายได้ (ล้านบาท) | ปี 2566 | | ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง (YoY) |
|--------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | |
| ธุรกิจโรงแรม | 1,961 | 37.1% | 3,080 | 38.8% | (20.3%) |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า | 1,072 | 20.3% | 559 | 7.0% | (36.3%) |
| ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 133 | 2.5% | 262 | 3.3% | 92.0% |
| ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ | 110 | 2.1% | 210 | 2.7% | (49.3%) |
| รายได้อื่น | 971 | 18.4% | 2,221 | 28.0% | (47.7%) |
| รายได้รวม | 5,283 | 100.0% | 7,930 | 100.0% | (33.4%) |

หมายเหตุ: n.a. = non applicable เนื่องจากบริษัทฯ ยังมิได้ประกอบธุรกิจในปี 2565

ธุรกิจบริการทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจบริการทางการเงิน จำนวน 1,036 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.6 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงิน ลดลง 562 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.2 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของรายได้ธุรกิจประกันชีวิต

ธุรกิจประกันชีวิต มีรายได้รวมในปี 2566 จำนวน 994 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.8 หรือ 604 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากเบี้ยประกันภัย ซึ่งลดลงร้อยละ 46.6 หรือ 630 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 716 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว

- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 322 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.1 หรือ 122 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากเบี้ยประกันภัยแบบระยะยาว
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 357 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 หรือ 50 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 37 ล้านบาท ลดลง 802 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุที่รายได้ลดลง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์ประกันภัยทำให้ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาลงทุน ทั้งนี้ สัญญาลงทุนจะไม่ถูกรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่จะถูกรับรู้เป็นหนี้สินสัญญาลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 278 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 หรือ 26 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 776 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.8 หรือ 229 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่ 1,006 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการตั้งสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว โดยเฉพาะเบี้ยประกันภัยปีแรก

ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 179 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 64.0 หรือ 314 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้จากเบี้ยประกันภัยที่ลดลง และการจัดประเภททางบัญชีตามประเภทของผลิตภัณฑ์ประกันภัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR Ratio) อยู่ร้อยละ 328 ซึ่งต่ำกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ร้อยละ 349 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน อย่างไรก็ตาม CAR Ratio ในงวดนี้ยังคงสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

ธุรกิจการลงทุนทางการเงินอื่น ๆ

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจาก JMART จำนวน 98 ล้านบาท SINGER จำนวน 51 ล้านบาท และ SGC จำนวน 8 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 157 ล้านบาท

ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ และสินทรัพย์รอการขาย (NPL & NPA)

ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ และสินทรัพย์รอการขาย จำนวน 39 ล้านบาท จากการควมรวมงบการเงินของไฟร์มโซน เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 ไฟร์มโซนได้เข้าร่วมและชนะการประมูลสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) จำนวน 482.9 ล้านบาทโดยยอดรวม NPL ของไฟร์มโซน ในปี 2566 มีมูลค่า 1,542.3 ล้านบาท ทั้งนี้ ไฟร์มโซนบันทึกเงินสดรับจากการบริหาร NPL และ NPA รวมทั้งสิ้น 44 ล้านบาท

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทฯ บันทึกส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเมธา จำนวน 1 ล้านบาท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 835 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.3 จากปีก่อนหน้า เป็น 3,276 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.0 ของรายได้รวม การลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,961 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.1 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของธุรกิจโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย LEC และจากการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 40 ใน AHS ส่งผลให้จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการลดลงจากปีก่อนหน้า ประกอบด้วยการลดลงของห้องพักบริหารจำนวน 2,871 ห้อง และห้องพักที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและทำสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน 277 ห้อง อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของห้องพัก จำนวน 494 ห้อง จากการเปิดให้บริการโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวมีสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เพิ่มขึ้น 513 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.0 จากปีก่อนหน้า เป็น 1,072 ล้านบาท ในปีนี้ การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป และการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมในไตรมาสที่ 51,552 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 21,170 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ และยกระดับโอกาสทางธุรกิจต่อไปในอนาคต

ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 129 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.3 จากปีก่อน เป็น 133 ล้านบาท ในปีนี้ สาเหตุหลักเนื่องจากรับรู้ค่าบริการจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้าลดลง จากการขายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (โครงการคอนโดมิเนียม) และในปีที่ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 110 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566

| รายได้ (ล้านบาท) | 6 เดือนแรกปี 2567 | | 6 เดือนแรกปี 2566 | | เปลี่ยนแปลง (YoY) |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | |
| ธุรกิจบริการทางการเงิน | 458 | 15.6% | 394 | 14.7% | 16.3% |
| ธุรกิจประกันชีวิต | 398 | 13.5% | 394 | 14.7% | 1.0% |
| ธุรกิจการบริหารจัดการสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) | 60 | 2.1% | n.a | n.a | n.a |

| รายได้ (ล้านบาท) | 6 เดือนแรกปี 2567 | | 6 เดือนแรกปี 2566 | | เปลี่ยนแปลง (YoY) |
|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 2,067 | 70.1% | 1,393 | 52.0% | 48.4% |
| ธุรกิจโรงแรม | 1,298 | 44.1% | 705 | 26.3% | 84.2% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า | 687 | 23.3% | 524 | 19.6% | 31.0% |
| ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 82 | 2.8% | 62 | 2.3% | 31.5% |
| ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 102 | 3.8% | - |
| รายได้อื่น | 422 | 14.3% | 894 | 33.3% | (52.8%) |
| รายได้รวม | 2,948 | 100.0% | 2,682 | 100.0% | 9.9% |

หมายเหตุ: n.a. = non applicable เนื่องจากบริษัทฯ ยังมิได้ประกอบธุรกิจนี้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

ธุรกิจบริการทางการเงิน

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจบริการทางการเงิน จำนวน 458 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.6 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินเพิ่มขึ้น 64 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการควบรวมธุรกิจบริหารจัดการสินเชื่อต่อลูกค้า (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ภายใต้ โพรโทคอล ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 ซึ่งในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ยังไม่มีการรับรู้รายได้ในส่วนนี้

ธุรกิจประกันชีวิต ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 398 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 หรือ 4 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากเบี้ยประกันภัยปีแรก ซึ่งได้รับประโยชน์จากเครือข่ายพันธมิตรแพลตฟอร์ม 3M ของกลุ่มบีทีเอส ผ่านธุรกิจ MATCH ซึ่งเข้ามาช่วยในการขยายฐานลูกค้าช่องทางการขายผ่านโทรศัพท์ (Telesales) โดยเน้นผลิตภัณฑ์ที่เน้นความคุ้มครองและระยะยาว

- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 106 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 หรือ 15 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 135 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 5.6 หรือ 8 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78.3 หรือ 18 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากยอดขายลดลงในไตรมาส 1 เนื่องจากเป็นช่วงซบเซา (Low Season) ของธุรกิจประกันภัย

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 หรือ 15 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 97.5 หรือ 418 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 428 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสำรองประกันภัย เนื่องจากกรมธรรม์ขาดการต่ออายุ (Lapsed Policy) ส่งผลให้มีการกลับรายการสำรองประกันภัยเป็นค่าใช้จ่าย

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสุทธิจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 483 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 98 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจากสำรองประกันภัยที่มากขึ้น เนื่องจากกรมธรรม์ขาดการต่ออายุ ส่งผลให้มีการกลับรายการสำรองประกันภัยเป็นค่าใช้จ่าย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR) อยู่ที่ร้อยละ 218 ซึ่งต่ำกว่า CAR ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ร้อยละ 335 สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการ

ดำเนินงาน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสำรองประกันภัย อย่างไรก็ตาม CAR ในงวดนี้ยังคงสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ และสินทรัพย์รอการขาย (NPL & NPA)

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) จำนวน 60 ล้านบาท

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ไพร่มโซนได้เข้าร่วมและชนะการประมูลสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) เพิ่มเติม จำนวน 89 ล้านบาท โดยยอดรวมพอร์ตการลงทุนของไพร่มโซน ณ 30 มิถุนายน 2567 มีมูลค่า 1,644 ล้านบาท และมีการรับชำระเงินรวมจาก NPL และ NPA จำนวน 49 ล้านบาท

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ในช่วง 6 เดือนแรก ปี 2567 บริษัทฯ บันทึกส่วนแบ่งผลกำไรจากเมธา จำนวน 3 ล้านบาท

โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เมธาสามารถขยายฐานลูกค้า และสร้างความแข็งแกร่งในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยการใช้เครือข่ายพันธมิตรของ แรบบิท โฮลดิ้งส์ และแพลตฟอร์ม 3M ของกลุ่มบีทีเอส ด้วยเหตุนี้ ทำให้เมธาประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจด้วยการบรรลุเป้าหมายปี 2567 โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การจัดการ (AUM) จำนวน 10,000 ล้านบาท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 674 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 2,067 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.1 ของรายได้รวม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรม ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,298 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยครึ่งแรกของปี 2567 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทย จำนวน 17.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เพิ่มขึ้น 162 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 687 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักจากการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น และการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่ากลุ่มโรงแรมในทวีปยุโรป โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ และยกระดับโอกาสทางธุรกิจต่อไปในอนาคต

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 โดยสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 134 ล้านบาทต่อปี

ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 82 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการจัดการโรงแรม

- **ฐานะทางการเงิน**

- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์รวม จำนวน 62,544 ล้านบาท ลดลง 6,238 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,870 ล้านบาท (ii) เงินลงทุนในบริษัทร่วม สาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าเผื่อการต่ออายุเงินลงทุนใน SINGER จำนวน 3,238 ล้านบาท (iii) เงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 3,145 ล้านบาท (iv) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 1,556 ล้านบาท (v) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,423 ล้านบาท และ (vi) สิทธิการใช้สินทรัพย์ จำนวน 1,401 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (vii) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ส่วนใหญ่จากโครงการเดอะยูนิคอร์น จำนวน 7,554 ล้านบาท และ (viii) การให้สินเชื่อสำหรับสินทรัพย์รอการขาย จำนวน 847 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 สินทรัพย์รวม จำนวน 62,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 จาก 62,544 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 475 ล้านบาท (ii) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 192 ล้านบาท และ (iii) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 156 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของ (iv) เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้นและระยะยาว จำนวน 686 ล้านบาท และ (v) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 336 ล้านบาท

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้สินรวม จำนวน 28,912 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 4.1 หรือคิดเป็นจำนวน 1,144 ล้านบาท จาก 27,768 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) หนี้สินจากสัญญาลงทุน ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายเบียร์ประกันภัยชำระครั้งเดียว ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นสัญญาลงทุน จำนวน 1,583 ล้านบาท (ii) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งการเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของจำนวน 501 ล้านบาท (iii) หนี้สินจากสัญญาประกันภัย จำนวน 1,072 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 หนี้สินรวมจำนวน 29,807 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 895 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 จาก 28,912 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 573 ล้านบาท และ (ii) หนี้สินจากสัญญาลงทุนจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายเบียร์ประกันภัยประเภทสัญญาลงทุน จำนวน 517 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (iii) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 487 ล้านบาท และ (iv) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 77 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 33,632 ล้านบาท ลดลง 7,382 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.0 จาก 41,014 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) การลดลงของกำไรสะสม สาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนในปี 2566 จำนวน 4,341 ล้านบาท และ (ii) การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,348 ล้านบาท จากการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ขาดทุนของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 32,872 ล้านบาท ลดลง 760 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.3 จาก 33,632 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 539 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน และ (ii) กำไรสะสม สาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนในระหว่างปี 2567

- **งบกระแสเงินสด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,601 ล้านบาท ลดลง 302 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,903 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,321 ล้านบาทก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 4,362 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 5,719 ล้านบาท และหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 37 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิ จำนวน 771 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 65 ล้านบาท ในขณะที่ถูกขดเชยบางส่วนด้วยเงินปันผลรับ จำนวน 9.3 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 494 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 511 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1,122 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,085 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้อการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน 879 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วย (iv) การได้รับชำระเงินคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,338 ล้านบาท ส่วนใหญ่จาก (v) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 453 ล้านบาท และ (vi) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 189 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 203 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,488 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วยเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 1,164 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 475 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,601 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 851 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายภาษีเงินได้ ดอกเบี้ยสุทธิ และเงินปันผล โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 246 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 551 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 545 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิ จำนวน 488 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 74 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วยเงินปันผลรับ จำนวน 4 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 292 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 140 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 264 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า จำนวน 97 ล้านบาท และ (iii) เงินปันผลรับ จำนวน 72 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วย (iv) เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 295 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 21 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 10 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 586 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 584 ล้านบาท

- **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

- **อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กิจการมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.40 เท่า ลดลง 1.77 เท่า จากปี 2565 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,747.82 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 225.3 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก

การเพิ่มขึ้นของส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 6,605.17 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง จำนวน 3,262.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.9 จึงมีผลให้สภาพคล่องลดลง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กิจการมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.73 เท่า เพิ่มขึ้น 0.33 เท่า จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงจำนวน 5,130.35 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 41.9 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,689.25 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น จำนวน 237.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จึงมีผลให้สภาพคล่องเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.86 เท่า เพิ่มขึ้น 0.18 เท่า จากปี 2565 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 7,381.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.0 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของขาดทุนสะสมจำนวน 4,340.52 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิในปี 2566 และการที่องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบมากขึ้นจำนวน 3,347.84 ล้านบาท จากการรับรู้ผลขาดทุนจากตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมฝ่ายกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,143.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.91 เท่า เพิ่มขึ้น 0.05 เท่า จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 759.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.3 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของขาดทุนสะสมจำนวน 185.19 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และการที่องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบมากขึ้นจำนวน 538.81 ล้านบาท จากการรับรู้ผลขาดทุนจากตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมฝ่ายกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 894.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ในปี 2566 อัตรากำไรขั้นต้นของกิจการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 58.56 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 62.43 เนื่องจาก มีรายได้เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย เนื่องจากการเปิดโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เดอะ ยูนิคอน ในขณะที่ยอดขายลดลงร้อยละ 46.65 โดยมีส่วนสำคัญมาจากต้นทุนจากการรับประกันเพิ่มขึ้นจากกรณีที่ผู้เอาประกันภัยขาดชำระเบี้ยประกันปีต่อ ปี ทำให้บริษัทฯ ต้องกลับรายการสำรองประกันภัยเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และจากการที่ผลประกอบการในช่วงปี 2566 และ 6 เดือนแรกของปี 2567 ที่กิจการมีผลขาดทุน จึงส่งผลให้มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ติดลบที่ร้อยละ 82.16 และ ติดลบร้อยละ 9.96

1.9 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต และคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต

1.9.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานการบริหารความเสี่ยงระดับสากลและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ โดยปัจจัยเสี่ยงของบริษัทฯ ได้รับการวิเคราะห์อย่างถี่ถ้วน

ผ่านกระบวนการระบุและประเมินความเสี่ยง วิเคราะห์ถึงผลกระทบ และได้จัดทำแผนการรองรับเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียควรตระหนักถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นนี้ และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การนำเสนอนี้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

ความเสี่ยงด้านการปรับกลยุทธ์และการขยายธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ทบทวนทิศทางและวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจระยะยาว และมีนโยบายที่จะลดสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลง และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น และกระตุ้นให้บริษัทฯ แสวงหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ ๆ อยู่ตลอดเวลา ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ 4 ประเภทดังต่อไปนี้

- ธุรกิจโรงแรม
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า บริการ และอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ
- ธุรกิจประกันชีวิต
- ธุรกิจลงทุนในกิจการให้บริการทางการเงินอื่น ๆ

การลงทุนในธุรกิจใหม่นี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์จากความร่วมมือกับพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE, MIX และ MATCH หรือ "กลยุทธ์ 3M" ของกลุ่มบีทีเอส) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจใหม่ ได้แก่ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไพรม์ โชน จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการไปสู่ธุรกิจใหม่ ซึ่งรวมถึงโอกาสใหม่ ๆ และความเสี่ยงต่อความสำเร็จในการดำเนินตามกลยุทธ์ ผลประกอบการที่คาดหวัง การเติบโต และการสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น

เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการด้านการลงทุน โดยมีการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต สภาวะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมือง และความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการต่าง ๆ รวมถึงมีการพิจารณาถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น การประเมินความเสี่ยงนี้ครอบคลุมถึงการพิจารณาความพร้อมด้านการลงทุนและความพร้อมด้านบุคลากร อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีการติดตามการเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษา และวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมในแต่ละภูมิภาค เพื่อสรรหาโอกาสทางธุรกิจ แสวงหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาด เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญและโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ภายในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสม แผนการจัดการความเสี่ยงเหล่านี้ช่วยให้บริษัทฯ ติดตามและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกลยุทธ์และการขยายธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและเหมาะสม

ความเสี่ยงด้านความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ

สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในปี 2566 แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภาคเอกชน และการผ่อนคลายข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการระบาดของ COVID-19 ปัจจัยเชิงบวกเหล่านี้คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเนื่องไปจนถึงปี 2567 อีกทั้งยังได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การเติบโตของการส่งออก และนโยบายของภาครัฐ (เช่น โครงการกระเป๋าเงินดิจิทัล การปรับค่าแรงขั้นต่ำ นโยบายการท่องเที่ยว และการใช้จ่ายด้านการลงทุนที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น) อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์ความตึงเครียดด้านการเมืองระหว่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ราคาพลังงานที่สูงขึ้น และมีโอกาสที่เศรษฐกิจจะชะลอตัวลง

ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ได้กลับเข้าสู่สภาวะปกติใกล้เคียงกับระดับก่อนที่จะเกิดโรคระบาด แต่กิจกรรมภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวในระดับที่ช้ากว่าเทียบกับช่วงก่อนเกิดโรคระบาด สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราเงินเฟ้อที่นำไปสู่ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ รัฐบาลอยู่ระหว่างดำเนินการเกี่ยวกับมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบของปัจจัยทางเศรษฐกิจต่อการดำเนินธุรกิจ และได้เฝ้าระวังและติดตามสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้สามารถปรับแผนธุรกิจได้ทันเวลาเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ติดตามภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างต่อเนื่องเพื่อระบุแผนการจัดการความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบและรับมือกับความเสียหายที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจได้ แนวทางเชิงรุกนี้ทำให้บริษัทฯ สามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีพลวัตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงด้านการลงทุน

ความเสี่ยงจากการลงทุนเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากผลตอบแทนที่คาดหวัง โดยความแตกต่างนี้อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของราคาสินทรัพย์ที่ลงทุน ความผันผวนของตลาด ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ราคาเงินลงทุน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ เป็นต้น

บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ในการกระจายการลงทุนไปยังสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ และติดตามสถานการณ์ของตลาดเงินและตลาดทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถปรับสัดส่วนการลงทุนอย่างเหมาะสมและทันเวลา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ติดตามและวิเคราะห์สัดส่วนการลงทุนอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดมาตรการเชิงรุกในการปรับแผนการลงทุนและกำหนดแผนในการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ พิจารณาการลงทุนด้วยความระมัดระวัง และตัดสินใจด้วยพื้นฐานข้อมูลอย่างรอบคอบ รวมถึงการปรับตัวตามสภาวะของตลาด เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของตลาดการเงิน

ความเสี่ยงด้านธุรกิจประกัน

บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจประกันชีวิตผ่านการลงทุนในบริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งให้บริการดังต่อไปนี้ (1) ประกันชีวิต (2) ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล และ (3) ประกันภัยกลุ่ม ความเสี่ยงจากการรับประกันภัย (Insurance Risk) เกิดจากความเสียหายหรือความรับผิดชอบตามสัญญาประกันภัยที่เกิดขึ้นจริงเบี่ยงเบนไปจากที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ รวมถึงความเสี่ยงจากการแบกรับภาระผูกพันไว้มากเกินไป หรือมีการกระจุกตัวในผลิตภัณฑ์บางกลุ่มมากเกินไป ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลต่อการกำหนดอัตราเบี้ยประกันภัย การคำนวณสำรองประกันภัย และอาจส่งผลเสียต่อรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของธุรกิจประกันภัย

นอกจากนี้ ธุรกิจประกันชีวิตยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการ (Operational Risk) จากกระบวนการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดการทุจริต การกระทำผิดกฎหมาย ค่าปรับ ค่าชดเชย และผลกระทบต่อชื่อเสียง การเงิน และความสามารถในการหาลูกค้าในอนาคตเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย แผนงาน และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ครอบคลุมถึงการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ การกำหนดอัตราเบี้ยประกันภัย การจัดการค่าสินไหมทดแทน และการประกันภัยต่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ตามนโยบายของบริษัทฯ พร้อมทั้งพิจารณาประกันภัยด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ มีการติดตามข่าวสารอยู่เสมอเพื่อปรับอัตราเบี้ยประกันภัยให้สอดคล้องความเสี่ยง มีการกระจายความเสี่ยงโดยไม่รับประกันภัยในผลิตภัณฑ์ใดมากเกินไป และมีการโอนความเสี่ยงให้บริษัทรับประกันภัยต่อที่มีฐานะมั่นคง เพื่อบริหาร

จัดการความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการควบคุมในกระบวนการลงทุน การติดตามแผนการลงทุน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ

1.9.2 การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต

รายได้หลักของกิจการในปี 2567 ยังคงมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.2 ร้อยละ 51.8 ร้อยละ 62.0 และร้อยละ 70.1 ของรายได้รวม ในปี 2564 - 2566 และไตรมาส 2 ปี 2567 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี จากการที่ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 บริษัทฯ จะยังคงดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามแผนต่อไป และจะมุ่งมั่นสร้างการเติบโตในธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินต่อรายได้รวมของกิจการค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อนึ่ง รายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินของกิจการ ในปี 2564 - 2566 และไตรมาส 2 ปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 3.5 ร้อยละ 20.2 ร้อยละ 19.6 และร้อยละ 15.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ

1.9.3 ภาพรวมอุตสาหกรรม แนวโน้มทางธุรกิจ และสภาพการแข่งขันในอนาคต

ในปี 2566 ธุรกิจประกันชีวิต ภายใต้ชื่อ แรบบิท ประกันชีวิต บรรลุเป้าหมายด้วยเบี้ยประกันภัยรวมมูลค่า 2.5 พันล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงแผนทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพของ แรบบิท ประกันชีวิต จากการขยายฐานลูกค้าใหม่ (กลุ่ม Millennials และ Gen Z) โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปสู่การบริการทางการเงิน ด้วยการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในไพรมโชน ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดการสินเชื่อด้อยคุณภาพที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยเฉพาะสินเชื่อด้อยคุณภาพ ("NPL") และสินทรัพย์รอการขาย ("NPA") โดยบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่น่าดึงดูดจากหนี้ครัวเรือนไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันมีมูลค่า 18.3 ล้านล้านบาท โดยนับตั้งแต่ที่เข้าลงทุน ไพรมโชนสามารถสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจบริหารสินทรัพย์และทำให้พอร์ตการลงทุนเติบโตถึงร้อยละ 123.0 ยิ่งไปกว่านั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจบริการทางการเงิน บริษัทฯ ได้ลงทุนในเมธา ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล ที่เชี่ยวชาญด้านการจัดหาโซลูชันด้านการลงทุนให้แก่สถาบันการเงินและผู้ลงทุนที่มีใบรายชื่อ (Accredited Investor) ที่มุ่งเน้นการลงทุนเพื่อสร้างมูลค่าระยะยาว

นอกจากนี้ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยเติบโตสูงกว่าการคาดการณ์ของภาครัฐ ด้วยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศมากกว่า 27 ล้านคนในปี 2566 ซึ่งเป็นปัจจัยบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ แรบบิท โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น เป็นโครงการสูง 51 ชั้นแบบผสมผสานที่ครบครันด้วยพื้นที่สำนักงาน โรงแรมภายใต้ ชื่อฮิสติน แกรนด์ พญาไท รวมทั้งพื้นที่ค้าปลีกเชิงพาณิชย์ที่ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งได้รับอุปสงค์จากระดับการบริโภคภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีอัตราการเข้าพักที่สูงถึงร้อยละ 81.0 (ในเดือนธันวาคม 2566)

ในปี 2567 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินแผนการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเติบโตและการขยายตัวของธุรกิจบริการทางการเงิน โดย แรบบิท ประกันชีวิต ตั้งเป้าเบี้ยประกันภัยรวมใหม่จำนวน 2.8 - 3.0 พันล้านบาท เพื่อสร้างการเติบโตและความสำเร็จในธุรกิจประกันชีวิต สำหรับไพรมโชน ภายหลังจากการเติบโตของพอร์ตโฟลิโอในระยะแรก ไพรมโชนได้ตั้งเป้าขยายการเติบโตและเพิ่มมูลค่ารวมของพอร์ต NPL ที่ 2 พันล้านบาท สุดท้ายนี้ ด้วยความเชี่ยวชาญด้านการจัดการกองทุน เมธาดังเป้าหมายระยะยาวที่จะขยายมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดภายใต้การบริหารจัดการ เป็นจำนวน 1 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ยังตั้งเป้าเปิดตัวธุรกิจใหม่ ได้แก่ การจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในอนาคตอันใกล้

ก้าวเข้าสู่ไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ ยังคงดำเนินตามแผนการเปลี่ยนผ่านสู่ธุรกิจบริการทางการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากธุรกิจดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวมากกว่า 17.5 ล้านคนเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ตน์ ยังคงรักษาอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 85 ได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและความต้องการที่พักที่มีคุณภาพในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

สำหรับธุรกิจประกันชีวิต ภายใต้แรบบิท ประกันชีวิต ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในไตรมาสก่อนหน้า เพื่อลดความเสี่ยงในการขาดทุน ผลการดำเนินงานในไตรมาสนี้สะท้อนให้เห็นถึงความพยายามดังกล่าว โดยแรบบิท ประกันชีวิต มีรายได้ 222 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าจะมีการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยง แรบบิท ประกันชีวิตยังคงมีผลขาดทุน แต่ตัวเลขนั้นลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ภายใต้ไฟร์มโซน ซึ่งดำเนินธุรกิจบริหารจัดการ NPL และ NPA ยังคงสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการรับชำระหนี้ นอกจากนี้ ไฟร์มโซนยังได้ลงทุนใน NPL เพิ่มจำนวน 2 พอร์ตในไตรมาส 2 ปี 2567 สอดคล้องกับเป้าหมายมูลค่าพอร์ตการลงทุนสำหรับปี 2567 สำหรับเมธา สามารถขยายฐานลูกค้า และสร้างความแข็งแกร่งในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยการใช้เครือข่ายพันธมิตรของ แรบบิท โฮลดิ้งส์ และแพลตฟอร์ม 3M ของกลุ่มบีทีเอส ด้วยเหตุนี้ ทำให้เมธาประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจด้วยการบรรลุเป้าหมายปี 2567

โปรดดูรายละเอียดข้อมูลบริษัท ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการ เพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปี และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีได้จาก เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

2. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลกิจการที่ปรากฏในคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับกิจการตามที่ปรากฏในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2567 แล้วมีความเห็นว่า ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ ณ ช่วงเวลาที่ผู้ทำคำเสนอซื้อและที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อได้จัดเตรียมแบบ 247-4

3. ความสัมพันธ์หรือข้อตกลงใดๆ ของกรรมการของกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งในฐานะส่วนตัวในฐานะกรรมการของกิจการ หรือในฐานะตัวแทนของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งรวมถึงการถือหุ้นของกรรมการของกิจการในนิติบุคคลผู้ทำคำเสนอซื้อและการมีสัญญาหรือข้อตกลงที่จะมีหรือมีระหว่างกันในด้านต่างๆ

3.1 ความสัมพันธ์หรือข้อตกลงใดๆ ของกรรมการของกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อ

- กรรมการของกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อมีความสัมพันธ์ ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่งใน BTS (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | ตำแหน่งใน RB (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | ตำแหน่งในกลุ่มบริษัท ของผู้ทำคำเสนอซื้อ | ตำแหน่งใน กิจการ |
|-------|-----------------------|--|---|--|---|
| 1. | นายศิริ กาญจนพาสน์ | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ ประธาน คณะกรรมการบริหาร | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริษัท | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ และ/หรือ ประธาน คณะกรรมการบริหาร ในบริษัทย่อยและ | <ul style="list-style-type: none"> ประธาน คณะกรรมการ |

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่งใน BTS (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | ตำแหน่งใน RB (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | ตำแหน่งในกลุ่มบริษัท ของผู้ทำคำเสนอซื้อ | ตำแหน่งใน กิจการ |
|-------|-----------------------------|---|---|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการเพื่อพัฒนาความยั่งยืน | | บริษัทร่วมของ BTS จำนวนหลายแห่ง ^{1/} | |
| 2. | นายกวิน กาญจนพาสน์ | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริษัท | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ และ/หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ BTS จำนวนหลายแห่ง^{1/} | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริษัท |
| 3. | นายคง ชี เคื่อง | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ และ/หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ BTS จำนวนหลายแห่ง^{1/} | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริษัท |
| 4. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน |
| 5. | นายสุรจิตร์ ก่องวัฒนา | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวีรสาสตร์ | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร | - | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการบริษัท, และประธานกรรมการตรวจสอบในบริษัท ซุปเปอร์เทอโรเทล จำกัด (มหาชน) ("TURTLE")^{2/} | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567

1/ สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่แบบ 56-1 (One Report) ประจำปี 2566/67 ของ BTS และข้อมูลที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

2/ BTS เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ("VGI") ในสัดส่วนร้อยละ 61.13 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VGI, VGI ถือหุ้นในบริษัท พอยท์ ออฟ วิว (พีโอวี) มีเดีย กรุ๊ป จำกัด ("POV") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (ร้อยละ 100) ของ VGI โดย POV ถือหุ้นใน TURTLE ในสัดส่วนร้อยละ 73.32 (ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ TURTLE (XM) ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2567, ที่มา: www.set.or.th)

3.2 การถือหุ้นของกรรมการของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ

| ลำดับ | รายชื่อ | การถือหุ้นใน BTS (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | การถือหุ้นใน RB (หนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ) | การถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ของผู้ทำคำเสนอซื้อ |
|-------|----------------------------|--|---|---|
| 1. | นายศิริ กาญจนพาสณ์ | จำนวน 4,667,393,652 หุ้น ร้อยละ 35.45 | - | ถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของ BTS จำนวน หลายแห่ง |
| 2. | นายกรีน กาญจนพาสณ์ | จำนวน 782,664,295 หุ้น ร้อยละ 5.94 | จำนวน 1 หุ้น ร้อยละ <0.01 | ถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของ BTS จำนวน หลายแห่ง |
| 3. | นายคง ชี เคื่อง | จำนวน 3,200,000 หุ้น ร้อยละ 0.02 | - | ถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของ BTS จำนวน หลายแห่ง |
| 4. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | - | - | - |
| 5. | นายสุรจิตร์ ก้องวัฒนา | - | - | - |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | - | - | - |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัครวิทรทางกูร | - | - | - |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | - | - | - |

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567

3.3 การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อต่อกับกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ

3.3.1 ก่อนการทำคำเสนอซื้อ

ก่อนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ รายการระหว่างกันระหว่างกิจการและผู้ทำคำเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของกิจการและมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

1) กิจการ

ลักษณะความสัมพันธ์ : กิจการมีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | กิจการรับบริการว่าจ้างนักลงทุนสัมพันธ์จาก BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 2,228,006.02 | 686,277.42 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการ |
| 2 | กิจการรับจ้างบริหารงานก่อสร้างให้กับบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 10,800,000 | 0.00 | 11,310,000.00 | 4,083,000.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการ |
| 3 | กิจการรับบริการบำรุงรักษา Hardware และ Software จาก บริษัท พีวชน ฟอรัทเรส จำกัด (ชื่อเดิมคือ บริษัท ยงสุ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ค่าบริการรักษา Hardware และ Software | 2,049,916.59 | 5,309,555.52 | 0.00 | 3,414,754.49 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการ |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

2) บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ยูนิชั่น วัน ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ที่ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 5 โขน C, ชั้น 6 โขน C, ชั้น 11 โขน B1, ชั้น 12 โขน B1, ชั้น 14 และชั้น 15 ของอาคารทีเอสที กับ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 23,269,927.71 | 23,453,728.14 | 22,402,048.16 | 11,835,793.72 | การให้เช่าพื้นที่รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ที่ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 6 โขน A, ชั้น 7A (ห้องเก็บของ), ชั้น 19 และชั้น 24 โขน B2 ของอาคารทีเอสที กับ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 10,010,502.50 | 10,874,828.00 | 10,887,024.00 | 5,344,362.00 | การให้เช่าพื้นที่รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 3 | บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ที่ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 4 โขน A, ชั้น 9, 10 ชั้น 11 โขน A และชั้น 12 โขน A1 ของอาคารทีเอสที กับบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 17,514,911.40 | 17,724,085.65 | 18,762,287.97 | 9,256,025.89 | การให้เช่าพื้นที่รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 4 | บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ที่ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 11 โขน B ของอาคารทีเอสที กับ บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 2,240,005.12 | 2,218,223.36 | 2,252,857.84 | 1,190,109.28 | การให้เช่าพื้นที่รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

3) บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำสัญญาให้บริการเป็นตัวแทนขายหรือให้เช่าบริหารอาคารที่พักอาศัยบางโครงการของ BTS เช่น โครงการเดอะรอยัลเพลส 1 เดอะรอยัลเพลส 2 เดอะแกรนด์ เป็นต้น | รายการให้บริการตามสัญญาจ้าง | 38,208,750.00 | 44,733,000.00 | 48,462,000.00 | 23,289,000.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของบริษัท |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

4) บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของ BTS | ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee) | 1,060,111.67 | 3,295,080.46 | 801,749.04 | 2,503,094.28 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด ให้บริการห้องพักโรงแรมและบริการของโรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ กับ BTS | รายการให้บริการ | 46,325,149.51 | 1,225,067.57 | 1,803,903.56 | 935,908.50 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

5) บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด ให้บริการตามสัญญาเช่าห้องพักโรงแรมและบริการของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กับ BTS | รายการให้บริการ | 46,325,149.51 | 40,980,578.70 | 21,067,107.75 | 1,147,977.32 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด ให้บริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ทำร้านอาหารในโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กับบริษัท แมน ดิทเชน จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 3,232,942.47 | 0.00 | 1,812,085.35 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 3 | บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จ้างทำอาหารให้กับลูกค้าที่จัดงานในโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กับบริษัท แมน ดิทเชน จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 4,492,197.21 | 0.00 | 1,450,960.69 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

6) บริษัท มรรค๘ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท มรรค๘ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท มรรค๘ จำกัด รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของ BTS | ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee) | 1,640,337.37 | 4,475,916.81 | 1,573,597.20 | 7,935,596.54 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท มรรค๘ จำกัด ให้บริการห้องพักโรงแรมและบริการของโรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ กับ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 2,708,437.32 | 4,589,322.65 | 6,008,154.88 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

7) บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของ BTS | ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee) | 2,482,366.97 | 5,648,013.26 | 1,582,314.96 | 4,712,732.45 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการห้องพักโรงแรมและบริการของโรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ กับ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 1,818,775.65 | 3,191,776.10 | 1,768,929.27 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

8) บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | ปี 2564 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | ปี 2565 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | ปี 2566 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | 6 เดือน 2567 สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการให้เช่าห้องพักโรงแรม อีสติน แกรนด์ พญาไท กับ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 7,512,137.83 | 13,020.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 2 | บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปรกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า อาคารเดอะ ยูนิคอร์น และแอเรีย 22 กับ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี | 0.00 | 0.00 | 27,462,627.52 | 45,626,820.21 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 3 | บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด วาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการเดอะยูนิคอรัน กับ บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการจ้างเหมาก่อสร้าง | 377,957,022.31 | 35,474,614.43 | 347,154,206.86 | 0.00 | การจ้างเหมาก่อสร้างดังกล่าว เป็นการจ้างก่อสร้างตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 4 | บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รับบริการเกี่ยวกับงานบริหาร (Management Fee) จากบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 1,016,933.00 | 0.00 | การรับบริการดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 5 | บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รับบริการเกี่ยวกับงานบริหาร (Management Fee) จากบริษัท ยงสุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 3,667,323.47 | 0.00 | การรับบริการดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 6 | บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รับบริการเกี่ยวกับงานบริหาร (Management Fee) จากบริษัท ยงสุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 3,170,000.00 | 1,803,958.50 | การรับบริการดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 7 | บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใดๆ และให้บริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า อาคารเดอะ ยูนิคอรัน บริษัท เทอร์เทล 23 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,804,295.30 | การให้บริการดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

9) บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งใน

ผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด ให้บริการให้เช่าห้องพักโรงแรม ยู สาทร กับ BTS | รายการให้บริการ | 90,328,047.14 | 22,227,913.87 | 22,248,638.02 | 4,691,248.94 | การให้บริการดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

10) บริษัท ธนาชิตี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ธนาชิตี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับ BTS

ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ธนาชิตี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด รับจ้างบริหารสนามกอล์ฟให้กับ BTS | รับจ้างบริหารสนามกอล์ฟ | 88,395,000.00 | 52,899,831.24 | 69,543,000.00 | 46,236,000.00 | การรับจ้างดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาซึ่ง |

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| | | | | | | | เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

11) บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับ BTS ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ หรือมีรายการระหว่างกันกับบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|--------------------|---|--|--|--|---|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ลงทุนในหุ้นกู้ของ BTS | ลงทุนในหุ้นกู้ | 39,365,414.89 (รวมดอกเบี้ยหุ้น คู่ค้ำรับ) | 262,108,069.95 (รวมดอกเบี้ยหุ้น คู่ค้ำรับ) | 264,582,969.13 (รวมดอกเบี้ยหุ้น คู่ค้ำรับ) | 252,624,687.65 (รวมดอกเบี้ยหุ้น คู่ค้ำรับ) | การลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท |
| 2 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการทางการตลาดตามสัญญาจ้างบริการกับบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 40,435,132.38 | 24,783,099.38 | 1,809,500.00 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 3 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการสื่อสารการตลาดจากบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 5,774,671.58 | 0.00 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 4 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการสื่อโฆษณาแบบดิจิทัลและสื่อโฆษณาแบบออนไลน์จากบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,733,574.00 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 5 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) จ้างผลิตและติดตั้งป้ายตามสัญญาจ้างกับบริษัท บริษัท 888 มีเดีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการจ้างตามสัญญา | 0.00 | 1,519,400.00 | 0.00 | 0.00 | การจ้างผลิตและติดตั้งป้ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 6 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการงาน Prospect's Lead จากบริษัท แรมบิท แคร์ โบรคเกอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 330,148.50 | 0.00 | 0.00 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 7 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการงาน Insurance Broker จากบริษัท แรมบิท แคร์ โบรคเกอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS | รายการรับบริการ | 0.00 | 41,438.08 | 2,583,541.45 | 8,777,736.80 | การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 8 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ BTS และบริษัทกลุ่มบีทีเอส | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 24,585,868.83 | 36,075,827.57 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 9 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) รับบริการค่าธรรมเนียมใช้ชื่อทางการค้าและเครื่องหมายทางการค้า "Rabbit" กับ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,140,000.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 10 | บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ บริษัท ระบบขนส่ง | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 61,826,496.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| | มวลงนครกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | | | | | | |
| 11 | บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ บริษัท เนชั่น โกลบอล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 619,329.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 12 | บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ บริษัท ซุปเปอร์ เทอร์เทิล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,565,950.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 13 | บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ บริษัท แฟนสลิ้งค์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,071,000.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |
| 14 | บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ขายประกันกลุ่มให้กับ บริษัท อัลเบียร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | รายการให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 309,099.70 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

12) บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด (บริษัทย่อยของ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท

กิ้งแกว แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคาร Chung Num House ประเทศฮ่องกง กับบริษัท กิ้งแกว แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | เช่าอสังหาริมทรัพย์ < 3 ปี | 0.00 | 1,449,978.33 | 2,127,386.46 | 1,111,151.81 | การเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นการเช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

13) กิจการร่วมค้า โรงภาษีร้อยชักสาม (บริษัทร่วมค้าของกิจการ)

ลักษณะความสัมพันธ์ : กิจการร่วมค้า โรงภาษีร้อยชักสาม มีรายการระหว่างกันกับบริษัท เอชเอชที

คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS

| ลำดับ | ลักษณะของรายการ | ประเภทของรายการ | มูลค่ารายการ (บาท) | | | | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|-------|---|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| | | | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | 6 เดือน 2567 | |
| | | | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565 | สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566 | สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2567 | |
| 1 | กิจการร่วมค้า โรงภาษีร้อยชักสาม ว่าจ้างเหมาก่อสร้างโครงการร้อยชักสาม บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BTS | ให้บริการ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 178,405,380.00 | การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

3.3.2 หลังการทำค่าเสนอซื้อ

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่สิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อคาดว่าจะรายการที่มีอยู่เดิมยังคงเกิดขึ้น โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเงื่อนไขตามที่มีอยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ กิจการจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของกิจการ เเท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น

3.4 การดำเนินธุรกิจร่วมกัน หรือการร่วมลงทุนในบริษัทอื่น

3.4.1 การดำเนินธุรกิจร่วมกัน

-ไม่มี-

3.4.2 การร่วมลงทุนในบริษัทอื่น

ตารางแสดงการร่วมลงทุนในบริษัทอื่น

| บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นของ BTS (หนึ่งในผู้ทำค่าเสนอซื้อ) (ร้อยละ) ^{1/} | สัดส่วนการถือหุ้นของ VGI ^{2/} (บุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS) (ร้อยละ) ^{1/} | สัดส่วนการถือหุ้นของ กิจการ (ร้อยละ) ^{1/} |
|---|---|---|--|
| บริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | 0.96 | 13.66 | 10.21 |

หมายเหตุ:

1/ รายชื่อผู้ถือหุ้นที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567

2/ บริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ("VGI") เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจสื่อโฆษณา ธุรกิจบริการด้านดิจิทัล และธุรกิจจัดจำหน่าย โดย VGI (นิติบุคคลตามมาตรา 258 ของ BTS) เป็นบริษัทย่อยของ BTS ซึ่ง BTS ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 61.13 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VGI (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน www.vgi.co.th และ www.set.or.th)

3.5 การมีข้อตกลงหรือสัญญาอื่นๆ ระหว่างกัน

(1) ข้อตกลงกระทำการ (Undertaking Letter)

บริษัทฯ และ BTS ได้เข้าทำข้อตกลงกระทำการ (Undertaking Letter) ฉบับลงวันที่ 16 มีนาคม 2561 เพื่อกำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ และ BTS ทุกรูปแบบ เนื่องจากบริษัทฯ ประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักของบริษัทฯ จากธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ โดยเมื่อปี 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายสื่อสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบัน อยู่ระหว่างดำเนินการจำหน่ายสื่อสิ่งพิมพ์ดังกล่าว ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น BTS จึงขอให้บริษัทฯ พิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจพัฒนาสื่อสิ่งพิมพ์ ระหว่างบริษัทฯ กับ BTS ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ได้ อนุมัติการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงกระทำการ (Undertaking Letter) ระหว่างบริษัทฯ และ BTS เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยสรุปข้อตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันซึ่งลงนามเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ได้ดังนี้

ตลอดระยะเวลาที่ BTS ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BTS สำหรับโรงแรมและอาคารสำนักงาน หรืออาคาร mixed-use จะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- โรงแรม: BTS จะต้องไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทและระดับ (ดาว) เดียวกันกับของบริษัทฯ ภายในรัศมี 2 กิโลเมตร โดยการกำหนดพื้นที่ที่ถูกจำกัดขอบเขตจะกำหนดจากที่ตั้งโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นโรงแรมที่ใช้ในการพิจารณา
- อาคารสำนักงาน หรืออาคาร mixed-use: BTS จะต้องไม่ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน หรืออาคาร mixed-use ในประเภทหรือระดับ (ค่าเช่า) เดียวกันกับของบริษัทฯ ภายในรัศมี 2 กิโลเมตร โดยกำหนดพื้นที่ที่ถูกจำกัดขอบเขตจะกำหนดจากที่ตั้งของอาคารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นอาคารที่ใช้ในการพิจารณา

(2) สัญญาอื่นๆ

ในระหว่างปี 2564 - 2567 ผู้ทำข้อเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำข้อเสนอซื้อมีการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่หรือกรรมการของกิจการ โดยมีรายละเอียดในข้อ 3.3 การทำรายการระหว่างกัน ข้อย่อย 3.3.1 ก่อนการทำข้อเสนอซื้อ

3.6 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องต่อการตัดสินใจของผู้ถือหลักทรัพย์

3.6.1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict interest)

เนื่องจาก BTS และ RABBIT ต่างเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ BTS และ บ.ย่อยของ BTS และ RABBIT มีการประกอบธุรกิจอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันบางส่วนคือธุรกิจการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เพื่อความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีขึ้น BTS ซึ่งจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RABBIT จึงได้กำหนดโครงสร้างธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจใหม่ดังกล่าว ดังนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กิจการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยในปี 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน RABBIT อยู่ระหว่างการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของ RABBIT ยังคงเป็นมีธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 BTS และ RABBIT ได้ลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนงเพื่อกำหนดข้อจำกัดเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ตลอดระยะเวลาที่ BTS ถือหุ้นอยู่ใน RABBIT ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RABBIT การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BTS สำหรับโรงแรมและอาคารสำนักงาน และ/หรืออาคารแบบผสมผสาน จะอยู่ภายใต้ข้อจำกัด ดังต่อไปนี้:

โรงแรม: BTS จะไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทและระดับ (ดาว) เดียวกันกับ RABBIT ภายในรัศมี 2 กิโลเมตร โดยการกำหนดพื้นที่ที่ถูกจำกัดขอบเขตจะกำหนดจากที่ตั้งโรงแรมของ RABBIT ซึ่งเป็นโรงแรมที่ใช้ในการพิจารณา

อาคารสำนักงาน หรืออาคารแบบผสมผสาน: BTS จะไม่ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน หรืออาคารแบบผสมผสานในประเภทและระดับ (ค่าเช่า) เดียวกันกับ RABBIT ภายในรัศมี 2 กิโลเมตร โดยการกำหนดพื้นที่ที่ถูกจำกัดขอบเขตจะกำหนดจากที่ตั้งอาคารของ RABBIT ซึ่งเป็นอาคารที่ใช้ในการพิจารณา

อย่างไรก็ตาม เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย กิจการจะดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

- (ก) ภายใต้แผนการดำเนินงานของกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองราย ได้แก่ RABBIT และ BTS จะมีการตรวจสอบและถ่วงดุล (Check & Balance) เพื่อดูแลและบริหารกิจการของกิจการโดยพิจารณาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายและกิจการเป็นสำคัญ ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่กิจการมีความประสงค์จะดำเนินธุรกิจที่อาจมีความเป็นไปได้ที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ RABBIT หรือ BTS หรือบริษัทย่อยบริษัทที่ร่วมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างกล่าว กรรมการผู้แทนของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะถือว่ามีส่วนได้เสีย จะไม่สามารถมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากรณีดังกล่าวได้ และการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว กรรมการอิสระทุกท่านของกิจการต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสม และความสมเหตุสมผลในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว
- (ค) สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ RABBIT และ BTS รับทราบและเข้าใจถึงประเด็นความเสี่ยงเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าจะไม่มีความขัดแย้งหรือทับซ้อนกันในการดำเนินธุรกิจ และการลงทุนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม RABBIT และ BTS ตกลงที่จะไม่ดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการดำเนินการ

(2) ธุรกิจบริการทางการเงิน

- (ก) ธุรกิจประกันชีวิต ประกอบธุรกิจโดยบริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“**แรบบิทประกันชีวิต**”)
- (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ประกอบธุรกิจโดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่บริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) โดยถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70.0 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของไพรม์โชน
- (ค) ธุรกิจจัดการกองทุน ประกอบธุรกิจโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล ในสัดส่วนร้อยละ 50.0 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเมธา
- (ง) การร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ๆ ในธุรกิจบริการทางการเงิน ประกอบไปด้วยการลงทุนผ่าน บริษัท เจ มาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“**JMART**”), บริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“**SINGER**”) และบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“**SGC**”) โดย JMART เป็นบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้น ซึ่งลงทุนในธุรกิจที่หลากหลาย

ผู้ทำคำเสนอซื้อเห็นว่ามาตรการดังกล่าวข้างต้นเป็นการดำเนินการที่เพียงพอที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้

4. ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการต่อผู้ถือหลักทรัพย์

4.1 เหตุผลที่สมควรจะตอบรับคำเสนอซื้อ/ปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการกิจการ ครั้งที่ 6/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2567 ได้พิจารณาค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในวาระนี้จำนวน 8 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

| | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|----|---------------------------|--|
| 1. | นายศิริ กาญจนพาสน์ | ประธานคณะกรรมการ |
| 2. | นางสาวสรญา เสรีรักษ์โกเศศ | กรรมการ |
| 3. | นายกริน กาญจนพาสน์ | กรรมการ |
| 4. | นายคง ชี เคื่อง | กรรมการ |
| 5. | นายสรจักร ก่องวัฒนา | กรรมการ |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวรรตศาสตร์ | กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

ทั้งนี้ กรรมการของกิจการซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายศิริ กาญจนพาสน์ นายกริน กาญจนพาสน์ และ นายคง ชี เคื่อง ไม่ได้ร่วมพิจารณาและลงคะแนนในการลงมติให้ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อในครั้งนี้

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ โดยไม่รวมกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้พิจารณาค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2567 และความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ความเห็นว่าราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม จึงได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้เสนอแนะต่อผู้ถือหุ้นของกิจการว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณา **ปฏิเสธ** คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ โดยมีเหตุผลดังต่อไปนี้

(1) ราคาเสนอซื้อต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของกิจการเห็นด้วยกับราคาที่ประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ซึ่งประเมินราคาหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทธิของกิจการด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งแสดงถึงมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้นของกิจการที่ราคา 1.00 บาท/หุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทธิของกิจการ เท่ากับ 0.40 บาท/หุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 66.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทธิของกิจการ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทธิของกิจการ ที่ 0.60 บาท/หุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

(2) กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการที่ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อในครั้งนี้จะไม่ได้รับผลกระทบ เนื่องจากกิจการจะไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงสภาพของกิจการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการของกิจการเห็นด้วยกับที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นว่า ในส่วนสภาพของกิจการ นโยบายและแผนการบริหารกิจการ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร (กรรมการ ผู้บริหาร และโครงสร้างองค์กร) แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล รายการระหว่างกัน จะไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการพิจารณาซื้อ ประกอบกับผู้ทำคำเสนอซื้อจะยังคงให้การสนับสนุนการประกอบธุรกิจของกิจการ ซึ่งปัจจุบัน กิจการประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน เช่นเดิมที่ผ่านมาเนื่องจาก BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันดับหนึ่ง

ของกิจการมาตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน อยู่ระหว่างร้อยละ 35.64 – 47.70 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ต้นปี 2567 จนถึงวันที่คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อ ราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ ดังนั้น อาจมีผู้ถือหุ้นพิจารณาตอบรับค่าเสนอซื้อซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์ฯ ลดลง และในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการสูงกว่าร้อยละ 50 และ/หรือร้อยละ 75 อาจมีผลต่อความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อการตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารงาน รวมถึงทิศทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการได้ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนของผลประกอบการของกิจการในอนาคต จากการศึกษาที่กิจการอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งหากผู้ถือหุ้นต้องการจะลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาตอบรับค่าเสนอซื้อในครั้งนี้ได้เพื่อลดความเสี่ยง

ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการข้างต้น เป็นเพียงความเห็นประกอบในการพิจารณาของผู้ถือหลักทรัพย์เท่านั้น การพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหลักทรัพย์แต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรพิจารณา วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องประโยชน์และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น และความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการตัดสินใจ

4.2 ความเห็นและเหตุผลของกรรมการของกิจการแต่ละราย และจำนวนหุ้นที่กรรมการแต่ละรายนั้นถืออยู่ (เฉพาะกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการตาม 4.1 ไม่เป็นเอกฉันท์)

- ไม่มี -

4.3 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบาย ตามที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อระบุไว้ในค่าเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบาย

จากแผนการดำเนินงานภายหลังการทำค่าเสนอซื้อที่ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ คณะกรรมการกิจการ (ไม่รวมกรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุม) มีความเห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำค่าเสนอซื้อครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

4.3.1 สถานภาพของกิจการ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะไม่เพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่กรณีที่กิจการไม่สามารถดำรงสถานะตามที่กำหนดไว้ตามเกณฑ์การดำรงสถานะของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ทำค่าเสนอซื้อ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับในขณะนั้น

ทั้งนี้ กรณีมีผู้ถือหุ้นรายย่อยของกิจการตอบรับค่าเสนอซื้อจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติของกิจการในการดำรงสถานะ บจ.จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ซึ่งตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของกิจการ ในกรณีดังกล่าวผู้ทำค่าเสนอซื้อและกิจการจะหารือกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับแผนการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้

ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะรายงานความคืบหน้าให้กับผู้ถือหุ้นของกิจการ เป็นระยะต่อไป”

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการยังคงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป ทำให้กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนหรือจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ (Delisting) ของกิจการที่เกิดจากผู้ทำข้อเสนอซื้อ แต่อย่างไรในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อ มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับในขณะนั้น

อย่างไรก็ดี คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ยังมีความเห็นว่า กิจการอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หากผู้ถือหุ้นของกิจการตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เป็นจำนวนมากจนทำให้ภายหลังวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยต่ำกว่าเกณฑ์ดำรงสถานะการเป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ที่กำหนดให้กิจการต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของกิจการ และหากกิจการยังมีได้มีการดำเนินการแก้ไขเรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย (Free Float) กิจการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงมาตรฐานการดำเนินการกรณีมี Free Float ไม่เป็นไปตามเกณฑ์

ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดแนวทางดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มี Free Float ไม่ครบถ้วน โดยใช้มาตรการขึ้นเครื่องหมาย CF (Caution – Free Float) และ SP (Suspension) แทนการเก็บค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (ซึ่งเป็นมาตรการเดิม) และการประกาศรายชื่อบริษัท ดังนี้

- (ก) ขึ้นเครื่องหมาย CF เมื่อบริษัทจดทะเบียนมี Free Float ไม่เป็นไปตามเกณฑ์
- (ข) เปลี่ยนเป็นเครื่องหมาย SP เพื่อหยุดพักการซื้อขาย หากบริษัทไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติได้เป็นปีที่ 2 และ
- (ค) ในกรณีที่ขึ้นเครื่องหมาย SP ติดต่อกันเกิน 2 ปี และบริษัทจดทะเบียนยังคงไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวได้ จะเป็นเหตุให้เพิกถอนบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์เพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนในปัจจุบัน

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำรงสถานะการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยใน <https://www.set.or.th/th/listing/listed-company/simplified-regulations/maintaining-status/free-float>)

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่า ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะดำเนินการเพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะร่วมมือกับกิจการเข้าหาหรือกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับแผนการกระจายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.3.2 นโยบายและแผนการบริหารจัดการ

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำข้อเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจแผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการจ่ายเงินปันผล อย่างมีนัยสำคัญเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงใดๆ อย่างมีนัยสำคัญ ที่แตกต่างจากที่ระบุไว้ในข้อเสนอซื้อ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับใช้ในขณะนั้น”

(1) วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการ

ข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำข้อเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจตามแผนธุรกิจหลักของกิจการอย่างมีนัยสำคัญเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยผู้ทำข้อเสนอซื้อจะ ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินแผนการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และเน้นให้การเติบโตของกิจการมาจากธุรกิจบริการทางการเงิน รวมทั้งจะไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของกิจการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ แผนธุรกิจต่างๆที่มีอยู่แล้วก่อนหน้าผู้ทำข้อเสนอซื้อจะยื่นข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจให้ข้อเสนอแนะ และ/หรือ ร่วมกันกับกิจการพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจและนโยบายการดำเนินธุรกิจของกิจการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกิจการ หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของสภาพเศรษฐกิจ สถานภาพทางการเงินหรือสภาวะทางธุรกิจของกิจการหรือการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลกระทบต่อกิจการ โดยผู้ทำข้อเสนอซื้ออาจเสนอให้กิจการพิจารณาทบทวนและปรับเปลี่ยนนโยบายการดำเนินธุรกิจหรือแผนธุรกิจของกิจการเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการขยายธุรกิจในด้านต่างๆ และ/หรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันในอนาคตของกิจการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกิจการเป็นสำคัญ”

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงซึ่งวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการ รวมถึงการประกอบธุรกิจหลักของกิจการ โดยภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการจะยังคงประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งกิจการได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 โดยกิจการได้ทยอยขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องตามแผนที่วางไว้ และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์เหล่านี้ไปสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ถือหุ้นและต่อยอดโอกาสการเติบโตในธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ ที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงินชั้นนำ ทั้งนี้ การดำเนินการตามแผนดังกล่าวของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบ อนึ่ง ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการจะยังคงมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำข้อเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อได้ระบุไว้ในข้อเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการทำการข้อเสนอซื้อ ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับข้อเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

(2) แผนการขยายการลงทุน

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ และในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อผู้ทำคำเสนอซื้อ ไม่มีแผนที่จะให้กิจการขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะสนับสนุนกิจการในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนของกิจการ

อย่างไรก็ดีในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ หากมีโอกาสทางธุรกิจ หรือโอกาสทางการลงทุนที่น่าสนใจผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะเสนอให้กิจการพิจารณาการลงทุนของกิจการเพิ่มเติม โดยผู้ทำคำเสนอซื้อยินดีให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุนใดๆ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป"

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงแผนการขยายการลงทุนของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อระบุในคำเสนอซื้อว่าภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะให้กิจการขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ ทั้งนี้ หากกิจการจะมีการขยายการลงทุนในระยะอันใกล้จะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงินชั้นนำ ควบคู่ไปกับการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจตามแผนการลงทุนปกติของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในแผนการขยายการลงทุนของกิจการในส่วนสาระสำคัญใดๆ ที่แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

(3) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารกิจการ ในช่วงเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ รวมถึงยังไม่มีมีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นกรณีที่มีการลาออกหรือเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ หากกิจการจะมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ โครงสร้างผู้บริหารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งผู้บริหาร การเพิ่มจำนวนกรรมการของกิจการ และการแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) และดำเนินการให้ถูกต้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ของ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อเสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาให้จำนวนกรรมการสะท้อนสัดส่วนการถือหุ้น โดยจะคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจของกิจการให้มีความต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามรายชื่อคณะกรรมการ

อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามรอบระยะเวลา และความเหมาะสม เช่น มีการลาออกหรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง หรืออาจมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการตามที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ และเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยแนวปฏิบัติในการขอความเห็นชอบและการให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้จัดการของบจ. หลักทรัพย์ พ.ศ. 2553 และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 3/2560 เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบจ. ตลอดจนหลักเกณฑ์และกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง”

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบแต่อย่างใด เนื่องจากจำนวนกรรมการของกิจการที่เป็นตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อ หลังจากทำการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้ และกิจการในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียนจึงมีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีโครงสร้างของกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบ ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีผลบังคับใช้

อนึ่ง ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ โครงสร้างกรรมการของกิจการประกอบด้วย กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการรายเดิมที่เป็นตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อจำนวน 3 ท่าน คือ นายศิริกาญจนพานิช นายกวิน กาญจนพานิช และ นายคง ชี เคื่อง (ซึ่งมาจากสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมในกิจการ) โดยกรรมการตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อทั้ง 3 ท่าน ได้เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการของกิจการตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2560 อนึ่ง ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการรับซื้อ จะมีกรรมการของกิจการครบกำหนดที่ต้องออกตามวาระ จำนวน 2 ท่าน อีกทั้งตามพระราชบัญญัติมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 15 กำหนดว่าในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม และกรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีกรรมการทั้งสิ้นจำนวน 8 ท่าน ดังนั้น กรรมการของบริษัทฯ ที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะเกิดขึ้นในช่วงเดือนเมษายน 2568 (ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการรับซื้อ) จะมีจำนวน 3 ท่าน (รวม 2 ท่านที่ครบกำหนดที่ต้องออกตามวาระ) สรุปข้อมูลวาระคงเหลือกรรมการเป็นดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | วันที่จดทะเบียนแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ | วาระคงเหลือ ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567 |
|-------|--------------------------|--|--|--------------------------------------|
| 1. | นายศิริ กาญจนพานิช | ประธานกรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 2. | นางสาวสรุภา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ | 15 ธันวาคม 2563 | 2 ปี 8 เดือน |
| 3. | นายกวิน กาญจนพานิช | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 4. | นายคง ชี เคื่อง | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 5. | นายสุรจิตร ก้องวัฒนา | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 2 ปี 8 เดือน |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 19 ธันวาคม 2560 | 2 ปี 8 เดือน |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร | กรรมการอิสระ / | 28 เมษายน 2548 | 8 เดือน |

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | วันที่จดทะเบียนแต่งตั้ง เป็นกรรมการของบริษัทฯ | วาระคงเหลือ ณ วันที่ 23 มีนาคม 2567 |
|-------|-------------------|--|--|--|
| | | กรรมการตรวจสอบ / ประธาน กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน | | |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 7 กรกฎาคม 2560 | 8 เดือน |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการ คณะกรรมการของกิจการจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รวมถึงจะมีการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหาร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ และ/หรือ กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว รวมถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance)

นอกจากนี้ การที่ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นแต่มีการลาออกหรือเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ ดังนั้น คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงเห็นว่ากิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร หรือลดจำนวนพนักงานของกิจการ และหากเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจนั้น คณะกรรมการของกิจการจะพิจารณาดำเนินการด้วยความรอบคอบและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างของกรรมการบริษัท โครงสร้างองค์กร ผู้บริหารของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อควรติดตามข่าวสารและเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

(4) แผนการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะมีการได้มา และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อเว้นแต่เป็นการได้มา และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการ และยังคงให้กิจการมุ่งมั่นในการดำเนินแผนการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และเน้นให้การเติบโตของกิจการมาจากขยายตัวของธุรกิจบริการทางการเงิน

ทั้งนี้หากจะมีการเปลี่ยนแปลงแผนการดำเนินงานของกิจการเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะทางธุรกิจของในอนาคต อันจะส่งผลให้มีการได้มา และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ"

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการได้มา และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อระบุในคำเสนอซื้อว่าภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะให้กิจการได้มา และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลาดังกล่าว เว้นแต่เป็นการได้มา และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินจากการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการ

ซึ่งปัจจุบันกิจการอยู่ระหว่างการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งกิจการมีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์เหล่านี้เพื่อขยายโอกาสทางธุรกิจที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ระยะยาวของกิจการที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงิน โดยการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้สินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของกิจการค่อยๆ ปรับตัวลดลง ในขณะที่สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการทางการเงินของกิจการจะค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในแผนการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

(5) โครงสร้างทางการเงิน

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ และในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการบริหารการเงินตามปกติของกิจการ อย่างไรก็ตาม หากจะมีความจำเป็น ผู้ทำเสนอซื้ออาจแนะนำหรือร่วมกับกิจการในการพิจารณาทบทวน โครงสร้างทางการเงินเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ รวมถึงการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการลงทุนของกิจการ หรือการจัดหาเงินทุนด้วยการก่อหนี้เพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมกับโครงสร้างทางการเงินและการดำเนินธุรกิจของกิจการ อันจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขันในอนาคต ทั้งนี้ การดำเนินการใด ๆ ผู้ทำเสนอซื้อจะให้กิจการต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) รวมถึงดำเนินการให้ถูกต้องตามนโยบายของกิจการ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ของสถาบันการตลาดหลักทรัพย์ฯ"

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ อันเนื่องมาจากผู้ทำคำเสนอซื้อระบุในคำเสนอซื้อว่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการบริหารการเงินตามปกติของกิจการ แต่อาจแนะนำให้มีการทบทวนเพื่อให้เหมาะสมต่อการดำเนินงานของกิจการ

นอกจากนี้ คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการยังคงมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีและเพียงพอต่อการดำเนินงาน โดยพิจารณาจากสภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงิน

ของกิจการจากงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งกิจการมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,076.23 ล้านบาท ในส่วนของภาระหนี้สินเงินกู้ยืม อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.91 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.59 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ทำให้กิจการสามารถก่อหนี้เพื่อการลงทุนต่างๆ ได้อีก โดยกิจการมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการทำธุรกรรมต่างๆ อย่างเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ กิจการยังอยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับที่จะนำมาใช้ในการลงทุนตามแผนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากกิจการมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการดำเนินการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมของกิจการ คณะกรรมการของกิจการจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินและ/หรือการระดมทุน ในสัดส่วนที่เหมาะสมเพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของกิจการมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อจะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

(6) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยในกรณีที่กิจการไม่มีความจำเป็นในการใช้เงินเพื่อการลงทุนหรือขยายกิจการและมีกระแสเงินสดเพียงพอ กิจการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบจ.ฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆตามที่กฎหมาย และข้อบังคับของบจ.ฯ กำหนด

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ และต้องนำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบจ.ฯ สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบจ.ฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบจ.ฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ กิจการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น กิจการฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) สิทธิในการได้รับเงินปันผล

(ก.1) สำหรับหุ้นบริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

ในกรณีที่กิจการจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน

(ก.2) สำหรับหุ้นบริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ในกรณีที่กิจการจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในรอบปี
ปฏิทิน 2564 ในอัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิและได้สิทธิรับเงินปันผลสำหรับรอบปี
ปฏิทิน 2565 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ

โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า
1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(ข) สิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสม

(ข.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
หากกิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่
น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด
ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่กิจการไม่จ่ายเงินปันผลใน
รอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ
กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ในกรณีที่กิจการมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือ
หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1)

(ข.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
หากกิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่
น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด
ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 และอัตรา 0.22 บาทต่อ
หนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในกรณีที่กิจการไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปี
ปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ
กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ในกรณีที่กิจการมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือ
หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่

1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.1) และให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงิน
ปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่

1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.2) ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสม
ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของกิจการดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่
31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากกิจการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ
(ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิ
ได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

- (ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้กิจการจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้น
บุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิหากกิจการ
จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้กิจการสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น
บุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้
- (จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ
- (2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
- (ก.) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่กิจการยังจ่ายเงิน
ปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ
(1)(ข) จนครบถ้วนก่อน
- (ข.) ในกรณีที่ กิจการยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิ
ออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (ค.) เมื่อกิจการจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออก
เสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้ปิดทิ้ง
- (ง.) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้กิจการยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่
ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่
ของหุ้นให้ปิดเศษดังกล่าวทิ้ง
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิ
ปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- (4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ใน
อัตราหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อหนึ่งหุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัท
กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่กิจการในช่วงระยะเวลาเจ็ด (7) วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือน
มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี
- (5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของ
หุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง”

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นที่ยังคงถือหุ้นกิจการ
ต่อไปจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุด
ระยะเวลารับซื้อ ส่วนการพิจารณาจ่ายเงินปันผลนั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/
หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ เป็นสำคัญ อนึ่งในช่วง 3 ปีอันหลัง กิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับทั้งผู้ถือ
หุ้นบุริมสิทธิ และผู้ถือหุ้นสามัญ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อ มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการ ในส่วน
สาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุด
ระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อน
ดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี
สิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่
ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะ
เกิดขึ้นดังกล่าว

(7) แผนการขายหุ้นของกิจการของผู้ทำค่าเสนอซื้อ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ทำค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญและหุ้นบริวารสิทธิ หรือ โอนหุ้นสามัญและหุ้นบริวารสิทธิ ของกิจการที่ถืออยู่ก่อนการทำค่าเสนอซื้อ และหุ้นของกิจการที่จะรับซื้อจากการทำค่าเสนอซื้อในจำนวนที่มีนัยสำคัญให้แก่บุคคลใดๆ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้"

1. ผู้ทำค่าเสนอซื้อต้องปฏิบัติเพื่อให้กิจการมีคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นรายย่อยตามเกณฑ์การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน หรือ BTS มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น
2. ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ชาย หรือ โอนหุ้นให้กับบุคคลตามมาตรา 258 ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
3. การปรับโครงสร้างกิจการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการในอนาคต (หากมี)
4. กรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อต้องลดภาระทางการเงิน หรือเพิ่มสภาพคล่อง ทางการเงิน หรือหาพันธมิตรทางธุรกิจผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจต้องพิจารณาขายหลักทรัพย์ของกิจการบางส่วนตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อชายหรือ โอนหุ้นสามัญของกิจการจนส่งผลให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อมีหน้าที่รายงานการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญดังกล่าว ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีความจำเป็นต้องขายหุ้นสามัญของกิจการตามกรณี 1 ถึง 4 ข้างต้น"

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า การที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขายหรือโอนหลักทรัพย์ของกิจการตามที่ระบุในค่าเสนอซื้อ จะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการจากการที่ผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจจะขายหุ้นของกิจการในปริมาณที่มาก อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อจะขายหุ้นบางส่วนออกไปด้วยเหตุผลตามที่ระบุในค่าเสนอซื้อในข้อ (1) และ/หรือ (4) ข้างต้น อาจจะกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อขายหุ้นออกพร้อมกันในคราวเดียว

ในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อชาย หรือ โอนหุ้นให้แก่บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ ตามที่ระบุในข้อ (2) คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่า ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ ในกรณีนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนการถือหุ้นกันภายในระหว่างผู้ทำค่าเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อเท่านั้นซึ่งถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ส่วนการปรับโครงสร้างกิจการในข้อ (3) ข้างต้น ยังไม่มีรายละเอียดเพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากว่าการถือหุ้นยังคงอยู่ภายในกลุ่มหรือภายใต้อำนาจควบคุมของผู้ทำค่าเสนอซื้อ การดำเนินงานต่างๆ ก็ยังคงอยู่ภายใต้นโยบายและแผนการดำเนินงานของผู้ทำค่าเสนอซื้อ นอกจากนี้ ก่อนดำเนินการปรับโครงสร้างดังกล่าว กิจการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ซึ่งถือเป็นช่องทางที่ให้ผู้ถือหุ้นของกิจการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

ทั้งนี้ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงแผนการขายหุ้นของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ กิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น อีกทั้ง หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการจำหน่ายหุ้นของกิจการแต่ละหรือข้ามจำนวนทุกร้อยละ 5.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำค่าเสนอซื้อต้องมีหน้าที่ต้องยื่นแบบ 246-2 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และมีการเปิดเผยในเว็บไซต์ของ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นช่องทางที่ผู้ถือหุ้นของกิจการสามารถใช้ในการติดตามข่าวสารการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อได้

4.3.3 รายการระหว่างกัน

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำการเสนอซื้อ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการรับซื้อผู้ทำค่าเสนอซื้อคาดว่า รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมจะยังคงเกิดขึ้น โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีนโยบายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามที่มีอยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายการระหว่างกันระหว่างกิจการกับผู้ทำค่าเสนอซื้อ ปรากฏในตารางสรุปรายการระหว่างกันในส่วนที่ 2 ข้างต้น

นอกจากนี้ ผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อยังไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างกิจการกับผู้ทำค่าเสนอซื้ออย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะยังคงให้กิจการยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันฉบับเดิมอยู่ต่อไป โดย ณ วันที่ทำค่าเสนอซื้อ กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันของผู้ทำค่าเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อเกี่ยวกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการจะคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการให้กิจการและบริษัทย่อยของกิจการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกิจการ ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และข้อบังคับ ประกาศ หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของกิจการ เท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น"

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการมีรายการระหว่างกันกับกลุ่มของผู้ทำค่าเสนอซื้ออย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวถือว่าเป็นรายการธุรกิจปกติ หรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของกิจการในปัจจุบันซึ่งครอบคลุมทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ให้เช่าพื้นที่ ให้เช่าห้องพักโรงแรม ให้บริการห้องพักโรงแรมและบริการ เป็นต้น และธุรกิจบริการทางการเงิน อาทิ ขายประกัน รับบริการงานโบรกเกอร์ อินซัวรันส์ รับบริการสื่อโฆษณา เป็นต้น โดยรายละเอียดของรายการระหว่างกันปรากฏใน ข้อ 3.3 การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำค่าเสนอซื้อเกี่ยวกับกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ ซึ่งการเข้าทำรายการระหว่างกัน กิจการได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

ภายหลังจากการทำค่าเสนอซื้อ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมจะยังคงเกิดขึ้น โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเงื่อนไขตามที่มีอยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งจะยังคงให้กิจการยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการฉบับเดิมอยู่ต่อไป อย่างไรก็ตาม หากเป็นการทำรายการระหว่างกันเพิ่มเติมทั้งเพื่อสนับสนุนธุรกิจของกิจการ หรือรายการระหว่างกันอื่นใด กิจการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนด ดังนั้น คณะกรรมการของกิจการ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการไม่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

อนึ่ง ปัจจุบัน กิจการมีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของกิจการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกิจการเป็นหลัก โดยจะมีราคาหรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น กิจการจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกรรมดังกล่าวไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างกิจการ หรือผู้ถือหุ้นของกิจการ แต่เป็นธุรกรรมที่กิจการได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างไรก็ตาม กิจการหรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งกิจการถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการเกี่ยวโยงกัน กิจการจะต้องปฏิบัติตามบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่กำหนดเรื่องดังกล่าว

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการ (ที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของกิจการ จะพิจารณา และตรวจสอบว่า การทำรายการระหว่างกันจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นๆ นั่นคือ พิจารณาตามกระบวนการ ขั้นตอน และเงื่อนไขที่เป็นธรรม เสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length) เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการ อีกทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น มีความจำเป็น และมีความสมเหตุสมผล เพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อีกทั้ง กิจการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ หรือข้อกำหนด ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น

4.4 ความเห็นเพิ่มเติมของคณะกรรมการของกิจการ (เฉพาะกรณีที่ค่าเสนอซื้อนั้นเป็นค่าเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ)

ไม่มี เนื่องจากการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ไม่ได้เป็นการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเพิกถอนหุ้นออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่อย่างใด

5. ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ "ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)"

กิจการขอรับรองว่าข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่น
สำคัญผิดในสาระสำคัญ และมีได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรแจ้ง

บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)



(นายสุรจิตร ก้องวัฒนา / นางสาวสรญา เสรีรักษ์โกเศศ)

กรรมการผู้ได้รับมอบอำนาจ

**ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น
เกี่ยวกับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์**

(ประกอบการพิจารณา

รายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2))

ของ



บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น



บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด

13 กันยายน 2567

ที่ 119/2567

วันที่ 13 กันยายน 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้ถือหุ้น
บริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: A) การประเมินมูลค่าบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เฉพาะกิจการ)
B) การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในประเทศไทย
C) การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในต่างประเทศ
D) การประเมินมูลค่าบริษัทรวมค่า
E) อัตราคิดลดของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
F) อัตราคิดลดของบริษัทในประเทศไทย
G) อัตราคิดลดของบริษัทในต่างประเทศ
H) แนวโน้มธุรกิจโรงแรม ปี 2567 - 2569

อ้างอิง: 1) แบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2567
2) คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) จากผู้ทำคำเสนอซื้อ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2567
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566
4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2566 และงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567
5) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปิตัล แอดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น" หรือ "CapAd") ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท แรบมิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("กิจการ" หรือ "บริษัทฯ" หรือ "RABBIT") และข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
2) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้

- 3) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้

ตามที่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") และบริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTS ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 (รวมเรียกว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อ") ซึ่งผู้ทำค่าเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("RABBIT" หรือ "กิจการ" หรือ "บริษัทฯ") ในสัดส่วนร้อยละ 47.70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 47.70 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อมีความประสงค์ที่จะเข้าทำค่าเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของกิจการ โดยความสมัครใจแบบมีเงื่อนไข ("Conditional Voluntary Tender Offer" หรือ "VTO") ดังนั้น ผู้ทำค่าเสนอซื้อจึงต้องดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2567 กิจการได้รับสำเนาแบบประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) และเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2567 กิจการได้รับสำเนาค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อแล้วนั้น

ทั้งนี้ ผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีวัตถุประสงค์จะเข้าลงทุนและถือหุ้นในกิจการเพิ่มเติม เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นการจัดรูปแบบธุรกิจให้ชัดเจนขึ้น โดย RABBIT ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน โดยแนวทางการดำเนินการนโยบายและแผนบริหารกิจการเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2 แผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครอบงำกิจการ ของแบบ 247-4

อนึ่ง ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ กิจการมีหลักทรัพย์ 2 ประเภท ได้แก่ (1) หุ้นสามัญ และ (2) หุ้นบุริมสิทธิ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งสองประเภท

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") ได้รับการแต่งตั้งจากกิจการให้เป็นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของกิจการต่อค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลในค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ ฉบับลงวันที่ 23 สิงหาคม 2567 รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของกิจการ และเอกสารที่ได้รับจากกิจการ เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินธุรกิจ แผนการทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายจัดการของกิจการ สัญญาต่างๆ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ข้อมูลทางสถิติที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของกิจการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") สำนักงาน ก.ล.ด. ข่าวต่างๆ เกี่ยวกับกิจการ และข่าวที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว

ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่กิจการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการของกิจการจัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่

สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของกิจการ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของราคา ข้อเสนอสนับสนุนที่ทำให้ผู้ถือหุ้นตัดสินใจตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอซื้อ สามารถสรุปได้ดังนี้

สารบัญ

| | |
|--|-----------|
| บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) | 6 |
| ส่วนที่ 1: ความเป็นมา | 10 |
| ส่วนที่ 2: ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นของกิจการ | 13 |
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) | 14 |
| 2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) | 15 |
| 3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) | 21 |
| 4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio) | 25 |
| 5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio) | 27 |
| 6. วิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach) | 28 |
| 7. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P | 41 |
| ส่วนที่ 3: เหตุผลที่สมควรจะตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่สมควรจะปฏิเสธค่าเสนอซื้อ | 45 |
| 1. ราคาเสนอซื้อหุ้น | 45 |
| 2. ผลกระทบจากสภาพของกิจการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ | 45 |
| 3. ความเสี่ยงต่างๆ ในอนาคต | 46 |
| 4. ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาอื่นๆ | 47 |
| ส่วนที่ 4: ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้เสนอซื้อระบุไว้ในค่าเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว | 49 |
| 1. สภาพของกิจการ | 49 |
| 2. นโยบายและแผนการบริหารจัดการ | 50 |
| 2.1 วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการ | 50 |
| 2.2 แผนการขยายการลงทุน | 51 |
| 2.3 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร | 52 |
| 2.4 แผนการโตมา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ | 54 |
| 2.5 โครงสร้างทางการเงิน | 54 |
| 2.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล | 55 |
| 2.7 แผนการขายหุ้นของกิจการของผู้ทำค่าเสนอซื้อ | 58 |
| 2.8 รายการระหว่างกัน | 59 |
| ส่วนที่ 5: ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นปฏิเสธค่าเสนอซื้อ (เฉพาะกรณีที่ค่าเสนอซื้อนั้นเป็นค่าเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) | 60 |
| ส่วนที่ 6: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น | 61 |

เอกสารแนบ A: การประเมินมูลค่าบริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เฉพาะกิจการ)

เอกสารแนบ B: การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในประเทศไทย

เอกสารแนบ C: การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในต่างประเทศ

เอกสารแนบ D: การประเมินมูลค่าบริษัทรวมค่า

เอกสารแนบ E: อัตราคิดลดของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ F: อัตราคิดลดสำหรับธุรกิจในประเทศไทย

เอกสารแนบ G: อัตราคิดลดสำหรับธุรกิจ在不同ประเทศเอกสารแนบ H: แนวโน้มธุรกิจโรงแรม ปี 2567 - 2569

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") และบริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด ("RB") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTS ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 (รวมเรียกว่า "ผู้ทำคำเสนอซื้อ") ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("RABBIT" หรือ "กิจการ" หรือ "บริษัทฯ") ในสัดส่วนร้อยละ 47.70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 47.70 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีความประสงค์ที่จะเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของกิจการโดยความสมัครใจแบบมีเงื่อนไข ("Conditional Voluntary Tender Offer" หรือ "VTO") โดยที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลืออยู่ทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นหุ้นสามัญที่ต้องเสนอซื้อทั้งสิ้น จำนวน 5,483,932,623 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 17.23 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 17.23 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และหุ้นบริมสิทธิที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นรายอื่น (ไม่รวมหุ้นบริมสิทธิของผู้ถือหุ้นของกิจการที่ให้คำยืนยันที่จะไม่ขายหุ้น) จำนวน 8,106,193,267 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.48 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 25.48 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งรวมเป็นจำนวนหุ้นที่ต้องทำคำเสนอซื้อทั้งสิ้น 13,590,125,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 42.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 42.71 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 8,154,075,534.00 บาท

ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีวัตถุประสงค์จะเข้าลงทุนและถือหุ้นในกิจการเพิ่มเติม เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นการจัดรูปแบบธุรกิจให้ชัดเจนขึ้น โดย RABBIT ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน โดยแนวทางการดำเนินการนโยบายและแผนบริหารกิจการเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2 แผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครอบงำกิจการ ของแบบ 247-4

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นต่อคำเสนอซื้อ ดังนี้

ในส่วนสถานการณ์ของกิจการ นโยบายและแผนการบริหารกิจการ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร (กรรมการ ผู้บริหาร และโครงสร้างองค์กร) แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล รายการระหว่างกัน จะไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ดังนั้น กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจึงยังไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายต่างๆ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อยังคงให้การสนับสนุนการประกอบธุรกิจของกิจการ ซึ่งปัจจุบันกิจการประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังคงให้การสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักของกิจการจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งกิจการได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 ทั้งนี้ BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันดับหนึ่งของกิจการมาตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน อยู่ระหว่างร้อยละ 35.64 – 47.70 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ของกิจการ นโยบายและแผนการบริหารกิจการ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร (กรรมการ ผู้บริหาร และโครงสร้างองค์กร) แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล รายการระหว่างกัน อย่างมีนัยสำคัญใดๆ ที่

แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 12/2554 กำหนดให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นด้านราคาเสนอซื้อ ดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นสามัญของกิจการ ("หุ้น RABBIT") และ หุ้นบุริมสิทธิของกิจการ ("หุ้น RABBIT-P") ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 1: ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น RABBIT ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่าง ๆ

| หุ้น RABBIT | มูลค่าหุ้น RABBIT ^{1/} (บาท/หุ้น) | ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT (บาท/หุ้น) | ราคาประเมินหุ้น RABBIT สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT | | ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ^{2/} |
|------------------------------------|---|---------------------------------------|---|------------------|--|
| | | | (บาท/หุ้น) | (ร้อยละ) | |
| | | | (3) = (1) - (2) | (3)/(2) | |
| (1) | (2) | (3) = (1) - (2) | (3)/(2) | | |
| วิธีมูลค่าตามบัญชี | 1.01 | 0.60 | 0.41 | 68.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว | 1.00 | 0.60 | 0.40 | 66.67% | เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.45 - 0.62 | 0.60 | (0.15) - 0.02 | (25.00)% - 3.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.71 - 1.05 | 0.60 | 0.11 - 0.45 | 18.33% - 75.00% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น | n.a. ^{3/} | 0.60 | n.a. | n.a. | ประเมินไม่ได้ |
| วิธีรวมส่วนกิจการ | 0.73 - 0.82 | 0.60 | 0.13 - 0.22 | 21.67% - 36.67% | ไม่เหมาะสม |

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท
- 2/ ความเหมาะสมของวิธีการประเมินสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้เท่านั้น
- 3/ n.a. = non applicable ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากกิจการมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ตารางที่ 2: ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น RABBIT-P ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่าง ๆ

| หุ้น RABBIT-P | มูลค่าหุ้น RABBIT-P ^{1/} (บาท/หุ้น) | ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P (บาท/หุ้น) | ราคาประเมินหุ้น RABBIT-P สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P | | ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ^{2/} |
|------------------------------------|---|---|---|------------------|--|
| | | | (บาท/หุ้น) | (ร้อยละ) | |
| | | | (3) = (1) - (2) | (3)/(2) | |
| (1) | (2) | (3) = (1) - (2) | (3)/(2) | | |
| วิธีมูลค่าตามบัญชี | 1.01 | 0.60 | 0.41 | 68.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว | 1.00 | 0.60 | 0.40 | 66.67% | เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.45 - 0.64 | 0.60 | (0.15) - 0.04 | (25.00)% - 6.67% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.71 - 1.05 | 0.60 | 0.11 - 0.45 | 18.33% - 75.00% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น | n.a. ^{3/} | 0.60 | n.a. | n.a. | ประเมินไม่ได้ |
| วิธีรวมส่วนกิจการ | 0.73 - 0.82 | 0.60 | 0.13 - 0.22 | 21.67% - 36.67% | ไม่เหมาะสม |

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท
- 2/ ความเหมาะสมของวิธีการประเมินสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้เท่านั้น
- 3/ n.a. = non applicable ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากกิจการมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 256

บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P สำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อ คือ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เพราะเป็นมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น เนื่องจากเป็นวิธีที่นำมามูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ในงวดล่าสุด ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่กลับด้วยหนี้สินของบริษัทฯ โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของหุ้น RABBIT และ RABBIT-P เท่ากับ 1.00 บาท/หุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P เท่ากับ 0.40 บาท/หุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 66.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ดังนั้น **ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ 0.60 บาท/หุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม** เนื่องจาก ต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

โดยทั่วไป ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจะพิจารณาการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่ารวมส่วนกิจการที่ (0.73 – 0.82 บาท/หุ้น) ด้วย เนื่องจากเป็นวิธีที่สำคัญ แต่ในกรณีนี้ของบริษัทฯ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องทยอยขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการจำหน่ายสินทรัพย์ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับในอนาคต อีกทั้งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินผลกระทบที่จะเกิดจากธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งจะเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในอนาคต ออกมาเป็นตัวเลขได้ ณ ปัจจุบัน เนื่องจาก บริษัทฯ ทั้ง 3 แห่งที่ประกอบธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทฯ ยังมีแนวโน้มหรือทิศทางของผลประกอบการที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง (*ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 4 ของรายงานฉบับนี้*) ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงแผนธุรกิจและกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ ได้

โดยสรุป ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาปฏิเสธค่าเสนอซื้อ เนื่องจากราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้นของกิจการที่ประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

ทั้งนี้ ราคาตลาดของหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ผู้ถือหุ้นจะสามารถขายหุ้นได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอนาคต อาจต่ำกว่า หรือสูงกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้นของกิจการ ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ก็ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อในครั้งนี้ ต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของการผันผวนของราคาตลาดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการจะลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ และ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายหลังสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เช่น ความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อการตรวจสอบและการถ่วงดุลการบริหารงาน ความเสี่ยงจากสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของกิจการ รวมถึงความเสี่ยงจากการที่กิจการอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งผลกระทบต่อแนวโน้มของผลประกอบการของกิจการในอนาคตยังมีความไม่แน่นอน และความเสี่ยงจากการลดลงของสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอนาคต (*ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้*) เป็นต้น ผู้ถือหุ้นอาจพิจารณาตอบรับค่าเสนอซื้อได้

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าพื้นฐานของหุ้นของกิจการ อาจมีข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของกิจการ และ ปัจจัยแวดล้อมภายนอก รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ซึ่งจะต้องทำการวิเคราะห์ อย่างสมเหตุสมผล ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจากสถานะของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือปัจจัยภายนอกอาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการได้ ดังนั้น ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเป็นเพียงส่วนหนึ่ง ซึ่งไม่ใช่ทั้งหมดที่ประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจที่จะตอบรับหรือปฏิเสธค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรวิเคราะห์ ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธค่าเสนอซื้อของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) รายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นฉบับนี้ และพิจารณาราคาหุ้นของกิจการที่ซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการตอบรับหรือปฏิเสธค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: ความเป็นมา

ตามที่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTS”) และบริษัท อาร์บี เซอร์วิสเชส จำกัด (“RB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTS ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 (รวมเรียกว่า “ผู้ทำค่าเสนอซื้อ”) ซึ่งผู้ทำค่าเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“RABBIT” หรือ “กิจการ” หรือ “บริษัทฯ”) ในสัดส่วนร้อยละ 47.70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 47.70 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อมีความประสงค์ที่จะเข้าทำค่าเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของกิจการ โดยความสมัครใจแบบมีเงื่อนไข (“Conditional Voluntary Tender Offer” หรือ “VTO”)

ดังนั้น ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องทำค่าเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลืออยู่ทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นหุ้นสามัญที่ต้องเสนอซื้อทั้งสิ้น จำนวน 5,483,932,623 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 17.23 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 17.23 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และหุ้นบริมสิทธิที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นรายอื่น (ไม่รวมหุ้นบริมสิทธิของผู้ถือหุ้นของกิจการที่ให้คำยืนยันที่จะไม่ขายหุ้น) จำนวน 8,106,193,267 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.48 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 25.48 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งรวมเป็นจำนวนหุ้นที่ต้องทำค่าเสนอซื้อทั้งสิ้น 13,590,125,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 42.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 42.71 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 8,154,075,534.00 บาท

ตารางที่ 1-1: ข้อมูลสรุปของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถือครองโดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ

| ชื่อ | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้นกิจการที่ถืออยู่ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|---|------------------------|---------------------------|---|--|
| I. ผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ BTS RB | หุ้นสามัญ หุ้นสามัญ | 1,964,916,952 - | 6.18 - | 6.18 - |
| II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ | - | - | - | - |
| III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| IV. บุคคลตามมาตรา 246 และ 247 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| V. ข้อตกลงอื่นที่จะทำให้บุคคลตาม I ถึง III ได้หุ้นเพิ่มขึ้น | - | - | - | - |
| | รวม | 1,964,916,952 | 6.18 | 6.18 |

ที่มา: แบบ 247-4 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ

ตารางที่ 1-2: ข้อมูลสรุปของจำนวนหุ้นบริมสิทธิทั้งหมดที่ถือครองโดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ

| ชื่อ | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้นกิจการที่ถืออยู่ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|--|--------------------------------|---------------------------|---|--|
| I. ผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ BTS RB | หุ้นบริมสิทธิ หุ้นบริมสิทธิ | 13,210,286,229 - | 41.52 - | 41.52 - |

| ชื่อ | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้นกิจการที่ถืออยู่ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|---|------------|---------------------------|---|--|
| II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ | - | - | - | - |
| III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| IV. บุคคลตามมาตรา 246 และ 247 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| V. ข้อตกลงอื่นที่จะทำให้บุคคลตาม I ถึง III ได้หุ้นเพิ่มขึ้น | - | - | - | - |
| รวม | | 13,210,286,229 | 41.52 | 41.52 |

ที่มา: แบบ 247-4 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ

ตารางที่ 1-3: ข้อมูลสรุปของจำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิ์ทั้งหมดที่ถือครองโดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ

| ชื่อ | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้นกิจการที่ถืออยู่ | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ |
|---|----------------|---------------------------|---|--|
| I. ผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ BTS | หุ้นสามัญ | 1,964,916,952 | 6.18 | 6.18 |
| | หุ้นบริมสิทธิ์ | 13,210,286,229 | 41.52 | 41.52 |
| RB | หุ้นสามัญ | - | - | - |
| | หุ้นบริมสิทธิ์ | - | - | - |
| II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ | - | - | - | - |
| III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| IV. บุคคลตามมาตรา 246 และ 247 ของบุคคลตาม I และ II | - | - | - | - |
| V. ข้อตกลงอื่นที่จะทำให้บุคคลตาม I ถึง III ได้หุ้นเพิ่มขึ้น | - | - | - | - |
| รวม | | 15,175,203,181 | 47.70 | 47.70 |

ที่มา: แบบ 247-4 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ

โดย ผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีวัตถุประสงค์จะเข้าลงทุนและถือหุ้นในกิจการเพิ่มเติม เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นการจัดรูปแบบธุรกิจให้ชัดเจนขึ้น โดย กิจการประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน โดยแนวทางการดำเนินการนโยบายและแผนบริหารกิจการเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2 แผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครอบงำกิจการ ของแบบ 247-4

1. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจของกิจการและธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ

1.1 ธุรกิจของกิจการ

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลการประกอบธุรกิจของกิจการในหัวข้อต่างๆ ดังต่อไปนี้ ได้ในแบบ 250-2 และแบบ 56-1 One Report ของกิจการที่เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ www.set.or.th และ www.sec.or.th

- ลักษณะการประกอบธุรกิจของกิจการ
- ทุนจดทะเบียนและโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ และที่คาดว่าจะเป็นอย่างหลังการทำคำเสนอซื้อ
- สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

1.2 รายละเอียดของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลการประกอบธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้ในแบบ 247-4 ของผู้ทำคำเสนอซื้อที่เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ www.set.or.th และ www.sec.or.th

ส่วนที่ 2: ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นของกิจการ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ โดยใช้ข้อมูลจากค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) การสัมภาษณ์ผู้บริหาร ข้อมูลจากกิจการ และเอกสารต่างๆ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว ข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะใน เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

ในการประเมินความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของกิจการ ("หุ้น RABBIT") และหุ้นบริมสิทธิของกิจการ ("หุ้น RABBIT-P") ในครั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ประเมินการทางการเงินของกิจการ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิของกิจการได้

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิของกิจการ ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 6 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
- 3) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- 4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
- 5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
- 6) วิธีมูลค่ารวมกิจการ (Sum of the Parts Approach)

ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ กิจการมีหุ้น 2 ประเภท คือ หุ้นสามัญ และหุ้นบริมสิทธิ ซึ่งปัจจุบันมีสิทธิออกเสียงในกิจการเท่ากัน คือ 1 หุ้น ต่อ 1 สิทธิออกเสียง โดยถึงแม้ว่าหุ้นบริมสิทธิจะมีสิทธิในการรับเงินปันผลก่อนผู้ถือหุ้นสามัญและมีเงินปันผลสะสมอยู่ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็นว่า โอกาสที่บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลยังอยู่ในระดับที่ต่ำ อ้างอิงจากการที่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2561 - 2566) บริษัทฯ ยังไม่เคยประกาศจ่ายเงินปันผลให้กับทั้งผู้ถือหุ้นบริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี และวิธีมูลค่ารวมกิจการ มูลค่าหุ้น RABBIT และมูลค่าหุ้น RABBIT-P จะมีมูลค่าที่เท่ากัน จากการที่หุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P มีสิทธิในความเป็นเจ้าของที่เท่ากัน อย่างไรก็ตาม สำหรับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด มูลค่าหุ้น RABBIT และ มูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่ได้จะมีความแตกต่างกัน เนื่องจากหุ้นทั้งสองตัวเป็นหุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้มีความเคลื่อนไหวของระดับราคาที่แตกต่างกัน

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิของบริษัทฯ ได้ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยเป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้สามารถนำงบการเงินดังกล่าวมาคำนวณหามูลค่าหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-1: มูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

| มูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | หน่วย |
|---|---------------------------|-----------------|
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 44,546.84 | ล้านบาท |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 1,112.32 | ล้านบาท |
| กำไรสะสม (ขาดทุน) | | ล้านบาท |
| จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย | 136.02 | ล้านบาท |
| ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม) | (9,013.62) | ล้านบาท |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (4,710.03) | ล้านบาท |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 32,071.52 | ล้านบาท |
| จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ^{1/} | 31,819.17 | หุ้น |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น | 1.01 | บาท/หุ้น |

หมายเหตุ: 1/ ประกอบด้วยหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิที่ชำระแล้ว รวมจำนวน 31,819,170,983 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P เท่ากับ **1.01 บาทต่อหุ้น** โดยมูลค่าหุ้น RABBIT และมูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่ **1.01 บาทต่อหุ้น** จะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นที่ 0.60 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 68.33 ของราคาเสนอซื้อหุ้น

อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะของบริษัทฯ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น วิธีนี้จึงไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ

2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากรวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ของบริษัทฯ มาปรับปรุงโดยพิจารณาประเด็นสำคัญดังนี้

2.1 ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวร

ไม่มีการปรับปรุงข้อมูลในส่วนนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในช่วง 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่บนรายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์

โดยรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ฉบับล่าสุดเป็นรายงานประเมินที่จัดทำขึ้นในช่วงปลายปี 2565 และปลายปี 2566 ซึ่งมีอายุเกินกว่า 6 เดือน นับจากรวันที่บนรายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับประเมินค่าทรัพย์สิน พ.ศ. 2558 กำหนดว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอิสระจัดทำเพื่อเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์ให้มีผลใช้ได้ไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันที่บุคคลนั้นได้ลงลายมือชื่อในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ บางเล่มมิได้จัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ถือหุ้นจึงไม่สามารถนำรายงานประเมินทรัพย์สินที่มีอยู่ดังกล่าวมาใช้ในการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีได้

2.2 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชน

อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทฯ แห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 104 ล้านบาท ซึ่งภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานจนถึงวันที่ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงิน ผู้ออกตราสารหนี้ได้ถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือลงและขอเลื่อนการชำระหนี้สำหรับตราสารหนี้ระยะสั้นกลุ่มที่ถึงกำหนดชำระในเดือนกรกฎาคม 2567 ส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทฯ มีมูลค่ายุติธรรมลงอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 21 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากตัวเลขดังกล่าวยังไม่แน่นอนและบริษัทฯ ยังไม่สามารถประเมินการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนและกระแสเงินสดในอนาคตได้อย่างน่าเชื่อถือ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จะทำการติดตามสถานการณ์และประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน เพื่อให้งบการเงินแสดงมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของเงินลงทุนและกระแสเงินสดในอนาคตของเงินลงทุนดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการประเมินมูลค่าตามหลักความระมัดระวัง ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาปรับลดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นภาคเอกชนดังกล่าว จำนวน 21 ล้านบาท

ตารางที่ 2-2: มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทแห่งหนึ่ง

| เงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทแห่งหนึ่ง | | หน่วย: ล้านบาท |
|---|------------------------|----------------------|
| มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1) | 104.00 ^{1/} |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (2) | 83.00 ^{2/} |
| ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชน | (3) = (2) - (1) | (21.00) |
| บวก: สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) | (4) = (3) * -20% | 4.20 ^{3/} |
| รายการปรับปรุง: ส่วนของผู้ถือหุ้น | (5) = (3) + (4) | (16.80) |

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่าสุทธิตามบัญชีเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 2/ ข้อมูลตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ระบุว่า มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนของบริษัทแห่งหนึ่งของบริษัทฯ มีมูลค่าลดลงอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 21 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว จะปรับลดลงจากเดิมมาอยู่ที่ 83 ล้านบาท
- 3/ ประมาณการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนของเงินลงทุน (Capital Loss)¹

2.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2.3.1 เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ มีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("JMART") ดำเนินธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีธุรกิจหลักของบริษัทแกน คือ จำหน่ายทั้งค้าปลีกและค้าส่งโทรศัพท์เคลื่อนที่ และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับโทรศัพท์เคลื่อนที่ของผู้ผลิตโทรศัพท์เคลื่อนที่หลักทุกรายและผู้ให้บริการเครือข่าย และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) บริษัทฯ ถือหุ้น JMART จำนวน 148,861,318 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 10.21 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JMART

บริษัทฯ เลือกวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ JMART ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงราคาเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าเงินลงทุนใน JMART เท่ากับ 1,935.20 ล้านบาท (ราคาตลาด 13.00 บาท/หุ้น)

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน JMART เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) โดยสรุปมูลค่าหุ้นสามัญของ JMART ได้ดังนี้

¹ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ ระบุว่า หากกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ กิจการต้องระบุสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้

ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ระบุว่า การตีราคาหรือการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม จะเกิดผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ตีราคาใหม่กับฐานภาษี ซึ่งจะต้องรับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ไม่ว่ากิจการมีความตั้งใจที่จะจำหน่ายสินทรัพย์

ในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ปรับปรุงรายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ดังนั้น จึงได้คำนึงถึงสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (Deferred Tax Assets (Liabilities)) ด้วย เนื่องจากเป็นผลกระทบทางบัญชีต่อมูลค่าตามบัญชี โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการบัญชีที่กล่าวถึงมาข้างต้น โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่าการประมาณการมูลค่าสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีความสมเหตุสมผลเพียงพอที่จะนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้น

ตารางที่ 2-3: มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ JMART

| เงินลงทุนในหุ้น JMART | | หน่วย: ล้านบาท |
|---|------------------------|-----------------------------------|
| มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนใน JMART ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1) | 1,935.20 ^{1/} |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (2) | 1,620.03 – 1,675.69 ^{2/} |
| ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้น JMART | (3) = (2) – (1) | (315.17) – (259.51) |
| บวก: สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) | (4) = (3) * -20% | 63.03 – 51.90 ^{3/} |
| รายการปรับปรุง: ส่วนของผู้ถือหุ้น | (5) = (3) + (4) | (252.13) – (207.61) |

หมายเหตุ:

- 1/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนใน JMART บันทึกด้วยราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2567)
- 2/ ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น JMART 7 วัน และ 15 วัน (ระหว่างวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 – 14 สิงหาคม 2567) จะได้มูลค่าหุ้น JMART เท่ากับ 10.88 – 11.26 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART จำนวน 148,861,318 หุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน JMART เท่ากับ 1,620.03 – 1,675.69 ล้านบาท
- 3/ ประมาณการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนของเงินลงทุน (Capital Loss)

2.3.2 เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ มีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“SGC”) ดำเนินธุรกิจให้บริการทางการเงินที่มีใช้สถาบันทางการเงิน ซึ่งให้บริการ (1) สินเชื่อเช่าซื้ออุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องใช้ไฟฟ้าในเชิงพาณิชย์และเครื่องจักร (2) สินเชื่อรถทำเงิน (สินเชื่อประเภทให้เช่าซื้อรถยนต์) (3) สินเชื่อสวัสดิการ (4) สินเชื่อผ่อนทองออนไลน์ และ (5) สินเชื่อเงินให้กู้ยืมประเภทอื่น เช่น เงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อสินค้า ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) บริษัทฯ ถือหุ้น SGC จำนวน 71,966,133 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 2.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SGC

บริษัทฯ เลือกวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ SGC ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงราคาเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าเงินลงทุนใน SGC เท่ากับ 130.26 ล้านบาท (ราคาตลาด 1.81 บาท/หุ้น)

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน SGC เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) โดยสรุปมูลค่าหุ้นสามัญของ SGC ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-4: มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ SGC

| เงินลงทุนในหุ้น SGC | | หน่วย: ล้านบาท |
|---|------------------------|-----------------------------|
| มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนใน SGC ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1) | 130.26 ^{1/} |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (2) | 92.86 – 94.79 ^{2/} |
| ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้น SGC | (3) = (2) – (1) | (37.40) – (35.47) |
| บวก: สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) | (4) = (3) * -20% | 7.48 – 7.09 ^{3/} |
| รายการปรับปรุง: ส่วนของผู้ถือหุ้น | (5) = (3) + (4) | (29.92) – (28.37) |

หมายเหตุ:

- 1/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนใน SGC บันทึกด้วยราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2567)
- 2/ ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น SGC 7 วัน และ 15 วัน (ระหว่างวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 – 14 สิงหาคม 2567) จะได้มูลค่าหุ้น SGC เท่ากับ 1.29 – 1.32 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน SGC จำนวน 71,966,133 หุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน SGC เท่ากับ 92.86 – 94.79 ล้านบาท

3/ ประมาณการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Liabilities) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนของเงินลงทุน (Capital Gain)

2.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมคือ บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) ซึ่งดำเนินธุรกิจเป็นผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าเพื่อการพาณิชย์หลากหลายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าซิงเกอร์ โดยบริษัทฯ ถือหุ้น SINGER จำนวน 196,889,196 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 23.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ SINGER ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกมูลค่าเงินลงทุนใน SINGER ด้วยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) และหักค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ SINGER กับนายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญของ SINGER บางส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่จำนวน 195,165,296 หุ้น (“หุ้น SINGER ที่ซื้อขาย”) จากจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด 196,889,196 หุ้น ในราคาหุ้นละ 20 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,903,305,920 บาท ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เงื่อนไขการมีผลของสัญญาครบถ้วน โดยภายหลังจากที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้น SINGER ที่ซื้อขาย หุ้น SINGER ส่วนที่เหลือที่บริษัทฯ ถืออยู่ จำนวน 1,723,900 หุ้น จะถูกจัดไปอยู่ในรายการเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น SINGER โดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น SINGER ที่ซื้อขาย จำนวน 195,165,296 หุ้น ตามราคาซื้อขายที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ SINGER ที่ 20 บาทต่อหุ้น และอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นส่วนที่เหลือ จำนวน 1,723,900 หุ้น ด้วยมูลค่าตลาด ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) โดยสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SINGER ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-5: มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ SINGER

| เงินลงทุนในหุ้น SINGER | | หน่วย: ล้านบาท |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนในหุ้น SINGER ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1) | 3,938.31 ^{1/} |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (2) | 3,916.54 – 3,916.74 ^{2/} |
| ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้น SINGER | (3) = (2) – (1) | (21.77) – (21.57) |
| บวก: สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) | (4) = (3) * -20% | 4.35 – 4.31 ^{1/} |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | (5) = (3) + (4) | (17.41) – (17.25) |

หมายเหตุ:

- 1/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าตามบัญชีเงินลงทุนใน SINGER เท่ากับ 3,938.31 ล้านบาท (บันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method))
- 2/ มูลค่ายุติธรรมของหุ้น SINGER ที่ซื้อขาย จำนวน 195,165,296 หุ้น ตามราคาซื้อขายที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ SINGER ที่ 20 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่า 3,903.31 ล้านบาท และ ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น SINGER 7 วัน และ 15 วัน (ระหว่างวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 – 14 สิงหาคม 2567) จะได้มูลค่าหุ้น SINGER เท่ากับ 7.68 – 7.79 บาทต่อหุ้น ทำให้หุ้น SINGER ส่วนที่เหลือที่บริษัทฯ ถืออยู่ จำนวน 1,723,900 หุ้น มีมูลค่าเท่ากับ 13.24 – 13.44 ล้านบาท ทำให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้น SINGER ที่บริษัทฯ ถืออยู่จำนวน 196,889,196 หุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,916.54 – 3,916.74 ล้านบาท
- 3/ ประมาณการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนของเงินลงทุน (Capital Loss)

2.5 สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการขาดทุนสะสม (ทางภาษี)

จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 18 แห่ง มีผลขาดทุนทางภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2566 รวมเป็นระยะเวลา 5 รอบบัญชี เท่ากับ 8,594.50 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีทั้งสิ้น 1,718.90 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางเงินของผู้ถือหุ้นเห็นว่า ผลขาดทุนสะสมทางภาษีของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังไม่มีความชัดเจนว่าจะถูกนำมาใช้ประโยชน์หรือไม่ เนื่องจาก บริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีผลขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงมิได้นำผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาพิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

ส่วนการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

จากการพิจารณารายการที่กล่าวไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ จากวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-6: ส่วนปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

| มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของกิจการ | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | หน่วย |
|--|--|-----------------|
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนของบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 32,071.52 | ล้านบาท |
| รายการปรับปรุง | | |
| 2.1 รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวร | -1/ | ล้านบาท |
| 2.2 รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชน | (16.80) ^{2/} | ล้านบาท |
| 2.3 รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | | |
| 2.3.1 เงินลงทุนใน JMART | (252.13) – (207.61) ^{3/} | ล้านบาท |
| 2.3.2 เงินลงทุนใน SGC | (29.92) – (28.37) ^{4/} | ล้านบาท |
| 2.4 รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (17.41) – (17.25) ^{5/} | ล้านบาท |
| 2.5 สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากขาดทุนสะสม (ทางภาษี) | -6/ | ล้านบาท |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิหลังปรับปรุง | 31,755.26 – 31,801.49 | ล้านบาท |
| จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ^{1/} | 31,819.17 ^{7/} | หุ้น |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น | 1.00^{8/} – 1.00^{8/} | บาท/หุ้น |

หมายเหตุ:

- 1/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้
- 2/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้
- 3/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ของรายงานฉบับนี้
- 4/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.2 ของรายงานฉบับนี้
- 5/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 ของรายงานฉบับนี้
- 6/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 ของรายงานฉบับนี้
- 7/ ประกอบด้วยหุ้นบริษัทร่วมและหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว รวมจำนวน 31,819,170,983 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท
- 8/ ตัวเลขขีดเศษเพื่อให้เหลือทศนิยมเพียง 2 ตำแหน่ง

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P เท่ากับ **1.00 บาทต่อหุ้น** โดยมูลค่าหุ้น RABBIT และมูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่ 1.00 บาทต่อหุ้น จะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นที่ 0.60 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.40 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 66.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้น

ทั้งนี้ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ยังคงไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของบริษัทฯ

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นวิธีที่นำมูลค่าตามบัญชีที่บันทึกในงบการเงินของบริษัทฯ ในงวดล่าสุด ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่กลับด้วยหนี้สินของบริษัทฯ

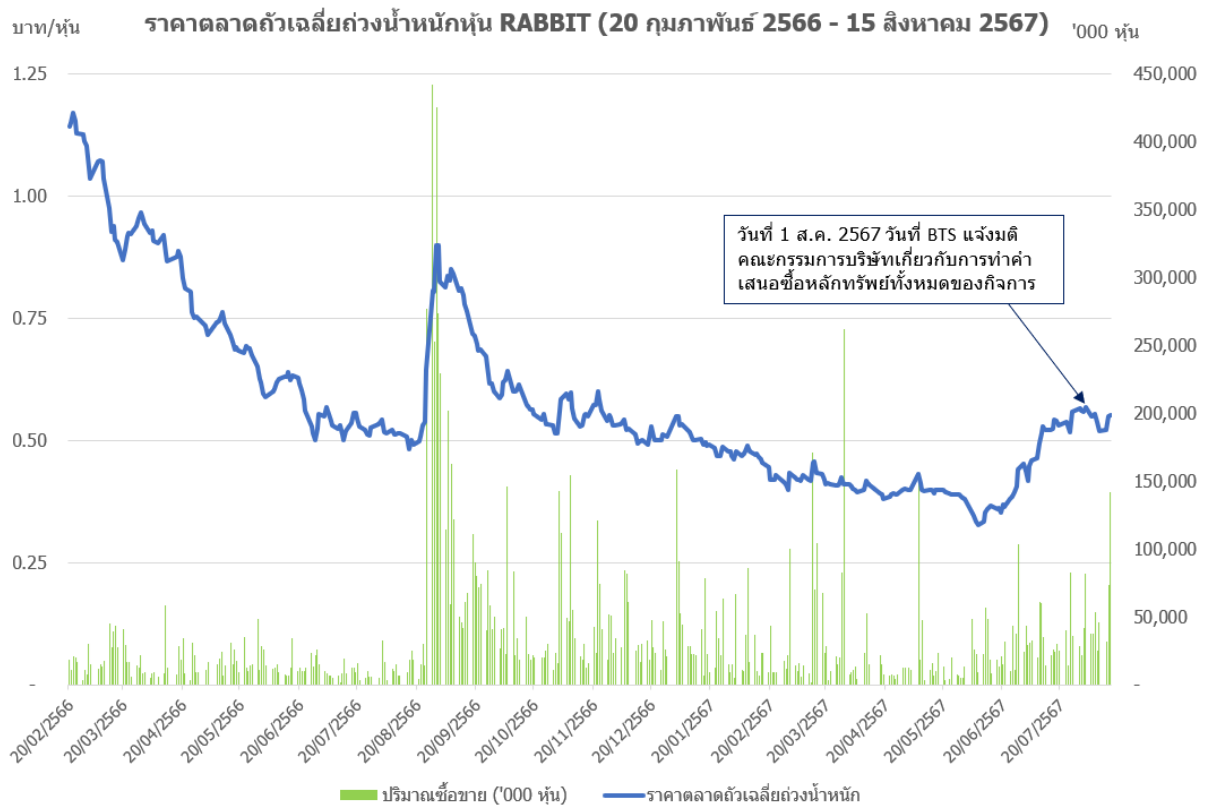
3. วิธีมูลค่านับตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่านับโดยวิธีนี้ จะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอดีต ณ ช่วงเวลาต่าง ๆ โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของกิจการ (มูลค่าการซื้อขายหุ้นของกิจการ / ปริมาณการซื้อขายหุ้นของกิจการ) ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 วันทำการ, 15 วันทำการ, 30 วันทำการ, 60 วันทำการ, 90 วันทำการ, 120 วันทำการ, 180 วันทำการ และ 360 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ)

(1) หุ้นสามัญของกิจการ (“หุ้น RABBIT”)

ในช่วง 360 วันทำการ ระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 – 15 สิงหาคม 2567 ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น RABBIT สูงสุดเท่ากับหุ้นละ 1.17 บาท (วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566) และราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น RABBIT ต่ำสุดเท่ากับหุ้นละ 0.33 บาท (วันที่ 7 มิถุนายน 2567) โดยมีแผนภาพราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหุ้น RABBIT ดังนี้

แผนภาพที่ 2-1: ราคาหุ้น RABBIT 360 วันทำการย้อนหลัง ระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 – 15 สิงหาคม 2567



ที่มา: SETSMART

ราคาลาดของหุ้น RABBIT จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาลาดสามารถคำนวณได้ดังนี้
 ตารางที่ 2-7: ข้อมูลราคาปิดและราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ RABBIT ย้อนหลัง 7 วันทำการถึง 360 วันทำการ

| ข้อมูลราคาปิดย้อนหลังจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 | ราคาปิดต่ำสุด ^{1/} | ราคาปิดสูงสุด ^{1/} | ปริมาณซื้อขายเฉลี่ย | Turnover Ratio ^{2/} ของ RABBIT | ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ^{3/} | Turnover Ratio ของ ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ | Turnover Ratio ของ หมวดธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|---|--|--|---|
| | (บาท/หุ้น) | (บาท/หุ้น) | (หุ้นต่อวัน) | | (บาท/หุ้น) | | |
| ย้อนหลัง 7 วันทำการ | 0.52 | 0.56 | 58,652,865 | 0.79 | 0.54 | 0.47 | 0.19 |
| ย้อนหลัง 15 วันทำการ | 0.52 | 0.57 | 50,348,843 | 0.68 | 0.55 | 0.46 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 30 วันทำการ | 0.42 | 0.57 | 41,788,517 | 0.56 | 0.53 | 0.49 | 0.14 |
| ย้อนหลัง 60 วันทำการ | 0.33 | 0.57 | 32,533,902 | 0.44 | 0.47 | 0.56 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 90 วันทำการ | 0.33 | 0.57 | 31,472,774 | 0.43 | 0.46 | 0.60 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 120 วันทำการ | 0.33 | 0.57 | 31,056,050 | 0.43 | 0.45 | 0.67 | 0.17 |
| ย้อนหลัง 180 วันทำการ | 0.33 | 0.60 | 33,289,327 | 0.47 | 0.48 | 0.69 | 0.17 |
| ย้อนหลัง 360 วันทำการ | 0.33 | 1.17 | 35,777,466 | 0.52 | 0.62 | 0.67 | 0.19 |
| ช่วงราคาหุ้น RABBIT ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 – 360 วันทำการจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 | | | | | 0.45 – 0.62 | | |

ที่มา : SETSMART ข้อมูลราคาปิดและการซื้อขายย้อนหลังจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ย้อนหลัง 7 วันทำการถึง 360 วันทำการ
 หมายเหตุ:

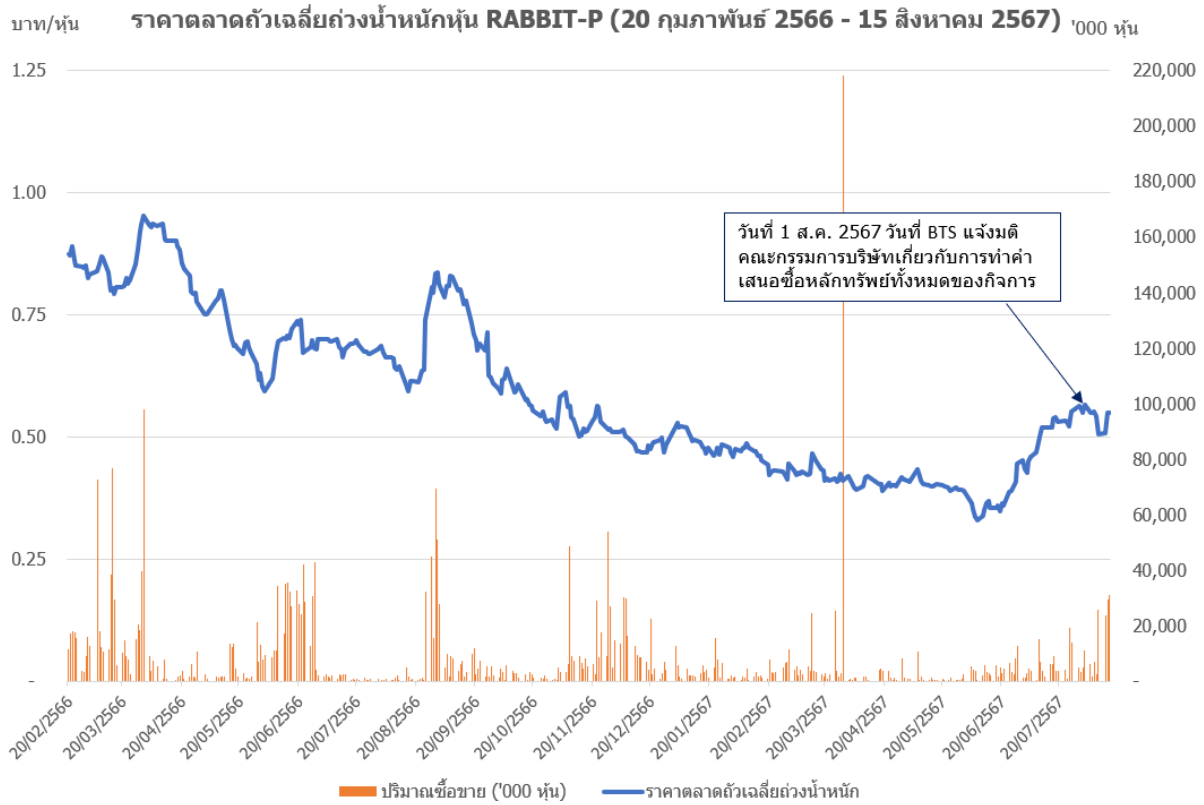
- 1/ ราคาปิดไม่ได้รวมราคาที่เกิดจากการทำรายการ Big Lot
- 2/ Turnover Ratio คือ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย คำนวณจากปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์หารด้วยปริมาณหุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่นำมาคำนวณ
- 3/ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักรวมราคาและจำนวนที่เกิดจากการทำ Big Lot แล้ว

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT เท่ากับ **0.45 – 0.62 บาท/หุ้น** ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT ที่ 0.60 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 0.15 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และมีมูลค่าสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT ที่ 0.60 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 3.33 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT

(2) หนี้บริษัทย่อยของกิจการ (“หุ้น RABBIT-P”)

ในช่วง 360 วันทำการ ระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 – 15 สิงหาคม 2567 ราคาลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น RABBIT-P สูงสุดเท่ากับหุ้นละ 0.95 บาท (วันที่ 31 มีนาคม 2566) และราคาลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น RABBIT-P ต่ำสุดเท่ากับหุ้นละ 0.33 บาท (วันที่ 7 มิถุนายน 2567) โดยมีแผนภาพราคาลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหุ้น RABBIT-P ดังนี้

แผนภาพที่ 2-2: ราคาหุ้น RABBIT-P 360 วันทำการย้อนหลัง ระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 – 15 สิงหาคม 2567



ที่มา: SETSMART

ราคาตลาดของหุ้น RABBIT-P จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดสามารถคำนวณได้ดังนี้

ตารางที่ 2-8: ข้อมูลราคาปิดและราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ RABBIT-P ย้อนหลัง 7 วันทำการถึง 360 วันทำการ

| ข้อมูลราคาปิดย้อนหลังจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 | ราคาปิดต่ำสุด ^{1/} (บาท/หุ้น) | ราคาปิดสูงสุด ^{1/} (บาท/หุ้น) | ปริมาณซื้อขายเฉลี่ย (หุ้นต่อวัน) | Turnover Ratio ^{2/} ของ RABBIT-P | ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ^{3/} (บาท/หุ้น) | Turnover Ratio ของ ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ | Turnover Ratio ของ หมวดธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ |
|--|---|---|---|---|--|--|---|
| ย้อนหลัง 7 วันทำการ | 0.51 | 0.56 | 17,424,966 | 0.07 | 0.53 | 0.47 | 0.19 |
| ย้อนหลัง 15 วันทำการ | 0.51 | 0.56 | 12,441,945 | 0.05 | 0.54 | 0.46 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 30 วันทำการ | 0.43 | 0.56 | 8,684,007 | 0.04 | 0.53 | 0.49 | 0.14 |
| ย้อนหลัง 60 วันทำการ | 0.33 | 0.56 | 5,894,161 | 0.02 | 0.49 | 0.56 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 90 วันทำการ | 0.33 | 0.56 | 6,997,164 | 0.03 | 0.45 | 0.60 | 0.16 |
| ย้อนหลัง 120 วันทำการ | 0.33 | 0.56 | 6,551,442 | 0.03 | 0.45 | 0.67 | 0.17 |
| ย้อนหลัง 180 วันทำการ | 0.33 | 0.56 | 7,050,643 | 0.03 | 0.47 | 0.69 | 0.17 |
| ย้อนหลัง 360 วันทำการ | 0.33 | 0.96 | 8,621,003 | 0.03 | 0.64 | 0.67 | 0.19 |
| ช่วงราคาหุ้น RABBIT-P ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7-360 วันทำการจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 | | | | | 0.45 – 0.64 | | |

ที่มา : SETSMART ข้อมูลราคาปิดและการซื้อขายย้อนหลังจากวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ย้อนหลัง 7 วันทำการถึง 360 วันทำการ

หมายเหตุ:

1/ ราคาปิดไม่ได้รวมราคาที่เกิดจากการทำรายการ Big Lot

- 2/ Turnover Ratio คือ อัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ย คำนวณจากปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์หารด้วยปริมาณหุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่นำมาคำนวณ
- 3/ ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักรวมราคาและจำนวนที่เกิดจากการทำ Big Lot แล้ว

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT-P เท่ากับ **0.45 – 0.64 บาท/หุ้น** ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P ที่ 0.60 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 0.15 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P และมีมูลค่าสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P ที่ 0.60 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 6.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P

การประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการด้วยวิธีราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นการอ้างอิงราคาตลาดซึ่งเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของกิจการ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของกิจการในอนาคตได้ดีพอสมควร

ทั้งนี้ หุ้น RABBIT มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายหุ้น RABBIT เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 – 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 – 15 สิงหาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.43 – 0.79 ของจำนวนหุ้น RABBIT ดังนั้น วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดน่าจะสะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้น RABBIT แต่ในการพิจารณามูลค่าหุ้น RABBIT ที่เหมาะสมสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมที่สุด คือ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

สำหรับหุ้น RABBIT-P มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายหุ้น RABBIT-P เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 – 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 – 15 สิงหาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.02 – 0.07 ของจำนวนหุ้น RABBIT-P (โดยอัตราการหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ และหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ระหว่างร้อยละ 0.46 – 0.69 และร้อยละ 0.14 – 0.19 ตามลำดับ) ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่แท้จริง

4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยการนำมูลค่าทางบัญชี (Book Value per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งเท่ากับ 1.01 บาท/หุ้น คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสันทนาการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยเป็นข้อมูลถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อประกอบกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำข้อเสนอซื้อ) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-9: ข้อมูลบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

| รายชื่อ | ชื่อย่อ หลักทรัพย์ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| 1. บมจ. เอเชียโฮเต็ล | ASIA | ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและภัตตาคาร ศูนย์การค้าให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2. บมจ. แอสเสท เวิร์ด คอร์ป | AWC | บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย อันประกอบไปด้วยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail & Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) |
| 3. บมจ. บุติก คอร์ปอเรชั่น | BC | 1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง - ดำเนินงาน - ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) อสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า 2. ให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

ตารางที่ 2-10: ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

| บริษัท หน่วย: ล้านบาท | มูลค่าตลาด ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 | สินทรัพย์รวม ตามงบการ เงินงวดล่าสุด | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่งวด ล่าสุด | รายได้รวม ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด | กำไร (ขาดทุน) สุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด (ส่วนที่เป็นของ บริษัท) | สัดส่วนรายได้ จากธุรกิจ โรงแรมต่อ รายได้รวม ^{1/} (ร้อยละ) | สัดส่วนรายได้ จากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าต่อรายได้ รวม ^{1/} (ร้อยละ) |
|-----------------------------|--|---|--|---|--|--|--|
| 1. ASIA | 2,064.00 | 10,337.14 | 5,919.57 | 1,222.19 | (39.15) | 46.1 | 37.1 |
| 2. AWC | 96,014.88 | 179,283.53 | 88,741.57 | 19,878.67 | 5,345.83 | 53.5 | 18.6 |
| 3. BC | 417.49 | 3,870.27 | 640.96 | 530.33 | (76.14) | 74.1 | 13.6 |
| กิจการ^{2/} | 17,575.03 | 62,678.62 | 32,071.52 | 5,549.31 | (2,400.16) | 37.1 | 20.3 |

ที่มา: SETSMART รายงานประจำปี งบการเงิน หรือ คำอธิบายหรือวิเคราะห์ (MD&A) ของบริษัทแต่ละแห่ง

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล 12 เดือนของปี 2566 (1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)

2/ ผลรวมของมูลค่าตลาดของหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P

สรุปการประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-11: การประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ โดยวิธี P/BV Ratio

| บริษัท | ค่า P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า) | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 7 วัน | 15 วัน | 30 วัน | 60 วัน | 90 วัน | 120 วัน | 180 วัน | 360 วัน |
| 1. ASIA | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.37 |
| 2. AWC | 1.15 | 1.23 | 1.29 | 1.30 | 1.39 | 1.40 | 1.41 | 1.60 |
| 3. BC | 0.71 | 0.73 | 0.80 | 0.84 | 0.92 | 1.01 | 1.02 | 1.04 |
| ค่ามัธยฐาน (Median) 3 บริษัท | 0.71 | 0.73 | 0.80 | 0.84 | 0.92 | 1.01 | 1.02 | 1.04 |
| มูลค่าหุ้น RABBIT และ RABBIT-P (บาท/หุ้น) | 0.71 | 0.73 | 0.80 | 0.84 | 0.93 | 1.02 | 1.03 | 1.05 |

ที่มา: SETSMART

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P เท่ากับ **0.71 – 1.05**

บาทต่อหุ้น

โดยมูลค่าหุ้น RABBIT และมูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่ **0.71 – 1.05 บาทต่อหุ้น** จะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นที่ 0.60 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.11 – 0.45 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 18.33 – 75.00 ของราคาเสนอซื้อหุ้น

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสินค้าการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นการใช้ข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัทฯ

5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยการนำผลรวมของกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมงวด 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คู่กันด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/E Ratio ของบริษัทจดทะเบียนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสันทนาการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ (โดยรายชื่อของบริษัทเทียบเคียงปรากฏในตารางที่ 2-9 ข้างต้น) โดยเป็นข้อมูลถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-12: การประเมินราคาหุ้นของบริษัทฯ โดยวิธี P/E Ratio

| บริษัท | ค่า P/E Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า) | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 7 วัน | 15 วัน | 30 วัน | 60 วัน | 90 วัน | 120 วัน | 180 วัน | 360 วัน |
| 1. ASIA ^{1/} | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. AWC | 19.52 | 21.00 | 21.94 | 22.22 | 23.90 | 24.10 | 24.08 | 29.15 |
| 3. BC ^{2/} | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| ค่ามัธยฐาน (Median) 3 บริษัท | 19.52 | 21.00 | 21.94 | 22.22 | 23.90 | 24.10 | 24.08 | 29.15 |
| มูลค่าหุ้น RABBIT และ RABBIT-P (บาท/หุ้น)^{3/} | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นได้ เนื่องจาก ASIA มีผลการดำเนินงานขาดทุน
- 2/ ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นได้ เนื่องจาก BC มีผลการดำเนินงานขาดทุน
- 3/ ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นได้ เนื่องจากกิจการมีขาดทุนจากการดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ทำให้ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ด้วยวิธีนี้ได้

วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น ใช้มูลค่าผลการดำเนินงานในอดีตย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสันทนาการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้ได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วง 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

6. วิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach)

ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach) ของบริษัทฯ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจะทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ (เฉพาะกิจการ) บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค่าทุกแห่งของบริษัทฯ (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัทฯ") โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินเฉพาะกิจการ และนำมูลค่ายุติธรรมของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทฯ มารวมกัน

การประเมินมูลค่าของบริษัทแต่ละแห่งจะถูกประเมินโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) หรือ วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) หรือ วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach) หรือ วิธีราคาขาย (Selling Price Approach) หรือ วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach) โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจะทำการพิจารณา สถานะของบริษัทหลักทรัพย์สินที่บริษัทถือครอง ผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อนำมาพิจารณาเลือกวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับบริษัทแต่ละแห่ง

โดยหลักเกณฑ์สำคัญที่ใช้ในการเลือกวิธีประเมิน สรุปได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1: บริษัทฯ (เฉพาะกิจการ) และบริษัทย่อยของกิจการ

- วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF) จะใช้สำหรับบริษัทที่มีผลการดำเนินงานที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ใช้หลักเกณฑ์เรื่องรายได้ โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทที่มีรายได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 1.0 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ภายใต้งบการเงินรวม ถือเป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ
- วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach: BV) จะใช้สำหรับบริษัทที่มีได้สร้างรายได้ที่มีนัยสำคัญกับกิจการ และ/หรือ บริษัทที่ยังไม่มีความแน่นอนของกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และ/หรือ บริษัทที่มีหน้าที่เพียงถือครองทรัพย์สินและมีได้ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี สามารถสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าพื้นฐานของบริษัทดังกล่าวได้ โดยสรุปหลักเกณฑ์สำคัญที่ใช้พิจารณาได้ดังนี้
 - I. บริษัทที่มีรายได้น้อยกว่าร้อยละ 1.0 ของรายได้รวมของบริษัทฯ หรือ
 - II. บริษัทที่มีหน้าที่หลักในการถือครองทรัพย์สิน หรือลงทุนในบริษัทอื่น หรือ
 - III. บริษัทที่เพิ่งเริ่มดำเนินกิจการ หรือ บริษัทที่บริษัทฯ เพิ่งเข้าลงทุน
 - IV. บริษัทที่อยู่ระหว่างการปิดกิจการ
- วิธีราคาขาย (Selling Price Approach:) จะใช้สำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่มีการทำสัญญาซื้อขาย และ/หรือได้รับข้อเสนอในการขอซื้อ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV) เป็นหนึ่งในวิธีการประเมินที่นักวิเคราะห์ใช้โดยทั่วไปในการประเมินค่าธุรกิจประกันชีวิต

ตารางที่ 2-13: โครงสร้างรายได้รวมของบริษัทฯ ภายใต้งบการเงินรวม สำหรับปี 2566 และ 6 เดือนแรกของปี 2567

| ที่ | รายชื่อบริษัท และบริษัทย่อย | ปี 2566 | | 6 เดือนแรก ปี 2567 | |
|-----|---------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | | ล้านบาท ^{1/} | ร้อยละ | ล้านบาท ^{1/} | ร้อยละ |
| 1 | บมจ. แรมบิท โฮลดิ้งส์ | 409.60 | 7.75 | 86.97 | 2.95 |
| 2 | บจ. ยู โกลบอล สอส์ฟิโวลลิตี้ | 21.30 | 0.40 | 6.62 | 0.22 |
| 3 | บจ. อาร์บีเอช เวเนเจอร์ส | 0.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | บจ. ปรานเคิร์รี แอสเซ็ทส์ | 0.74 | 0.01 | 0.70 | 0.02 |
| 5 | บจ. สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น | 0.12 | 0.00 | 0.11 | 0.00 |

| ที่ | รายชื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย | ปี 2566 | | 6 เดือนแรก ปี 2567 | |
|-----|---|------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | ล้านบาท ^{1/} | ร้อยละ | ล้านบาท ^{1/} | ร้อยละ |
| 6 | บจ. ไพรม แอเรีย 12 | 0.81 | 0.02 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | บจ. ไพรม แอเรีย 38 | 0.02 | 0.00 | 0.04 | 0.00 |
| 8 | บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง | 12.00 | 0.23 | 6.00 | 0.20 |
| 9 | บจ. นายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ | 0.20 | 0.00 | 0.17 | 0.01 |
| 10 | บจ. นายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ | 49.50 | 0.94 | 23.56 | 0.80 |
| 11 | บจ. ยูนิซัน วัน | 126.19 | 2.39 | 65.48 | 2.22 |
| 12 | บจ. อีจีเอส แอสเสทส์ | 499.25 | 9.45 | 284.23 | 9.64 |
| 13 | บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์ | 272.42 | 5.16 | 131.68 | 4.47 |
| 14 | บจ. มรรค๘ | 31.54 | 0.60 | 24.12 | 0.82 |
| 15 | บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ | 37.01 | 0.70 | 22.26 | 0.76 |
| 16 | บจ. บีทีเอส แลนด์ | 19.88 | 0.38 | 11.56 | 0.39 |
| 17 | บจ. ธนาซิติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ | 69.48 | 1.32 | 46.25 | 1.57 |
| 18 | บจ. ขอนแก่นบุรี | 158.84 | 3.01 | 84.67 | 2.87 |
| 19 | บจ. กำมกุง พร็อพเพอร์ตี้ | 619.60 | 11.73 | 678.76 | 23.03 |
| 20 | บจ. ยู ริมิกซ์ | 69.32 | 1.31 | 34.66 | 1.18 |
| 21 | บจ. ไพรม แอเรีย รีเทล | 61.53 | 1.16 | 32.51 | 1.10 |
| 22 | บมจ. แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด | 994.09 | 18.82 | 397.99 | 13.50 |
| 23 | บจ. บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน | 42.12 | 0.80 | 60.49 | 2.05 |
| 24 | นายง ซองกง ลิมิเต็ด | 20.58 | 0.39 | 0.00 | 0.00 |
| 25 | U Hospitality Holding (Mauritius) ^{2/} | (0.00) | 0.00 | - | 0.00 |
| 26 | Lombard Estate Holdings Limited | 246.90 ^{3/} | 4.67 | 330.51 ^{3/} | 11.21 |
| 27 | Thirty Three Gracechurch 1 Limited | | | | |
| 28 | Lombard Real Estate GmbH | 1,520.32 ^{3/} | 28.78 | 618.25 ^{3/} | 20.97 |
| 29 | Comtel Focus S.A. | | | | |
| 30 | Amber Baltic RE Sp. z o.o. | | | | |
| 31 | Pilsen RE s.r.o. | | | | |
| 32 | Katowice RE Sp. z o.o. | | | | |
| 33 | Bratislava RE s.r.o. | | | | |
| 34 | Cracow RE Sp. z o.o. | | | | |
| 35 | Diplomat Prague a.s. | | | | |
| 36 | Lombard Estate Asset GmbH | | | | |
| 37 | Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | | |
| 38 | Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG | | | | |
| 39 | Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | | |
| 40 | Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | | |
| 41 | Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | | |
| 42 | Lombard Estate Capital GmbH | | | | |
| 43 | Andels Lodz RE Sp. z o.o. | | | | |
| 44 | Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. ^{2/} | | | | |
| 45 | Diplomat Prague RE s.r.o. | | | | |
| | รวม | 5,283.40^{4/} | 100.00 | 2,947.59 | 100.00 |

หมายเหตุ:

- 1/ รายได้ที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ เป็นรายได้ของบริษัทย่อยแต่ละแห่งหลังหักรายการระหว่างกัน
- 2/ อยู่ระหว่างปิดกิจการ

- 3/ ไม่สามารถแยกเป็นรายได้ของแต่ละบริษัทได้ เนื่องจาก มีการจัดทางการเงินรวมในต่างประเทศก่อนที่จะส่งมารวมกับงบการเงินของธุรกิจในประเทศไทย
- 4/ ไม่รวมข้อมูลของบริษัทที่ย่อยที่จำหน่ายไปแล้วเมื่อเดือนพฤษภาคม 2566

กลุ่มที่ 2: บริษัทรวม

ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567 (วันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นแบบ 247 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด.) บริษัทฯ มีบริษัทรวมเพียง 1 แห่ง คือ บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) โดยเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ SINGER กับนายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญของ SINGER บางส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่จำนวน 195,165,296 หุ้น ("**หุ้น SINGER ที่ซื้อขาย**") จากจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด 196,889,196 หุ้น ในราคาหุ้นละ 20 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,903,305,920 บาท ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เงื่อนไขการมีผลของสัญญาครบถ้วน โดยภายหลังจากที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้น SINGER ที่ซื้อขาย หุ้น SINGER ส่วนที่เหลือที่บริษัทฯ ถืออยู่ จำนวน 1,723,900 หุ้น จะถูกจัดไปอยู่ในรายการเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าดีดกรรมของหุ้น SINGER จำนวน 195,165,296 หุ้น จะอ้างอิงจากราคาซื้อขายตามสัญญา และหุ้น SINGER จำนวน 1,723,900 หุ้น จะอ้างอิงราคาตลาด

กลุ่มที่ 3: บริษัทรวมคำ

ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567 (วันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นแบบ 247 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด.) บริษัทฯ มีบริษัทรวมคำ จำนวน 13 แห่ง โดยสรุปหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกวิธีประเมินของบริษัทแต่ละแห่ง สรุปได้ดังนี้

- บริษัทรวมคำกับแสนสิริ จำนวน 10 แห่ง ซึ่งบริษัททั้ง 10 แห่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย

บริษัทรวมคำกับแสนสิริ จำนวน 7 แห่ง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการและโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ทำให้จะไม่มีกระแสเงินสดในอนาคตจากการขายห้องชุดในโครงการ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีในการประเมินมูลค่าแทนที่วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสด บริษัทรวมคำกับแสนสิริ จำนวน 1 แห่ง ปัจจุบันถือครองที่ดินเปล่ารอการพัฒนา ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีในการประเมินมูลค่า เนื่องจากมูลค่าหลักของบริษัท คือมูลค่าที่ดิน ซึ่งสะท้อนผ่านมูลค่าตามบัญชีแล้ว

บริษัทรวมคำกับแสนสิริ จำนวน 1 แห่ง ปัจจุบันถือครองที่ดินเปล่ารอการพัฒนา และอยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนาโครงการ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีในการประเมินมูลค่า

บริษัทรวมคำกับแสนสิริ จำนวน 1 แห่ง คือ บริษัท บจ. นูโว โลงน เอเจนซี่ ("**NLA**") ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการโอน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอน จำนวน 1 โครงการซึ่งสามารถขายได้แล้ว 661 ห้อง (โอนแล้ว 217 ห้อง และรอโอน 444 ห้อง) และยังไม่ขาย 282 ห้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็นว่า มูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำได้สะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของ NLA แล้ว เนื่องจาก NLA จะสร้างกระแสเงินสดในอนาคตเพียงระยะสั้นในช่วงโอนห้องชุดให้กับลูกค้าเท่านั้น

- บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด ("**KE**") ดำเนินธุรกิจถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันมีรายได้ประมาณปีละ 20 ล้านบาทต่อปี จากการให้เช่าที่ดินของ KE บางส่วน (ประมาณร้อยละ 47.30 ของเนื้อที่ดินทั้งหมดของ KE) เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงเรียนนานาชาติแควร์โซ และมีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมอีกประมาณ 0.93 ล้านบาท ซึ่งรายได้ดังกล่าวถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ ทั้งนี้

ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า มูลค่าหลักของ KE อยู่ที่มูลค่าที่ดิน ซึ่งยังมีได้ถูกนำไปใช้อย่างเต็มที่ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีในการประเมินมูลค่าของ KE

- บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ("KM") มีทรัพย์สินหลักคือเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ("VERSO") ทั้งนี้ เนื่องจากโรงเรียนเปิดดำเนินการในเดือนสิงหาคม 2563 ซึ่งถือว่ายังอยู่ในช่วงการระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้จำนวนนักเรียนยังมีไม่มากนัก และการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนในแต่ละปีในช่วงปี 2564 - 2566 ยังเป็นไปในลักษณะที่ค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ VERSO มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนมาอย่างต่อเนื่องจนถึงงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตของจำนวนนักเรียนที่สูงตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป และจะทำให้ VERSO เริ่มมีผลการดำเนินงานพลิกเป็นกำไร และมีการเติบโตที่สูงอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า ผลการดำเนินงานในอนาคตตามประมาณการของผู้บริหารยังมีความไม่แน่นอนสูงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทำให้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีเพื่อประเมินมูลค่าของ KM แทนที่การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า มูลค่าตามบัญชีน่าจะสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของ KM ณ ปัจจุบันได้ดีกว่า โดยในการประเมินที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการปรับลดมูลค่าเงินลงทุนใน VERSO ลงตามมูลค่าตามบัญชีของ VERSO ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เพื่อสะท้อนถึงผลจากการขาดทุนจากการดำเนินงานมาอย่างต่อเนื่องของ VERSO ในงบการเงินของ KM
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ("MAM") เพิ่งเริ่มดำเนินธุรกิจอย่างเต็มตัวในปี 2567 หรือเพิ่งเริ่มดำเนินธุรกิจมาได้เพียง 6 เดือน ทำให้การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตยังมีความไม่แน่นอนสูง ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีซึ่งน่าจะสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของ MAM ณ ปัจจุบัน ได้เหมาะสมกว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด

ทั้งนี้ สรุปวิธีการประเมินของบริษัทแต่ละแห่ง สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-14: ตารางสรุปวิธีการประเมินของบริษัทแต่ละแห่ง

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิของกิจการ (ร้อยละ) | วิธีประเมิน | เหตุผล |
|------------------------------|---------------------------------------|---------|--|--|-------------|---|
| 1 | บมจ. แรบบิท โฮลดิ้งส์ (เฉพาะกิจการ) | RABBIT | บริหารจัดการทรัพย์สิน | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| บริษัทย่อยในประเทศไทย | | | | | | |
| 2 | บจ. ยู โกลบอล สออสพิทอลลิตี้ | UGH | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | 100.00 | BV | UGH เป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น และมีทรัพย์สินหลักคือเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยของ UGH จะถูกนำไปประเมินแยกต่างหาก |
| 3 | บจ. อาร์บีเอช เวเนเจอร์ส | RBV | ลงทุนในหลักทรัพย์อื่น | 100.00 | BV | RBV เป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น และมีทรัพย์สินหลักคือเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค่า โดยบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค่าของ RBV จะถูกนำไปประเมินแยกต่างหาก |
| 4 | บจ. ปรากฏศิริ แอสเซ็ทส์ | PKR | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักของ PKR คือที่ดิน และเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยของ PKR จะถูกนำไปประเมินแยกต่างหาก |
| 5 | บจ. สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น | SPC | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดินเปล่า |
| 6 | บจ. ไพรม์ แอเรีย 12 | PA12 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดินเปล่า |
| 7 | บจ. ไพรม์ แอเรีย 38 | PA38 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนา |
| 8 | บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง | NGH | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดินเปล่า |
| 9 | บจ. ธนาภ พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ | TFB | ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดินเปล่า |
| 10 | บจ. ธนาภ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ | TPM | บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | BV | สร้างรายได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 11 | บจ. ยูนิชั่น วัน | UN1 | อาคารสำนักงานให้เช่า | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 12 | บจ. อีจีเอส แอสเสทส์ | EGSA | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 13 | บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์ | MTA | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 14 | บจ. มรรค๘ | MK8 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | MK8 NSP และ BTSL ดำเนินธุรกิจโรงแรม อีสติน ธนาซีดี |
| 15 | บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ | NSP | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | กอล์ฟ รีสอร์ท ซึ่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ มากกว่าร้อยละ |
| 16 | บจ. บีทีเอส แลนด์ | BTSL | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 17 | บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ | TGC | บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 18 | บจ. ขอนแก่นบุรี | KKB | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือ หุ้นสุทธิของ กิจการ (ร้อยละ) | วิธี ประเมิน | เหตุผล |
|-----|-------------------------------|---------|---|---|-----------------|--|
| 19 | บจ. ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ | KKP | ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 20 | บจ. ยู รีมีกซ์ | URM | ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 21 | บจ. ไพรม์ แอเรีย รีเทล | PAR | ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 22 | บมจ. แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด | RLI | ประกันชีวิต | 75.00 | P/BV | โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจประกันชีวิต นักวิเคราะห์จะเลือกใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) และวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (P/E) ทั้งนี้ เนื่องจากผลการดำเนินงานของ RLI ในช่วงปี 2565 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง และ RLI พลิกกลับมา มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ทำให้แนวโน้มของผลประกอบการในอนาคตของ RLI เป็นเรื่องที่ยังมีความไม่แน่นอน ดังนั้น การประเมินด้วยวิธี DCF จึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสม ณ ปัจจุบัน ประกอบกับการใช้วิธี DCF ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจำเป็นต้องใช้สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่มีข้อมูลเฉพาะดังกล่าวที่จะนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าได้ในปัจจุบัน สำหรับวิธี P/E เนื่องจาก RLI มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ได้ (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ RLI อยู่ในตารางที่ 3.1 ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้) |
| 23 | บจ. บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน | PZ | ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ | 70.00 | BV | บริษัทฯ เพิ่งเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ PZ เมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 โดยได้ทยอยลงทุนตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนมีนาคม 2567 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 900 ล้านบาท อนึ่ง PZ ก่อตั้งในเดือนมีนาคม 2560 โดยในช่วงปี 2563 – 2565 (ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุน) มีรายได้รวมอยู่ที่ 1.17 ล้านบาท 18.22 ล้านบาท และ 19.82 |

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือ หุ้นสุทธิของ กิจการ (ร้อยละ) | วิธี ประเมิน | เหตุผล |
|-------------------------------|---|---------|--|---|------------------|---|
| | | | | | | ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2563 และปี 2565 อย่างไรก็ดี ในปี 2566 มีการเติบโตของรายได้ที่ร้อยละ 294.9 จากปี 2565 และพลิกกลับมากำไรในปี 2566 ซึ่งปัจจัยสำคัญของการเติบโตน่าจะมาจากการได้รับเงินเพิ่มทุนจากบริษัทฯ โดยแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายได้ยังมีต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 แต่อัตรากำไรสุทธิกลับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจาก PZ ยังอยู่ในช่วงที่เพิ่งจะเริ่มเติบโต ทำให้การคาดการณ์ถึงแนวโน้มของการเติบโต และผลประกอบการรวมถึงกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นเรื่องที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น จึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งน่าจะสะท้อนมูลค่าพื้นฐานในปัจจุบันของ PZ ได้เหมาะสมกว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ PZ อยู่ในตารางที่ 3.1 ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้) |
| บริษัทย่อยในต่างประเทศ | | | | | | |
| 24 | ธนายง สองกง ลิมิเต็ด | THK | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | 100.00 | BV | บริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น และมีทรัพย์สินหลักคือ เงินลงทุน |
| 25 | U Hospitality Holding (Mauritius) ^{1/} | UHH MAU | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | 100.00 | BV | อยู่ระหว่างปิดบริษัท |
| 26 | Lombard Estate Holdings Limited ("LEH") | LEH | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น บริหารจัดการทรัพย์สินและบริการให้เช่าปรึกษา | 100.00 | BV | บริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น และมีทรัพย์สินหลักคือ เงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยของ LEH จะถูกนำไปประเมินแยกต่างหาก |
| 27 | Thirty Three Gracechurch 1 Limited | TTG1 | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า | 100.00 | DCF | สร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมของบริษัทฯ |
| 28 | Lombard Real Estate GmbH ("LRE") | LRE&LEA | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | 100.00 | Selling Price | มีสัญญาซื้อขาย โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินภายใต้สัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 |
| 29 | Comtel Focus S.A. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม | 100.00 | | |
| 30 | Amber Baltic RE Sp. z o.o. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม | 100.00 | | |

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิของกิจการ (ร้อยละ) | วิธีประเมิน | เหตุผล |
|-----|---|------------------|---|--|---------------|---|
| 31 | Pilsen RE s.r.o. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 32 | Katowice RE Sp. z o.o. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 33 | Bratislava RE s.r.o. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 34 | Cracow RE Sp. z o.o. ^{2/} | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 35 | Diplomat Prague a.s. ^{2/} | | ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 36 | Lombard Estate Asset GmbH ("LEA") | | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 37 | Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | ถือครองทรัพย์สิน | 89.80 | | |
| 38 | Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG | | ถือครองทรัพย์สิน | 84.41 | | |
| 39 | Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | ถือครองทรัพย์สิน | 84.41 | | |
| 40 | Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | ถือครองทรัพย์สิน | 84.41 | | |
| 41 | Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | ถือครองทรัพย์สิน | 84.41 | | | |
| 42 | Lombard Estate Capital GmbH | LEC | ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น | 100.00 | Selling Price | อยู่ในแผนการขายสินทรัพย์ ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากนักลงทุน ซึ่งได้มีการส่งหนังสือแสดงเจตจำนง ("LOI") เพื่อขอซื้อโรงแรม Vienna House Diplomat และโรงแรม Andels Hotel Lodz พร้อมทั้งระบุราคาซื้อขายมาใน LOI ฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ |
| 43 | Andels Lodz RE Sp. z o.o. | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | |
| 44 | Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. ^{1/} | | ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโรงแรม | 100.00 | | |

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือ หุ้นสุทธิของ กิจการ (ร้อยละ) | วิธี ประเมิน | เหตุผล |
|----------------------------------|---|---------|---|---|------------------|--|
| 45 | Diplomat Prague RE s.r.o. ^{3/} | | ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | | ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายดังกล่าว สามารถสะท้อนมูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งได้ เนื่องจาก ราคาซื้อขายดังกล่าวเปรียบได้กับราคาตลาดของทรัพย์สิน |
| บริษัทรวม^{4/} | | | | | | |
| 46 | บมจ. ซิงเกอร์ ประเทศไทย | SINGER | บริการทางการเงิน | 23.75 | Selling Price | หุ้น SINGER เกือบทั้งหมดที่บริษัทฯ ถือครองอยู่ภายใต้สัญญา ซื้อขายหุ้น ซึ่งมีการระบุราคาซื้อขายที่แน่ชัด |
| บริษัทรวมค่า^{5/} | | | | | | |
| 47 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน | BTSS1 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 48 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ | BTSS4 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 49 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน | BTSS7 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 50 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท | BTSS8 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 51 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ | BTSS9 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 52 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน | BTSS16 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 53 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน | BTSS19 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | ถือครองที่ดินรอการพัฒนา และอยู่ระหว่างการวางแผนการ พัฒนา |
| 54 | บจ. บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู | BTSS22 | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | โครงการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| 55 | บจ. นูโว โลง เอเจนซี | NLA | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอน จำนวน 1 โครงการซึ่งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็น ว่า มูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำได้สะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของ NLA แล้ว เนื่องจาก NLA จะสร้างกระแสเงินสดในอนาคต เพียงระยะสั้นในช่วงโอนห้องชุดให้กับลูกค้าเท่านั้น |
| 56 | บจ. สิริพัฒน์ ตรี | ST | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 50.00 | BV | ถือครองที่ดินรอการพัฒนา |
| 57 | บจ. คีย์สโตน เอสเตท | KE | ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือที่ดิน |
| 58 | บจ. คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ | KM | บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ | 50.00 | BV | ทรัพย์สินหลักคือเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ซึ่งยังมีผลการดำเนินงานที่ ขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า |

| ที่ | ชื่อบริษัท | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการถือหุ้นสิทธิของกิจการ (ร้อยละ) | วิธีประเมิน | เหตุผล |
|-----|---------------------------------|---------|--------------------------|--|-------------|--|
| | | | | | | ผลการดำเนินงานในอนาคตตามประมาณการของผู้บริหารยังมีความไม่แน่นอนสูงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทำให้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีเพื่อประเมินมูลค่าของ KM แทนที่การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า มูลค่าตามบัญชีน่าจะสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของ KM ณ ปัจจุบันได้ดีกว่า |
| 59 | บจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา | MAM | ธุรกิจบริหารจัดการกองทุน | 50.00 | BV | MAM เพิ่งเริ่มดำเนินธุรกิจอย่างเต็มตัวในปี 2567 หรือเพิ่งเริ่มดำเนินธุรกิจมาได้เพียง 6 เดือน ทำให้การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตยังมีความไม่แน่นอนสูง ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้วิธีมูลค่าตามบัญชีซึ่งน่าจะสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของ MAM ณ ปัจจุบัน ได้เหมาะสมกว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด |

หมายเหตุ:

- 1/ อยู่ระหว่างการปิดกิจการ
- 2/ บริษัทที่จะถูกปรับโครงสร้างออกจากการเป็นบริษัทย่อยของ LEC เพื่อถูกขายรวมกับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA
- 3/ บริษัทที่จะถูกปรับโครงสร้างออกจากการเป็นบริษัทย่อยของ LRE เพื่อไม่ให้ถูกจำหน่ายไปในธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น LRE และ LEA
- 4/ ผลการดำเนินงานของบริษัทรวมจะสะท้อนผ่านส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวม
- 5/ ผลการดำเนินงานของบริษัทรวมจะสะท้อนผ่านส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการรวมค่า

สรุปการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีรวมส่วนกิจการ

ตารางที่ 2-15: มูลค่าหุ้นโดยวิธีรวมส่วนกิจการ

| ที่ | ชื่อย่อ | ชื่อบริษัท | วิธีประเมิน | รายละเอียดของการประเมิน | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิของกิจการ (ร้อยละ) | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ (ล้านบาท) | | |
|-----|-------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|--|---|---|------------|
| | | | | | | ต่ำสุด | - | สูงสุด |
| 1 | A01: RABBIT | บมจ. แรมบิท โฮลดิ้งส์ | DCF | เอกสารแนบ A หน้า 1 | 100.00 | 19,864.84 | - | 19,919.03 |
| 2 | B01: UGH | บจ. ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ | BV | เอกสารแนบ B หน้า 3 | 100.00 | (1,584.84) | - | (1,584.84) |
| 3 | B02: RBV | บจ. อาร์บีเอช เวนเจอร์ส | BV | เอกสารแนบ B หน้า 4 | 100.00 | (1,013.95) | - | (1,013.95) |
| 4 | B03: PKR | บจ. ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ | BV | เอกสารแนบ B หน้า 5 | 100.00 | (549.73) | - | (549.73) |
| 5 | B04: SPC | บจ. สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น | BV | เอกสารแนบ B หน้า 6 | 100.00 | (24.35) | - | (24.35) |
| 6 | B05: PA12 | บจ. ไพรม์ แอเรีย 12 | BV | เอกสารแนบ B หน้า 7 | 100.00 | (604.08) | - | (604.08) |
| 7 | B06: PA38 | บจ. ไพรม์ แอเรีย 38 | BV | เอกสารแนบ B หน้า 8 | 100.00 | (1,167.10) | - | (1,167.10) |
| 8 | B07: NGH | บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง | BV | เอกสารแนบ B หน้า 9 | 100.00 | (161.00) | - | (161.00) |
| 9 | B08: TFB | บจ. ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ | BV | เอกสารแนบ B หน้า 10 | 100.00 | 53.04 | - | 53.04 |
| 10 | B09: TPM | บจ. ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ | BV | เอกสารแนบ B หน้า 11 | 100.00 | 14.92 | - | 14.92 |
| 11 | B010: UN1 | บจ. ยูนิชั่น วัน | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 12 | 100.00 | 1,094.36 | - | 1,223.17 |
| 12 | B11: EGSA | บจ. อีจีเอส แอสเซ็ทส์ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 17 | 100.00 | 2,343.62 | - | 2,619.11 |
| 13 | B12: MTA | บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 24 | 100.00 | (493.48) | - | (459.43) |
| 14 | B13: MK8 | บจ. มรรค๘ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 42 | 100.00 | (681.90) | - | (649.24) |
| 15 | B14: NSP | บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 48 | 100.00 | (760.34) | - | (727.65) |
| 16 | B15: BTSL | บจ. บีทีเอส แลนด์ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 55 | 100.00 | (340.95) | - | (335.06) |
| 17 | B16: TGC | บจ. ธนาชาติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 62 | 100.00 | (532.24) | - | (473.77) |
| 18 | B17: KKB | บจ. ขอนแก่นบุรี | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 66 | 100.00 | (893.70) | - | (868.55) |
| 19 | B18: KKP | บจ. กำมกุง พร็อพเพอร์ตี้ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 76 | 100.00 | 501.84 | - | 1,480.01 |
| 20 | B19: URM | บจ. ยู ริมิกซ์ | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 87 | 100.00 | 248.78 | - | 406.28 |
| 21 | B20: PAR | บจ. ไพรม์ แอเรีย รีเทล | DCF | เอกสารแนบ B หน้า 91 | 100.00 | 337.97 | - | 494.87 |
| 22 | B21: RLI | บมจ. แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด | P/BV | เอกสารแนบ B หน้า 95 | 75.00 | 647.55 | - | 1,049.53 |
| 23 | B22: PZ | บจ. บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน | BV | เอกสารแนบ B หน้า 97 | 70.00 | 775.97 | - | 775.97 |
| 24 | C01: THK | ธนายง ฮองกง ลิมิเต็ด | BV | เอกสารแนบ C หน้า 4 | 100.00 | 0.89 | - | 0.89 |
| 25 | C02: UHHMAU | U Hospitality Holding (Mauritius) | BV | เอกสารแนบ C หน้า 5 | 100.00 | 3.13 | - | 3.13 |
| 26 | C03: LEH | Lombard Estate Holdings Limited | BV | เอกสารแนบ C หน้า 6 | 100.00 | (2,789.69) | - | (2,789.69) |
| 27 | C04: TTG1 | Thirty Three Gracechurch 1 Limited | DCF | เอกสารแนบ C หน้า 7 | 100.00 | (1,162.13) | - | (773.00) |
| 28 | C05: | Lombard Real Estate GmbH | Selling Price | เอกสารแนบ C หน้า 12 | 100.00 | 3,296.27 | - | 3,296.27 |
| 29 | LRE & LEA | Comtel Focus S.A. | | | 100.00 | | | |
| 30 | | Amber Baltic RE Sp. z o.o. | | | 100.00 | | | |
| 31 | | Pilsen RE s.r.o. | | | 100.00 | | | |
| 32 | | Katowice RE Sp. z o.o. | | | 100.00 | | | |
| 33 | | Bratislava RE s.r.o. | | | 100.00 | | | |
| 34 | | Cracow RE Sp. z o.o. | | | 100.00 | | | |
| 35 | | Diplomat Prague a.s. | | | 100.00 | | | |
| 36 | | Lombard Estate Asset GmbH | | | 89.80 | | | |
| 37 | | Calvus | | | 84.41 | | | |

| ที่ | ชื่อย่อ | ชื่อบริษัท | วิธี ประเมิน | รายละเอียดของการ ประเมิน | สัดส่วน การถือ หุ้นสุทธิ ของ กิจการ (ร้อยละ) | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ตาม สัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ (ล้านบาท) | | |
|--|-------------|---|------------------|-----------------------------|---|--|----------|------------------|
| | | | | | | ต่ำสุด | - | สูงสุด |
| 38 | | Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG | | | 84.41 | | | |
| 39 | | Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | 84.41 | | | |
| 40 | | Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | 84.41 | | | |
| 41 | | Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | | | 84.41 | | | |
| 42 | C06: LEC | Lombard Estate Capital GmbH | Selling Price | เอกสารแนบ C หน้า 14 | 100.00 | 2,810.51 | - | 2,810.51 |
| 43 | | Andels Lodz RE Sp. z o.o. | | | 100.00 | - | - | |
| 44 | | Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. | | | 100.00 | - | - | |
| 45 | | Diplomat Prague RE s.r.o. | | | 100.00 | - | - | |
| 46 | SINGER | บมจ. ซิงเกอร์ ประเทศไทย | BV | ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 | 50.00 | 3,920.90 | - | 3,921.06 |
| 47 | D01: BTSS1 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน | BV | เอกสารแนบ D หน้า 2 | 50.00 | 17.49 | - | 17.49 |
| 48 | D02: BTSS4 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ | BV | เอกสารแนบ D หน้า 3 | 50.00 | 37.47 | - | 37.47 |
| 49 | D03: BTSS7 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น | BV | เอกสารแนบ D หน้า 4 | 50.00 | 11.17 | - | 11.17 |
| 50 | D04: BTSS8 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท | BV | เอกสารแนบ D หน้า 5 | 50.00 | 13.89 | - | 13.89 |
| 51 | D05: BTSS9 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ | BV | เอกสารแนบ D หน้า 6 | 50.00 | 11.98 | - | 11.98 |
| 52 | D06: BTSS16 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน | BV | เอกสารแนบ D หน้า 7 | 50.00 | (138.23) | - | (138.23) |
| 53 | D07: BTSS19 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน | BV | เอกสารแนบ D หน้า 8 | 50.00 | (275.59) | - | (275.59) |
| 54 | D08: BTSS22 | บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู | BV | เอกสารแนบ D หน้า 9 | 50.00 | (21.84) | - | (21.84) |
| 55 | D09: NLA | บจ. นูโว ไลน์ เอเจนซี | BV | เอกสารแนบ D หน้า 10 | 50.00 | 125.81 | - | 125.81 |
| 56 | D10: ST | บจ. สิริพัฒน์ ทรี | BV | เอกสารแนบ D หน้า 11 | 50.00 | (60.41) | - | (60.41) |
| 57 | D11: KE | บจ. คีย์สโตน เอสเตท | BV | เอกสารแนบ D หน้า 12 | 50.00 | 947.97 | - | 947.97 |
| 58 | D12: KM | บจ. คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ | BV | เอกสารแนบ D หน้า 13 | 50.00 | (551.03) | - | (551.03) |
| 59 | D13: MAM | บจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา | BV | เอกสารแนบ D หน้า 14 | 50.00 | 48.05 | - | 48.05 |
| มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามวิธีรวมมูลค่ากิจการ | | | | | | 23,321.84 | - | 26,053.07 |
| จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (หุ้น) | | | | | | 31,819.17 | - | 31,819.17 |
| มูลค่าหุ้น RABBIT และ RABBIT-P (บาท/หุ้น) | | | | | | 0.73 | - | 0.82 |

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P เท่ากับ **0.73 – 0.82**

บาทต่อหุ้น

โดยมูลค่าหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ **0.73 – 0.82 บาทต่อหุ้น** จะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นที่ 0.60 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.13 – 0.22 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 21.67 – 36.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้น

อนึ่ง การประเมินมูลค่าหุ้นในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจาก RABBIT รวมถึงการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ตามหลักความระมัดระวังภายใต้สภาวะเศรษฐกิจ และสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของ RABBIT รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของ RABBIT หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ จากวิธีรวมส่วนกิจการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจะทำการพิจารณาเลือกวิธีที่เหมาะสมที่ใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทแต่ละแห่งซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน จากข้อมูลสถานะของบริษัท ทรัพย์สินที่บริษัทถือครอง ผลการดำเนินการในอดีต และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตข้อเท็จจริงดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไป วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของบริษัทแต่ละแห่งอาจเปลี่ยนแปลงไปได้เช่นกัน อีกทั้งวิธีที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในส่วนนี้ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดซึ่งเป็นการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคตจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และประมาณการขึ้นจากข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่สาธารณะ และกำหนดขึ้นภายใต้ภาวะเศรษฐกิจ และสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น มูลค่าหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็จะเป็นไปโดยอัตโนมัติเช่นกัน อีกทั้ง สมมติฐานที่สำคัญของการประเมินโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด คือ ธุรกิจดังกล่าวจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเปลี่ยนธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน แต่ระยะเวลาจะใช้ดำเนินการเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการยังมีความไม่แน่นอนสูง โดยพิจารณาจากการที่สินทรัพย์บางรายการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2561 หรือ 2564 แต่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้ในปัจจุบัน ทำให้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถกำหนดกรอบเวลาที่แน่นอนในการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการเพื่อใช้ในการจัดทำประมาณการได้อย่างเหมาะสม ทำให้การจัดทำประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นตั้งสมมติฐานให้ทุกบริษัทที่อยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ และดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความแตกต่างของกระแสเงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ หากบริษัทยังคงดำเนินการอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ จะทยอยสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง แต่หากบริษัทดังกล่าวถูกจำหน่ายไปจะสามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากให้กับ กิจการใดในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลให้มูลค่าหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินได้อาจจะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน อีกทั้งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งจะเป็นธุรกิจสำคัญของบริษัทฯ ในอนาคตออกมาเป็นตัวเลขได้ ณ ปัจจุบัน เนื่องจาก บริษัททั้ง 3 แห่งที่ประกอบธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทฯ ยังมีแนวโน้มหรือทิศทางของผลประกอบการที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง (*ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 4 ของรายงานฉบับนี้*) ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงแผนธุรกิจและกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ ได้

7. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าของหุ้น RABBIT ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 2-16: สรุปมูลค่าหุ้น RABBIT ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ

| หุ้น RABBIT | มูลค่าหุ้นของ RABBIT ^{1/} (บาท/หุ้น) | ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT (บาท/หุ้น) | ราคาประเมินหุ้น RABBIT สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT | | ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ^{2/} |
|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|------------------|--|
| | | | (บาท/หุ้น) | (ร้อยละ) | |
| | | | (3) = (1) – (2) | (3)/(2) | |
| (1) | (2) | (3) = (1) – (2) | (3)/(2) | | |
| วิธีมูลค่าตามบัญชี | 1.01 | 0.60 | 0.41 | 68.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว | 1.00 | 0.60 | 0.40 | 66.67% | เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.45 – 0.62 | 0.60 | (0.15) – 0.02 | (25.00)% – 3.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.75 – 1.05 | 0.60 | 0.11 – 0.45 | 18.33% – 75.00% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น | n.a. ^{3/} | 0.60 | n.a. | n.a. | ประเมินไม่ได้ |
| วิธีรวมส่วนกิจการ | 0.73 – 0.82 | 0.60 | 0.13 – 0.22 | 21.67% – 36.67% | ไม่เหมาะสม |

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท
- 2/ ความเหมาะสมของวิธีการประเมินสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้
- 3/ n.a. = non applicable ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากกิจการมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

จากตารางสรุปข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าหุ้น RABBIT ที่ประเมินได้โดยใช้วิธีการต่างๆ จะอยู่ระหว่าง 0.45 – 1.05 บาท/หุ้น

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าของหุ้น RABBIT-P ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 2-17: สรุปมูลค่าหุ้น RABBIT-P ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ

| หุ้น RABBIT-P | มูลค่าหุ้นของ RABBIT-P ^{1/} (บาท/หุ้น) | ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P (บาท/หุ้น) | ราคาประเมินหุ้น RABBIT-P สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT-P | | ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ^{2/} |
|------------------------------------|--|---|---|------------------|--|
| | | | (บาท/หุ้น) | (ร้อยละ) | |
| | | | (3) = (1) – (2) | (3)/(2) | |
| (1) | (2) | (3) = (1) – (2) | (3)/(2) | | |
| วิธีมูลค่าตามบัญชี | 1.01 | 0.60 | 0.41 | 68.33% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว | 1.00 | 0.60 | 0.40 | 66.67% | เหมาะสม |
| วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.45 – 0.64 | 0.60 | (0.15) – 0.04 | (25.00)% – 6.67% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.71 – 1.05 | 0.60 | 0.11 – 0.45 | 18.33% – 75.00% | ไม่เหมาะสม |
| วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น | n.a. ^{3/} | 0.60 | n.a. | n.a. | ประเมินไม่ได้ |
| วิธีรวมส่วนกิจการ | 0.73 – 0.82 | 0.60 | 0.13 – 0.22 | 21.67% – 36.67% | ไม่เหมาะสม |

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.40 บาท
- 2/ ความเหมาะสมของวิธีการประเมินสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้
- 3/ n.a. = non applicable ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากกิจการมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

จากตารางสรุปข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินได้โดยใช้วิธีการต่างๆ จะอยู่ระหว่าง 0.45 – 1.05 บาท/หุ้น

วิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการ และฐานะของบริษัทฯ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น วิธีนี้จึงไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ยังคงไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของบริษัทฯ

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นวิธีที่นำมูลค่าตามบัญชีที่บันทึกในงบการเงินของบริษัทฯ ในงวดล่าสุด ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากขาดทุนสะสมทางภาษี เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักลบด้วยหนี้สินของบริษัทฯ

วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งควรจะสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นบริษัทฯ ตามอุปสงค์และอุปทานในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข่าวสาร และข้อมูลที่เปิดเผย และการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคต รวมถึงควรเป็นราคาตลาดในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่ได้รับผลกระทบจากข่าวสารของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาข้อมูลถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการของบริษัทฯ (แบบ 247-3)

ทั้งนี้ หุ้น RABBIT มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายหุ้น RABBIT เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 – 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 – 15 สิงหาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.43 – 0.79 ของจำนวนหุ้น RABBIT ดังนั้น วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดน่าจะสะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้น RABBIT แต่ในการพิจารณามูลค่าหุ้น RABBIT ที่เหมาะสมสำหรับกรณีการทำค่าเสนอซื้อ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมที่สุด คือ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

สำหรับหุ้น RABBIT-P มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีอัตราหมุนเวียนการซื้อขายหุ้น RABBIT-P เฉลี่ย (Average Turnover Ratio) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 – 360 วันทำการ คือระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 – 15 สิงหาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.02 – 0.07 ของจำนวนหุ้น RABBIT-P (โดยอัตราหมุนเวียนการซื้อขายเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ และหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ระหว่างร้อยละ 0.46 – 0.49 และร้อยละ 0.14 – 0.19 ตามลำดับ) ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าหุ้น RABBIT-P ที่แท้จริง

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินงวดรวมล่าสุดที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสันทนาการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามาสูงกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม

ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นการใช้ข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัทฯ

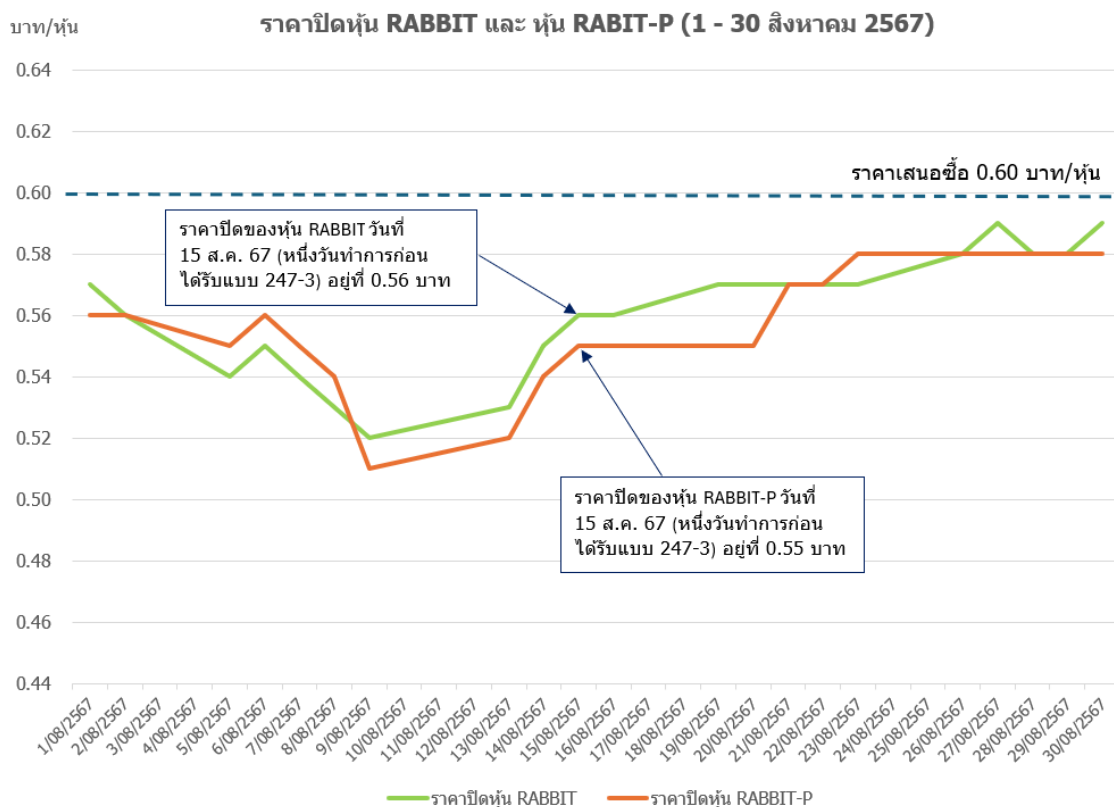
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น ใช้กำไรต่อหุ้น 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสินค้าการ และ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักอันดับหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมเช่นเดียวกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้ได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วง 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

วิธีรวมส่วนกิจการ จะทำการพิจารณาเลือกวิธีที่เหมาะสมที่ใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทแต่ละแห่งซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน จากข้อมูลสถานะของบริษัทฯ ทรรศนะที่บริษัทถือครอง ผลการดำเนินการในอดีต และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น อย่างไรก็ตามหากในอนาคตข้อเท็จจริงดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไป วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของบริษัทแต่ละแห่งอาจเปลี่ยนแปลงไปได้เช่นกัน อีกทั้งวิธีที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในส่วนนี้ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดซึ่งเป็นการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคตจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และประมาณการขึ้นจากข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่สาธารณะ และกำหนดขึ้นภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอาจมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น มูลค่าหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน อีกทั้งสมมติฐานที่สำคัญของการประเมินโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด คือ ธุรกิจดังกล่าวจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเปลี่ยนธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน แต่ระยะเวลาจะใช้ดำเนินการเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการยังมีความไม่แน่นอนสูง โดยพิจารณาจากการที่สินทรัพย์บางรายการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2561 หรือ 2564 แต่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้ในปัจจุบัน ทำให้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถกำหนดกรอบเวลาที่แน่นอนในการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการเพื่อใช้ในการจัดทำประมาณการได้อย่างเหมาะสม ทำให้การจัดทำประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นตั้งสมมติฐานให้ทุกบริษัทที่อยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน ยังคงอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ และดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความแตกต่างของกระแสเงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ หากบริษัทยังคงดำเนินการอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทฯ จะทยอยสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง แต่หากบริษัทดังกล่าวถูกจำหน่ายไปจะสามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากให้กับกิจการได้ในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลให้มูลค่าหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินได้อาจจะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน อีกทั้งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประเมินผลกระทบที่จะเกิดจากการเปลี่ยนแปลงธุรกิจสำคัญของบริษัทฯ ออกมาเป็นตัวเลขได้ ณ ปัจจุบัน เนื่องจาก บริษัททั้ง 3 แห่งที่ประกอบธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทฯ ยังมีแนวโน้มหรือทิศทางของผลประกอบการที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง (ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 4 ของรายงานฉบับนี้) ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงแผนธุรกิจและกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ ได้

ในการพิจารณามูลค่าหุ้นที่เหมาะสมสำหรับ**กรณีการทำค่าเสนอซื้อ** ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดคือ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เพราะเป็นมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น เนื่องจากเป็นวิธีที่นำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ในงวดล่าสุด ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักลบด้วยหนี้สินของบริษัทฯ โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของหุ้น RABBIT และ RABBIT-P เท่ากับ **1.00 บาท/หุ้น** ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P เท่ากับ **0.40 บาท/หุ้น** หรือสูงกว่าร้อยละ **66.67** ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ดังนั้น **ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ 0.60 บาท/หุ้น เป็นราคาที่****ไม่เหมาะสม** เนื่องจาก ต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

อย่างไรก็ตาม ราคาตลาดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ในวันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) จนถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2567 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.57 – 0.59 บาท/หุ้น และ 0.56 – 0.58 บาท/หุ้น ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้อยู่ที่ 0.60 บาทต่อหุ้น แต่ยังคงต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

แผนภาพที่ 2-3: ราคาปิดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ตั้งแต่วันที่ 1 - 30 สิงหาคม 2567



ทั้งนี้ ราคาตลาดของหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ผู้ถือหุ้นจะสามารถขายหุ้นได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอนาคต อาจต่ำกว่า หรือสูงกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้นของกิจการ ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ก็ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อในครั้งนี้อยู่ ต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของการผันผวนของราคาตลาดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ในอนาคตด้วย

ส่วนที่ 3: เหตุผลที่สมควรจะตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่สมควรจะปฏิเสธค่าเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาค่าเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ข้อมูลอื่นๆ ของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และข้อมูลประกอบอื่นๆ ของกิจการ และมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณาปฏิเสธค่าเสนอซื้อ หลักทรัพย์ ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ราคาเสนอซื้อหุ้น

ราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม เนื่องจากต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมที่สุดคือ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เพราะเป็นมูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น เนื่องจากเป็นวิธีที่นำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ในงวดล่าสุด ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักลบด้วยหนี้สินของบริษัทฯ โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของหุ้น RABBIT และ RABBIT-P เท่ากับ 1.00 บาท/หุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P เท่ากับ 0.40 บาท/หุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 66.67 ของราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ 0.60 บาท/หุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เนื่องจาก ต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

อย่างไรก็ดี ราคาตลาดของหุ้น RABBIT และ หุ้น RABBIT-P ที่ผู้ถือหุ้นจะสามารถขายหุ้นได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอนาคต อาจต่ำกว่า หรือสูงกว่ามูลค่าพื้นฐานขั้นต่ำของหุ้นของกิจการ ที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ก็ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อในครั้งนี้ ต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของการผันผวนของราคาตลาดของหุ้น RABBIT และหุ้น RABBIT-P ในอนาคตด้วย

2. ผลกระทบจากสถานภาพของกิจการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ

เมื่อพิจารณาในส่วนสถานภาพของกิจการ นโยบายและแผนการบริหารกิจการ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร (กรรมการ ผู้บริหาร และโครงสร้างองค์กร) แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล รายการระหว่างกัน จะไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ ดังนั้น กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจึงยังไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายต่างๆ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อยังคงให้การสนับสนุนการประกอบธุรกิจของกิจการ ซึ่งปัจจุบัน กิจการประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (ก) ธุรกิจประกันชีวิต (ข) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และ (ค) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน นอกจากนี้ ผู้ทำค่าเสนอซื้อยังคงให้การสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักของกิจการจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งกิจการได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 ทั้งนี้ BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันดับหนึ่งของกิจการมาตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน อยู่ระหว่างร้อยละ 35.64 – 47.70 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

อนึ่ง หากมีการเปลี่ยนแปลงในสถานภาพของกิจการ นโยบายและแผนการบริหารกิจการ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการบริหาร แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผลและ รายการระหว่างกัน อย่างมีนัยสำคัญใดๆ ที่แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อ

ตามประกาศที่ ทจ. 12/2554 กำหนดให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้

ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นฉบับนี้

3. ความเสี่ยงต่างๆ ในอนาคต

ผู้ถือหุ้นรายย่อยควรพิจารณาความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ ต่อการดำเนินงานของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังระยะเวลา 1 ปี นับแต่สิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ รวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายหลังสิ้นสุดการทำค่าเสนอซื้อ เช่น

(ก) สภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจลดลง หากมีผู้ถือหุ้นมาตอบรับค่าเสนอซื้อเป็นจำนวนมาก; หรือ

(ข) ความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อการตรวจสอบและการถ่วงดุลการบริหารงาน รวมถึงทิศทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการได้ หากมีผู้ถือหุ้นตอบรับค่าเสนอซื้อเป็นจำนวนมาก จนอาจทำให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อมีส่วนการถือหุ้นในกิจการสูงกว่าร้อยละ 50 หรือร้อยละ 75

ในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อถือหุ้นในกิจการภายหลังค่าเสนอซื้อที่สูงกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกินร้อยละ 75 ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะสามารถควบคุมการบริหารงานของกิจการ โดยควบคุมสิทธิออกเสียงในมติประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การอนุมัติงบการเงิน การจ่ายเงินปันผล การแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี หรือมติที่ประชุมในเรื่องทั่วไปที่อาศัยคะแนนเสียงข้างมากในที่ประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในส่วนของมติที่ประชุมที่ต้องการเสียงเกินกว่าร้อยละ 75 หรือ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงซึ่งต้องได้รับอนุมัติโดยมติพิเศษจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การควบรวมกิจการ การเลิกบริษัท การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ และการออกหุ้นกู้ ผู้ทำค่าเสนอซื้อยังคงต้องได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ๆ ด้วย ดังนั้น สำหรับการบริหารจัดการที่ต้องใช้มติพิเศษดังกล่าว ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะยังคงสามารถถ่วงดุลอำนาจในการบริหารกิจการได้

และในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อมีส่วนการถือหุ้นในกิจการสูงกว่าร้อยละ 75 ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะมีอำนาจควบคุมและอิทธิพลต่อการตัดสินใจส่วนใหญ่ของกิจการ ทั้งการเสนอวาระและการลงคะแนนเสียงอนุมัติในเรื่องสำคัญภายใต้มติพิเศษที่ต้องการคะแนนเสียงข้างมากอย่างน้อย 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและและมีสิทธิออกเสียง ส่งผลให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะมีอำนาจในการบริหารกิจการอย่างเบ็ดเสร็จทันที โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยจะไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจในการบริหารกิจการเนื่องจากสัดส่วนการถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการสอบถาม หรือคานอำนาจการตัดสินใจของผู้ทำค่าเสนอซื้อ ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถขอตรวจสอบหรือขอให้คณะกรรมการชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งมีหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สามารถเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยระบุเหตุผลที่ต้องการขอให้มีการเรียกประชุมไว้ให้ชัดเจน

4. ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาอื่น ๆ

นอกจาก ความเสี่ยงจากผลของการทำค่าเสนอซื้อแล้ว ผู้ถือหุ้นรายย่อยควรพิจารณาความเสี่ยงภายในของกิจการ และความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นบริษัทร่วม ประกอบการพิจารณาด้วย ดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการที่กิจการอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งผลกระทบต่อแนวโน้มของผลประกอบการของกิจการในอนาคตยังมีความไม่แน่นอน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ควบคู่ไปกับการขายอสังหาริมทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดย

- ในเดือนตุลาคม 2564 เข้าลงทุนในบริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ("RLI") ซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิต โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ RLI
- ในเดือนกรกฎาคม 2566 เข้าลงทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน จำกัด ("PZ") ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยมีการทยอยเข้าลงทุนตั้งแต่ในเดือนกรกฎาคม 2566 จนถึงเดือนมีนาคม 2567 ทำให้ปัจจุบัน มีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ PZ
- ในเดือนพฤศจิกายน 2566 เข้าลงทุนในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ("MAM")² ซึ่งประกอบธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน

อย่างไรก็ดี สัดส่วนรายได้หลักของกิจการตั้งแต่ ปี 2564 จนถึง 6 เดือนแรก ของปี 2567 ยังคงมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ ร้อยละ 39.2 ร้อยละ 51.8 ร้อยละ 62.0 และร้อยละ 70.1 ตามลำดับ ในขณะที่สัดส่วนรายได้ของธุรกิจบริการทางการเงินอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ร้อยละ 20.2 ร้อยละ 19.6 และร้อยละ 15.6 ตามลำดับ โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2565 แต่กลับมาปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2566 และครึ่งปีแรกของปี 2567 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงทิศทางการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ยังมีความกว้างตัวและความไม่แน่นอนของสัดส่วนรายได้ที่ธุรกิจบริการทางการเงินจะส่งผลต่อรายได้รวมของบริษัทฯ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลประกอบการของ 3 บริษัทในธุรกิจบริการทางการเงินจะพบว่า

ตารางที่ 3-1: ผลการดำเนินงานในอดีตของ RLI PZ และ MAM

| งบกำไรขาดทุนของ RLI หน่วย: ล้านบาท | 2564 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 2565 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 2566 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 6 เดือนแรก 2567 (งบภายใน) ^{2/} |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| รายได้รวม | 1,025.06 | 1,617.98 | 966.43 | 385.66 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | 1,072.42 | 1,203.98 | 822.59 | 815.04 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | (47.36) | 414.01 | 143.84 | (429.38) |
| งบกำไรขาดทุนของ PZ หน่วย: ล้านบาท | 2564 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 2565 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 2566 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 6 เดือนแรก 2567 (งบภายใน) ^{2/} |
| รายได้รวม | 18.22 | 19.82 | 78.27 | 74.06 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | 12.66 | 26.29 | 43.53 | 58.69 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | 5.56 | (6.47) | 34.74 | 15.37 |
| งบกำไรขาดทุนของ MAM หน่วย: ล้านบาท | 2564 (งบตรวจสอบ) | 2565 (งบตรวจสอบ) ^{1/3/} | 2566 (งบตรวจสอบ) ^{1/} | 6 เดือนแรก 2567 (งบภายใน) ^{2/} |
| รายได้รวม | - | 0.01 | 0.16 | 19.37 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | - | 0.01 | 10.32 | 13.11 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | - | 0.00 | (10.16) | 6.26 |

หมายเหตุ:

² MAM เป็นบริษัทร่วมค้าของกิจการ โดยผลการดำเนินงานของ MAM จะสะท้อนผ่านส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในความร่วมมือ

- 1/ งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น
- 2/ ข้อมูลจากงบภายในที่ได้รับจากบริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น
- 3/ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
 - RLI มีรายได้และกำไรที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นมา ทำให้มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 หลังจากที่มีผลประกอบการที่เป็นกำไรต่อเนื่องมา 2 ปี ในปี 2565 และ 2566 ซึ่งทำให้แนวโน้มของผลประกอบการในอนาคตของ RLI เป็นเรื่องที่ยังไม่มีความแน่นอน
 - PZ ก่อตั้งในเดือนมีนาคม 2560 โดยในปี 2566 มีการเติบโตของรายได้ที่ร้อยละ 294.9 จากปี 2565 และพลิกกลับมามีกำไรในปี 2566 โดยแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายได้ยังมีต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 แต่อัตรากำไรสุทธิกลับปรับตัวลดลงจากปี 2566 ที่ร้อยละ 44.4 มาอยู่ที่ร้อยละ 20.8 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ทั้งนี้ เนื่องจาก PZ ยังอยู่ในช่วงที่เพิ่งเริ่มจะเติบโต ทำให้การคาดการณ์ถึงแนวโน้มของการเติบโต และผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจึงเป็นเรื่องยาก
 - MAM เพิ่งก่อตั้งในเดือนพฤศจิกายน 2565 และเริ่มประกอบธุรกิจและมีรายได้จากการประกอบธุรกิจอย่างเต็มตัวในปี 2567 โดยในช่วง 6 เดือนแรก MAM ประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจด้วยการบรรลุเป้าหมายปี 2567 โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การจัดการ (AUM) จำนวน 10,000 ล้านบาท และมีผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 6.26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก MAM อยู่ในช่วงเริ่มต้นของธุรกิจ ทำให้เป็นการยากที่จะคาดการณ์ถึงแนวโน้มของผลประกอบการในอนาคต

จากข้อมูลข้างต้นสะท้อนให้เห็นว่า ผลประกอบการของธุรกิจบริการทางการเงินจะส่งผลในด้านบวกหรือด้านลบต่อแนวโน้มผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ยังเป็นเรื่องที่ยังไม่มีความไม่แน่นอน

(ข) ความเสี่ยงจากการลดลงของสิทธิออกเสียงของหุ้นบริมสิทธิในอนาคต

ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ หุ้นบริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้นต่อ 1 สิทธิออกเสียง อย่างไรก็ตาม สิทธิออกเสียงลงคะแนนของหุ้นบริมสิทธิจะลดลงเหลือ 10 หุ้น ต่อ 1 สิทธิออกเสียง ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลสะสมจำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น ให้กับผู้ถือหุ้นบริมสิทธิแล้ว หรือภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ถึงแม้ว่ายังจ่ายเงินปันผลที่สะสมดังกล่าวไม่ครบถ้วน แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน ซึ่งการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) จะลดสิทธิในการมีส่วนร่วมเพื่อการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารกิจการ ผ่านการลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นบริมสิทธิลง กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นสามัญและผู้ถือหุ้นบริมสิทธิที่ถือหุ้นกิจการในจำนวนที่เท่ากัน ผู้ถือหุ้นสามัญจะมีสิทธิออกเสียงที่มากกว่าผู้ถือหุ้นบริมสิทธิ

ทั้งนี้ การตอบรับค่าเสนอซื้ออาจเป็นทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยที่จะลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานต่างๆ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ รวมทั้งลดความเสี่ยงภายในของกิจการ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ส่วนที่ 4: ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้เสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว

1. สถานภาพของกิจการ

คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่เพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่กรณีที่กิจการไม่สามารถดำรงสถานะตามที่กำหนดไว้ตามเกณฑ์การดำรงสถานะของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับในขณะนั้น

ทั้งนี้ กรณีมีผู้ถือหุ้นรายย่อยของกิจการตอบรับคำเสนอซื้อจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติของกิจการในการดำรงสถานะ บจ.จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ซึ่งตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของกิจการ ในกรณีดังกล่าวผู้ทำคำเสนอซื้อและกิจการจะหารือกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับแผนการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะรายงานความคืบหน้าให้กับผู้ถือหุ้นของกิจการเป็นระยะต่อไป"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการยังคงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป ทำให้กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนหรือจากการเพิกถอนหลักทรัพย์ (Delisting) ของกิจการที่เกิดจากผู้ทำคำเสนอซื้อ แต่อย่างไรในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับในขณะนั้น

อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นยังมีความเห็นว่าการกิจการอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หากผู้ถือหุ้นของกิจการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เป็นจำนวนมากจนทำให้ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยต่ำกว่าเกณฑ์ดำรงสถานะการเป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ที่กำหนดให้กิจการต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของกิจการ และหากกิจการยังมีได้มีการดำเนินการแก้ไขเรื่องการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย (Free Float) กิจการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงมาตรการดำเนินการกรณีมี Free Float ไม่เป็นไปตามเกณฑ์

ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดแนวทางดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มี Free Float ไม่ครบถ้วน โดยใช้มาตรการขึ้นเครื่องหมาย CF (Caution – Free Float) และ SP (Suspension) แทนการเก็บค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (ซึ่งเป็นมาตรการเดิม) และการประกาศรายชื่อ ดังนี้

- (ก) ขึ้นเครื่องหมาย CF เมื่อบริษัทจดทะเบียนมี Free Float ไม่เป็นไปตามเกณฑ์
- (ข) เปลี่ยนเป็นเครื่องหมาย SP เพื่อหยุดพักการซื้อขาย หากบริษัทไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติได้เป็นปีที่ 2 และ
- (ค) ในกรณีที่ขึ้นเครื่องหมาย SP ติดต่อกันเกิน 2 ปี และบริษัทจดทะเบียนยังคงไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวได้ จะเป็นเหตุให้เพิกถอนบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์เพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนในปัจจุบัน

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำรงสถานการณืกระจายการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยใน <https://www.set.or.th/th/listing/listed-company/simplified-regulations/maintaining-status/free-float>)

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเห็นว่า ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการเพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะร่วมมือกับกิจการเข้าหารือกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับแผนการกระจายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อให้กิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. นโยบายและแผนการบริหารจัดการ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจแผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการจ่ายเงินปันผล อย่างมีนัยสำคัญเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงใดๆ อย่างมีนัยสำคัญ ที่แตกต่างจากที่ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับใช้ในขณะนั้น"

2.1 วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจตามแผนธุรกิจหลักของกิจการอย่างมีนัยสำคัญเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะ ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินแผนการขยายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และเน้นให้การเติบโตของกิจการมาจากธุรกิจบริการทางการเงิน รวมทั้งจะไม่มีเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของกิจการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ แผนธุรกิจต่างๆที่มีอยู่แล้วก่อนหน้าที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะยื่นค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจให้ข้อเสนอแนะ และ/หรือ ร่วมกันกับกิจการพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจและนโยบายการดำเนินธุรกิจของกิจการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกิจการ หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของสภาพเศรษฐกิจ สถานภาพทางการเงินหรือสถานะทางธุรกิจของกิจการหรือการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลกระทบต่อกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจเสนอให้กิจการพิจารณาทบทวนและปรับเปลี่ยนนโยบายการดำเนินธุรกิจหรือแผนธุรกิจของกิจการเพื่อให้ความเหมาะสมกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการขยายธุรกิจในด้านต่างๆ และ/หรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันในอนาคตของกิจการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกิจการเป็นสำคัญ"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงซึ่งวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการ รวมถึงการประกอบธุรกิจหลักของกิจการ โดยภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการจะยังคงประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจหลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเข้าสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งกิจการได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 โดยกิจการได้ทยอยขยายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องตามแผนที่วางไว้ และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์เหล่านี้ไปสร้างมูลค่าเพิ่ม

ให้กับผู้ถือหุ้นและต่อยอดโอกาสการเติบโตในธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ ที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงินชั้นนำ ทั้งนี้ การดำเนินการตามแผนดังกล่าวของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบ หนึ่ง ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ กิจการจะยังคงมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของกิจการในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการทำให้ค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

2.2 แผนการขยายการลงทุน

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อผู้ทำค่าเสนอซื้อ ไม่มีแผนที่จะให้กิจการขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะสนับสนุนกิจการในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนของกิจการ

อย่างไรก็ดีในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ หากมีโอกาสทางธุรกิจ หรือโอกาสทางการลงทุนที่น่าสนใจผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจจะเสนอให้กิจการพิจารณาการลงทุนของกิจการเพิ่มเติม โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อยินดีให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุนใดๆ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแผนการขยายการลงทุนของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ทำค่าเสนอซื้อระบุในค่าเสนอซื้อว่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะให้กิจการขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ ทั้งนี้ หากกิจการจะมีการขยายการลงทุนในระยะอันใกล้จะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงินชั้นนำ ควบคู่ไปกับการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจตามแผนการลงทุนปกติของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในแผนการขยายการลงทุนของกิจการในส่วนสาระสำคัญใดๆ ที่แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

2.3 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารกิจการ ในช่วงเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ รวมถึงยัง ไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นกรณีมีการลาออกหรือเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ หากกิจการจะมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ โครงสร้างผู้บริหารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งผู้บริหาร การเพิ่มจำนวนกรรมการของกิจการ และการแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) และดำเนินการให้ถูกต้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ของ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ ภายหลังจากการทำค่าเสนอซื้อเสร็จสิ้น ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะพิจารณาให้จำนวนกรรมการสะท้อนสัดส่วนการถือหุ้น โดยจะคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจของกิจการให้มีความต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามรายชื่อคณะกรรมการอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามรอบระยะเวลา และความเหมาะสม เช่น มีการลาออกหรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง หรืออาจมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการตามที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ และเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยแนวปฏิบัติในการขอความเห็นชอบและการให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้จัดการของ บจ.หลักทรัพย์ พ.ศ. 2553 และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 3/2560 เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของ บจ. ตลอดจนหลักเกณฑ์และกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบแต่อย่างใด เนื่องจากจำนวนกรรมการของกิจการที่เป็นตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อภายหลังจากการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี้ และกิจการในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียนจึงมีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีโครงสร้างของกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบ ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีผลบังคับใช้

อนึ่ง ณ วันที่ยื่นค่าเสนอซื้อ โครงสร้างกรรมการของกิจการประกอบด้วย กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการรายเดิมที่เป็นตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อจำนวน 3 ท่าน คือ นายศิริกาญจนพานิช นายกรีน กาญจนพานิช และ นายคง ชี เคื่อง (ซึ่งมาจากสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมในกิจการ) โดยกรรมการตัวแทนของผู้ทำค่าเสนอซื้อทั้ง 3 ท่าน ได้เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการของกิจการตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2560 อนึ่ง ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการรับซื้อ จะมีกรรมการของกิจการครบกำหนดที่ต้องออกตามวาระ จำนวน 2 ท่าน อีกทั้งตามพระราชบัญญัติมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 15 กำหนดว่าในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม และกรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีกรรมการทั้งสิ้นจำนวน 8 ท่าน ดังนั้น กรรมการของบริษัทฯ ที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะเกิดขึ้นในช่วงเดือนเมษายน 2568 (ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุด

ระยะเวลาเริ่มซื้อ) จะมีจำนวน 3 ท่าน (รวม 2 ท่านที่ครบกำหนดที่ต้องออกตามวาระ) สรุปข้อมูลวาระคงเหลือ
 กรรมการเป็นดังนี้

ตารางที่ 4-1: ข้อมูลวาระคงเหลือของกรรมการ

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | วันที่จดทะเบียนแต่งตั้ง เป็นกรรมการของบริษัทฯ | วาระคงเหลือ ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2567 |
|-------|----------------------------|---|--|---|
| 1. | นายศิริ กาญจนพาสณ์ | กรรมการ / ประธานกรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 2. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ | 15 ธันวาคม 2563 | 2 ปี 8 เดือน |
| 3. | นายกวิน กาญจนพาสณ์ | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 4. | นายคง ชี เคื่อง | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 1 ปี 8 เดือน |
| 5. | นายสุรจิตร ก่องวัฒนา | กรรมการ | 7 กรกฎาคม 2560 | 2 ปี 8 เดือน |
| 6. | นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการอิสระ / ประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน | 19 ธันวาคม 2560 | 2 ปี 8 เดือน |
| 7. | นายชัยวัฒน์ อัครวิทรทรงกูร | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธาน กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน | 28 เมษายน 2548 | 8 เดือน |
| 8. | นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 7 กรกฎาคม 2560 | 8 เดือน |

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการ คณะกรรมการของกิจการจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่
 เกี่ยวข้อง นโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รวมถึงจะมี
 การพิจารณาคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหาร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นไป
 ตามข้อบังคับของกิจการ และ/หรือ กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว รวมถึงหลักการกำกับดูแล
 กิจการที่ดี (Corporate Governance)

นอกจากนี้ การที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือลด
 จำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นแต่มีการลาออกหรือเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อให้
 สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงเห็นว่า กิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการ
 เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร หรือลดจำนวนพนักงานของกิจการ และหากเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ
 เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจนั้น คณะกรรมการของกิจการจะพิจารณาดำเนินการด้วยความรอบคอบและเพื่อ
 ประโยชน์สูงสุดของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างของกรรมการบริษัท โครงสร้างองค์กร
 ผู้บริหารของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา
 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุม
 ผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
 หุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการ
 ได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสารและเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการ
 เปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

2.4 แผนการไต่ถาม และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะมีการไต่ถาม และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อเว้นแต่เป็นการไต่ถาม และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการ และยังคงให้กิจกรรมมุ่งมั่นในการดำเนินแผนการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และเน้นให้การเติบโตของกิจการมาจากขยายตัวของธุรกิจบริการทางการเงิน

ทั้งนี้หากจะมีการเปลี่ยนแปลงแผนการดำเนินงานของกิจการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะทางธุรกิจของในอนาคต อันจะส่งผลให้มีการไต่ถาม และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการไต่ถาม และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อระบุในคำเสนอซื้อว่าภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะให้กิจการไต่ถาม และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลาดังกล่าว เว้นแต่เป็นการไต่ถาม และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการ

ซึ่งปัจจุบันกิจการอยู่ระหว่างการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งกิจการมีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์เหล่านี้เพื่อขยายโอกาสทางธุรกิจที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ระยะยาวของกิจการที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทด้านบริการทางการเงิน โดยการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้สินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของกิจการค่อยๆ ปรับตัวลดลง ในขณะที่สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการทางการเงินของกิจการจะค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงในแผนการไต่ถาม และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใด ๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับคำเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

2.5 โครงสร้างทางการเงิน

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ และในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญนอกเหนือจากการบริหารการเงินตามปกติของกิจการ อย่างไรก็ตาม หากจะมีความจำเป็น ผู้ทำเสนอซื้ออาจแนะนำหรือร่วมกับกิจการในการพิจารณาทบทวน โครงสร้างทางการเงินเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ รวมถึงการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการลงทุนของกิจการ หรือการจัดหาเงินทุนด้วยการก่อหนี้เพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมกับโครงสร้างทางการเงินและการดำเนินธุรกิจของกิจการ อันจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขันในอนาคต ทั้งนี้ การดำเนินการใด ๆ ผู้ทำเสนอซื้อจะให้กิจการต้องได้รับการ

อนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) รวมถึงดำเนินการให้ถูกต้องตามนโยบายของกิจการ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ของสถาบันการตลาดหลักทรัพย์ฯ”

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ อันเนื่องมาจากผู้ทำค่าเสนอซื้อระบุในค่าเสนอซื้อว่า ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ซึ่งผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการบริหารการเงินตามปกติของกิจการ แต่อาจแนะนำให้มีการทบทวนเพื่อให้เหมาะสมต่อการดำเนินงานของกิจการ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการยังคงมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีและเพียงพอต่อการดำเนินงาน โดยพิจารณาจากสภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงินของกิจการจากงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งกิจการมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,076.23 ล้านบาท ในส่วนของภาระหนี้สินเงินกู้ยืม อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.91 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.59 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ทำให้กิจการสามารถก่อหนี้เพื่อการลงทุนต่างๆ ได้อีก โดยกิจการมีวงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการทำธุรกรรมต่างๆ อย่างเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ กิจการยังอยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับที่จะนำมาใช้ในการลงทุนตามแผนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากกิจการมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการดำเนินการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมของกิจการ คณะกรรมการของกิจการจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินและ/หรือการระดมทุน ในสัดส่วนที่เหมาะสมเพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของกิจการมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

2.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ โดยในกรณีที่กิจการไม่มีความจำเป็นในการใช้เงินเพื่อการลงทุนหรือขยายกิจการและมีกระแสเงินสดเพียงพอ กิจการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบจ.ฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆตามที่กฎหมาย และข้อบังคับของบจ.ฯ กำหนด

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ และต้องนำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบจ.ฯ สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบจ.ฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบจ.ฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ กิจการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น กิจการฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ ก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) สิทธิในการได้รับเงินปันผล

(ก.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

ในกรณีที่กิจการจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปี ปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน

(ก.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ในกรณีที่กิจการจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในรอบปี ปฏิทิน 2564 ในอัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิและได้สิทธิรับเงินปันผลสำหรับรอบปี ปฏิทิน 2565 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ

โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(ข) สิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสม

(ข.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากกิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่ น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่กิจการไม่จ่ายเงินปันผลใน รอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ในกรณีที่กิจการมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น บุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1)

(ข.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากกิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่ น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 และอัตรา 0.22 บาทต่อ หนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในกรณีที่กิจการไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปี ปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ในกรณีที่กิจการมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น บุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่

1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.1) และให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงิน ปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่

1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.2) ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของกิจการดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

- (ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากกิจการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น
 - (ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้กิจการจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิหากกิจการจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้กิจการสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้
 - (จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ
- (2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
- (ก.) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่กิจการยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) จนครบถ้วนก่อน
 - (ข.) ในกรณีที่ กิจการยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (ค.) เมื่อกิจการจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้ปิดทิ้ง
 - (ง.) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้กิจการยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้ปิดเศษดังกล่าวทิ้ง
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- (4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตราหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อหนึ่งหุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทกำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่กิจการในช่วงระยะเวลาเจ็ด (7) วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี
- (5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง”

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นที่ยังคงถือหุ้นกิจการต่อไปจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ส่วนการพิจารณาจ่ายเงินปันผลนั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการเป็นสำคัญ อนึ่งในช่วง 3 ปีย้อนหลัง กิจการไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับทั้งผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ และผู้ถือหุ้นสามัญ

อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการ

ดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ตอบรับค่าเสนอซื้อควรติดตามข่าวสาร และเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว

2.7 แผนการขายหุ้นของกิจการของผู้ทำค่าเสนอซื้อ

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ณ วันที่ทำค่าเสนอซื้อ ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิ หรือ โอนหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิ ของกิจการที่ถืออยู่ก่อนการทำค่าเสนอซื้อ และหุ้นของกิจการที่จะรับซื้อจากการทำค่าเสนอซื้อ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญให้แก่บุคคลใดๆ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

ผู้ทำค่าเสนอซื้อต้องปฏิบัติเพื่อให้กิจการมีคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นรายย่อยตามเกณฑ์การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน หรือ BTS มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ผู้ทำค่าเสนอซื้อ ขาย หรือ โอนหุ้นให้กับบุคคลตามมาตรา 258 ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) การปรับโครงสร้างกิจการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการในอนาคต (หากมี) กรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อต้องลดภาระทางการเงิน หรือเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน หรือหาพันธมิตรทางธุรกิจผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจต้องพิจารณาขายหลักทรัพย์ของกิจการบางส่วนตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อขายหรือ โอนหุ้นสามัญของกิจการจนส่งผลให้ผู้ทำค่าเสนอซื้อมีหน้าที่รายงานการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญดังกล่าว ผู้ทำค่าเสนอซื้อจะดำเนินการตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีความจำเป็นต้องขายหุ้นสามัญของกิจการตามกรณี 1 ถึง 4 ข้างต้น"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า การที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขายหรือโอนหลักทรัพย์ของกิจการตามที่ระบุในค่าเสนอซื้อ จะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการจากการที่ผู้ทำค่าเสนอซื้ออาจจะขายหุ้นของกิจการในปริมาณที่มาก อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำค่าเสนอซื้อจะขายหุ้นบางส่วนออกไปด้วยเหตุผลตามที่ระบุในค่าเสนอซื้อในข้อ (1) และ/หรือ (4) ข้างต้น อาจกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อขายหุ้นออกพร้อมกันในคราวเดียว

ในกรณีที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อขาย หรือ โอนหุ้นให้แก่บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อ ตามที่ระบุในข้อ (2) คณะกรรมการของกิจการ เห็นว่า ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะไม่ได้รับผลกระทบใด ๆ ในกรณีนี้ เนื่องจากเป็นการเปลี่ยนการถือหุ้นกันภายในระหว่างผู้ทำค่าเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อเท่านั้นซึ่งถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ส่วนการปรับโครงสร้างกิจการในข้อ (3) ข้างต้น ยังไม่มีรายละเอียดเพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากว่าการถือหุ้นยังคงอยู่ภายในกลุ่มหรือภายใต้อำนาจควบคุมของผู้ทำค่าเสนอซื้อ การดำเนินงานต่างๆ ก็ยังคงอยู่ภายใต้ นโยบายและแผนการดำเนินงานของผู้ทำค่าเสนอซื้อ นอกจากนี้ ก่อนดำเนินการปรับโครงสร้างดังกล่าว กิจการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ซึ่งถือเป็นช่องทางที่ให้ผู้ถือหุ้นของกิจการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

ทั้งนี้ หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงแผนการขายหุ้นของกิจการ ในส่วนสาระสำคัญใดๆ แตกต่างจากที่ผู้ทำค่าเสนอซื้อได้ระบุไว้ในค่าเสนอซื้อภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ กิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีผลบังคับใช้ขณะนั้น อีกทั้ง หากผู้ทำค่าเสนอซื้อมีการจำหน่ายหุ้นของกิจการแตะหรือข้ามจำนวนทุกร้อยละ 5.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ

กิจการ ผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีหน้าที่ต้องยื่นแบบ 246-2 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และมีการเปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นช่องทางที่ผู้ถือหุ้นของกิจการสามารถใช้ในการติดตามข่าวสารการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของผู้ทำค่าเสนอซื้อได้

2.8 รายการระหว่างกัน

ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ระบุว่า "ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำค่าเสนอซื้อ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อผู้ทำค่าเสนอซื้อคาดว่า รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมจะยังคงเกิดขึ้น โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีนโยบายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามที่มิอยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายการระหว่างกันระหว่างกิจการกับผู้ทำค่าเสนอซื้อ ปรากฏในตารางสรุปรายการระหว่างกันในส่วนที่ 2 ข้างต้น

นอกจากนี้ ผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตาม มาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อยังไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างกิจการกับผู้ทำค่าเสนอซื้ออย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะยังคงให้กิจการยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันฉบับเดิมอยู่ต่อไป โดย ณ วันที่ทำค่าเสนอซื้อ กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันของผู้ทำค่าเสนอซื้อและบุคคลตาม มาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อเกี่ยวกับกิจการ และบริษัทย่อยของกิจการจะคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อจะ ดำเนินการให้กิจการและบริษัทย่อยของกิจการปฏิบัติตามให้เป็นที่ไปตามข้อบังคับของกิจการ ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการ ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของกิจการ เท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น"

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการมีรายการระหว่างกันกับกลุ่มของผู้ทำค่าเสนอซื้ออย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวถือว่าเป็นรายการธุรกิจปกติ หรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของกิจการในปัจจุบันซึ่งครอบคลุมทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ให้เช่าพื้นที่ ให้เช่าห้องพักโรงแรม ให้บริการห้องพักโรงแรมและบริการ เป็นต้น และธุรกิจบริการทางการเงิน อาทิ ขายประกัน รับบริการงานโบรกเกอร์ อินซัวรันส์ รับบริการสื่อโฆษณา เป็นต้น โดยรายละเอียดของรายการระหว่างกันปรากฏใน แบบ 250-2 ข้อ 3.3 การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำค่าเสนอซื้อเกี่ยวกับกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ ซึ่งการเข้าทำรายการระหว่างกัน กิจการได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นที่ไปตามข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค่าทั่วไป

ภายหลังจากการทำค่าเสนอซื้อ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ทำค่าเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำค่าเสนอซื้อที่มีอยู่เดิมจะยังคงเกิดขึ้น โดยผู้ทำค่าเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเงื่อนไขตามที่มิอยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งจะยังคงให้กิจการยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการฉบับเดิมอยู่ต่อไป อย่างไรก็ตาม หากเป็นการทำรายการระหว่างกันเพิ่มเติมทั้งเพื่อสนับสนุนธุรกิจของกิจการ หรือรายการระหว่างกันอื่นใด กิจการจะปฏิบัติตามให้เป็นที่ไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

อนึ่ง ปัจจุบัน กิจการมีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของกิจการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกิจการเป็นหลัก โดยจะมีราคาหรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น กิจการจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกรรมดังกล่าวไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างกิจการ หรือผู้ถือหุ้นของกิจการ แต่เป็นธุรกรรมที่กิจการได้คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างไรก็ตาม กิจการ หรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งกิจการถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการเกี่ยวข้องกัน กิจการจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่กำหนดเรื่องดังกล่าว

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการ (ที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของกิจการ จะพิจารณาและตรวจสอบว่า การทำรายการระหว่างกันจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นๆ นั่นคือพิจารณาตามกระบวนการ ขั้นตอน และเงื่อนไขที่เป็นธรรม เสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length) เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการ อีกทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น มีความจำเป็น และมีความสมเหตุสมผล เพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อีกทั้ง กิจการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับของกิจการ ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ หรือข้อกำหนด ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น

ส่วนที่ 5: ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นปฏิเสธค่าเสนอซื้อ (เฉพาะกรณีที่ค่าเสนอซื้อนั้นเป็นค่าเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน)

ไม่มี เนื่องจากการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ครั้งนี้ ไม่ได้เป็นการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแต่อย่างใด

ส่วนที่ 6: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

โปรดดูใน บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) ในหน้าที่ 6 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และรายงานความเห็นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นฉบับนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co., Ltd.
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด



(นายพิชร์ เนตรสุวรรณ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นางสาวสายชลี ลีมอภิชาติ, CFA, CFP®)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ A**การประเมินมูลค่าบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เฉพาะกิจการ
สำหรับวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach)****1.1 ข้อมูลเบื้องต้น**

ตารางที่ A01-1: ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("RABBIT") เฉพาะกิจการ

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือ หุ้นสุทธิโดย กิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะ การประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก |
|---------|--|---|---------------------------|--|
| A01 | RABBIT บมจ. แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (เฉพาะกิจการ) | 100.00 | บริหารจัดการทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none">ที่ดินเปล่า - โครงการชลบุรี (ปัญญาริสอร์ต)ที่ดินเปล่า - โครงการบางกระเจ้าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - ลิขสิทธิ์เช่า - โครงการ รอยชักรสามอาคารชุดโนเบิล เพลินจิต |

ที่มา: แบบ 56-1 One Report 2566 ของกิจการ และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

1.2 การประเมินมูลค่า**A01 RABBIT บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เฉพาะกิจการ**

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ รวมทั้งสถานการณ์ภายในของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ส่วนใหญ่มาจากรายได้รายได้ดอกเบี้ย รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้เงินปันผล

▪ รายได้ค่าบริการจัดการ (Revenue from Management)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าบริการจัดการเท่ากับ 291.36 ล้านบาท 392.58 ล้านบาท และ 254.50 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.7 และลดลงร้อยละ 35.2 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้ค่าบริการจัดการในช่วงปี 2567 เท่ากับ 267.05 ล้านบาท อ้างอิงรายได้ค่าบริการจัดการของครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่เท่ากับ 133.52 ล้านบาท และกำหนดให้รายได้ดังกล่าวคงที่ตลอดปีประมาณการ

▪ รายได้ค่าเช่า (Revenue from Rental)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอาคารชุดโนเบิล เพลินจิต เท่ากับ 57.78 ล้านบาท 56.00 ล้านบาท และ 56.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 3.1 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.0 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้ค่าเช่าในช่วงปี 2567 - 25671 เท่ากับ 56.00 ล้านบาท อ้างอิงรายได้ค่าเช่าของปี 2565 และ 2566

▪ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (Revenue from sale of real estate)

ในปี 2564 – 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 51.30 ล้านบาท 210.42 ล้านบาท และ 110.15 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 310.2 และลดลงร้อยละ 47.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่ไม่มีความไม่แน่นอน โดยรายได้จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อกิจการสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ อีกทั้ง ในครึ่งปีแรกของปี 2567 ยังไม่มีรายได้ในส่วนนี้

▪ รายได้ดอกเบี้ย

ในปี 2564 – 2566 รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 849.23 ล้านบาท 1,003.90 ล้านบาท และ 991.33 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 และ ลดลงร้อยละ 1.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้ดอกเบี้ยเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องรายได้ดอกเบี้ยในส่วนนี้ เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกิจการแจ้งว่า อยู่ระหว่างการทบทวนอัตราดอกเบี้ยและปรับปรุงนโยบาย หลักการ และวิธีการในการคิดอัตราดอกเบี้ย ซึ่งทำให้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นไม่สามารถประมาณการรายได้ในส่วนนี้ได้ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงพิจารณาใช้การบวกมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องในตอนสุดท้ายของประมาณการ แทนที่การประเมินรายได้ดอกเบี้ย

▪ รายได้เงินปันผล (Dividend Income)

ในปี 2564 – 2566 รายได้เงินปันผล เท่ากับ 10.62 ล้านบาท 434.80 ล้านบาท และ 185.33 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,993.1 และ ลดลงร้อยละ 57.4 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

อนึ่ง เนื่องจากรายได้เงินปันผล เป็นรายได้ที่ได้รับจากบริษัทย่อยและหรือบริษัทร่วม ซึ่งรายได้ส่วนนี้ถือเป็นมูลค่าที่รวมอยู่ในมูลค่าของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่ละแห่งอยู่แล้ว และ เนื่องจากการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ เป็นไปเพื่อการหามูลค่าของบริษัทแต่ละแห่งแยกจากกัน ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดการคิดมูลค่าที่ซ้ำซ้อน ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้เงินปันผลเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ (กล่าวคือ รายได้เงินปันผลที่ไม่ได้รับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เปรียบเสมือนบริษัทดังกล่าวมิได้จ่ายปันผลออกมา ทำให้มูลค่าของเงินปันผลจะรวมเป็นมูลค่าอยู่ภายใต้บริษัทดังกล่าว)

▪ **รายได้อื่นๆ**

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นๆ เท่ากับ 2,355.59 ล้านบาท 45.64 ล้านบาท และ 17.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 98.1 และร้อยละ 60.8 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยรายได้ที่สูงมากในปี 2564 มาจากกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่ไม่มีแนวโน้มแน่นอน

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ A01-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้การบริหารจัดการ | 291.36 | 392.58 | 254.50 | 267.05 | 267.05 | 267.05 | 267.05 | 267.05 |
| รายได้ค่าเช่า | 57.78 | 56.00 | 56.00 | 56.00 | 56.00 | 56.00 | 56.00 | 56.00 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 51.30 | 210.42 | 110.15 | - | - | - | - | - |
| รายได้ดอกเบี้ย | 849.23 | 1,003.90 | 991.33 | - | - | - | - | - |
| รายได้เงินปันผล | 10.62 | 434.80 | 185.33 | - | - | - | - | - |
| รายได้อื่นๆ | 2,355.59 | 45.64 | 17.90 | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้ | 3,615.89 | 2,143.34 | 1,615.21 | 323.05 | 323.05 | 323.05 | 323.05 | 323.05 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม เป็นต้น

2) ต้นทุน

▪ **ต้นทุนการให้บริการ**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนบริการเท่ากับ 0.0 ล้านบาท 2.63 ล้านบาท และ 2.63 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานต้นทุนบริการในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับ 2.63 ล้านบาท ต่อปี อ้างอิงต้นทุนการให้บริการของปี 2565 - 2566 ซึ่งต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนคงที่ตามสัญญา

▪ **ต้นทุนการให้เช่า**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้เช่าเท่ากับ 1.43 ล้านบาท 0.00 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานต้นทุนการให้เช่าเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ อ้างอิงต้นทุนการให้เช่าของปี 2565 - 2566

▪ **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 38.76 ล้านบาท 151.84 ล้านบาท และ 74.40 ล้านบาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ ดังนั้น จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ A01-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ต้นทุนการให้บริการ | - | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 2.63 |
| ต้นทุนการให้เช่า | 1.43 | - | - | - | - | - | - | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 38.76 | 151.84 | 74.40 | - | - | - | - | - |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่าย

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ (Selling and Servicing Expenses)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการเท่ากับ 23.71 ล้านบาท 25.10 ล้านบาท และ 29.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.92 ร้อยละ 3.81 ร้อยละ 7.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 5.59 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยของสัดส่วนดังกล่าวในปี 2564 - 2566

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 284.96 ล้านบาท 251.06 ล้านบาท และ 250.40 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 11.9 และร้อยละ 0.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปี 2567 - 2571 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามค่าเฉลี่ยอัตราการปรับเงินเดือนโดยทั่วไปที่ประมาณร้อยละ 3.00 – 5.00 ต่อปี เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงาน ค่าผู้บริหาร ค่าบุคลากร ค่าพลังงานของสำนักงานใหญ่ (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ โดยค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

▪ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Depreciation Expenses)

ในปี 2564 – 2566 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 30.96 ล้านบาท 29.82 ล้านบาท และ 28.41 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 - 2571 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 27.98 – 30.19 ล้านบาท อ้างอิงตามนโยบายและประมาณการการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ A01-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่าย | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | 23.71 | 25.10 | 29.56 | 18.06 | 18.06 | 18.06 | 18.06 | 18.06 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 284.96 | 251.06 | 250.40 | 257.91 | 265.65 | 273.62 | 281.83 | 290.28 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 30.96 | 29.82 | 28.41 | 27.98 | 28.26 | 28.71 | 29.35 | 30.19 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการและการบริหาร | 339.64 | 305.97 | 308.37 | 303.95 | 311.96 | 320.39 | 329.23 | 338.53 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ A01-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| รายได้รวม ^{1/} | 411.07 | 1,093.80 | 605.99 | 323.05 | 323.05 | 323.05 | 323.05 | 323.05 |
| ต้นทุนบริการ | (40.19) | (154.46) | (77.02) | (2.63) | (2.63) | (2.63) | (2.63) | (2.63) |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | (23.71) | (25.10) | (29.56) | (18.06) | (18.06) | (18.06) | (18.06) | (18.06) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (284.96) | (251.06) | (250.40) | (257.91) | (265.65) | (273.62) | (281.83) | (290.28) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (30.96) | (29.82) | (28.41) | (27.98) | (28.26) | (28.71) | (29.35) | (30.19) |
| EBIT ^{2/} | 31.24 | 633.36 | 220.59 | 16.48 | 8.46 | 0.04 | (8.81) | (18.11) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ ตัวเลขในปีประมาณการ คือ ปี 2567F - 2571F จะเป็นตัวเลขที่เกิดจากรวมรายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าเท่านั้น ทำให้มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานในอดีตที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ดอกเบี้ย รายได้เงินปันผล และอื่นๆ รวมอยู่ด้วย ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้สำหรับการประมาณการรายได้แต่ละรายการ ได้มีการอธิบายโดยละเอียดไว้ในหัวข้อ 1) ข้างต้นแล้ว
- 2/ EBIT (หรือ Earnings Before Interest, Taxes) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย

4) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 RABBIT (เฉพาะกิจการ) มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 6.60

5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก RABBIT (เฉพาะกิจการ) มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น RABBIT (เฉพาะกิจการ) จะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

6) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 5 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของบริษัทฯ (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตาราง A01-6 ด้านล่างนี้)

7) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ในปี 2566 เนื่องจาก RABBIT (เฉพาะกิจการ) ยังคงมีโครงสร้างรายได้หลักเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีต มีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 5.7 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 6.5 วัน |

8) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

9) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 8.93 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ E

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ RABBIT ได้ดังนี้

ตารางที่ A01-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (552.96) | 8.46 | 0.04 | (8.81) | (18.11) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | (552.96) | 6.77 | 0.03 | (8.81) | (18.11) |
| ค่าเสื่อมราคา | 13.79 | 28.26 | 28.71 | 29.35 | 30.19 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (5.00) | (5.00) | (5.00) | (5.00) | (5.00) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | 13.60 | (0.14) | (0.15) | (0.16) | (0.17) |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | (530.57) | 29.88 | 23.59 | 15.38 | 6.92 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | (508.36) | 26.28 | 19.05 | 11.40 | 4.71 |

หมายเหตุ:

- 1/ ตัวเลขในปีประมาณการ คือ ปี 2567F - 2571F จะเป็นตัวเลขที่เกิดจากรวมรายได้การบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าเท่านั้น ทำให้มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานในอดีตที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ดอกเบี้ย รายได้เงินปันผล และอื่นๆ รวมอยู่ด้วย ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้สำหรับการประมาณการรายได้แต่ละรายการ ได้มีการอธิบายโดยละเอียดไว้ในหัวข้อ 1) ข้างต้นแล้ว

ตารางที่ A01-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)

| RABBIT (เฉพาะกิจการ) (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|--|------------------------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (446.92) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 59.96 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (386.96) |
| รายการปรับปรุง | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ^{1/} | 893.14 |
| บวก: สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ^{2/} | 1,911.29 – 1,957.37 |
| บวก: เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ^{3/} | 25,239.20 |
| บวก: ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ^{4/} | 1,985.60 |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ^{5/} | (9,773.64) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) – สุทธิ | 19,868.63 – 19,914.71 |

หมายเหตุ:

- 1/ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 411.52 ล้านบาท และ เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 481.62 ล้านบาท จากงบการเงินเฉพาะกิจการ งวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 2/ ข้อมูลตามที่ปรากฏในตารางที่ A01-8
- 3/ ข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ของกิจการ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 4/ ข้อมูลตามที่ปรากฏในตารางที่ A01-9
- 5/ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 126.13 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,065.71 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 723.52 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 4.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 6,181.55 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 671.99 ล้านบาท จากงบการเงินเฉพาะกิจการ งวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ตารางที่ A01-8: ตารางแสดงสินทรัพย์ทางการเงิน

| สินทรัพย์ทางการเงิน | ล้านบาท |
|---|----------------------------|
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น – กองทุนตราสารหนี้ ^{1/} | 3.79 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น – พันธบัตร ^{1/} | 124.10 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - หุ้น JMART สุทธิจากภาษี ^{2/} | 1,683.06 – 1,727.59 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - หุ้น SGC สุทธิจากภาษี ^{3/} | 100.34 – 101.89 |
| รวมมูลค่า | 1,911.29 – 1,957.37 |

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ของกิจการ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 2/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ของรายงานฉบับนี้
- 3/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.2 ของรายงานฉบับนี้

ตารางที่ A01-9: ตารางแสดงที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

| ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| ที่ดินเปล่า - โครงการชลบุรี (ปัญญาริสอร์ท) | 2.50 |
| ที่ดินเปล่า - โครงการบางกระเจ้า | 100.10 |
| ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - สิทธิการเช่า - โครงการรอยชั๊กสาม | 1,883.00 |
| รวมมูลค่า | 1,985.60 |

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นตัวเลข ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

10) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ RABBIT โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) ดังนี้

ตารางที่ A01-10: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|---|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ RABBIT (เฉพาะกิจการ) | ล้านบาท | 19,864.84 | 19,891.67 | 19,919.03 |
| (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ RABBIT (เฉพาะกิจการ)) | | | | |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ RABBIT เฉพาะกิจการ เท่ากับ **19,864.84 – 19,919.03** ล้านบาท

เอกสารแนบ B**การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในประเทศไทย
สำหรับวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach)****2.1 ข้อมูลเบื้องต้น**

ตารางที่ B-1: ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัทย่อย

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้น โดย กิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะ การประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก | |
|---------|--------|--|---------------------------|--|---|
| B01 | UGH | บจ. ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น | • เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| B02 | RBV | บจ. อาร์บีเอช เวเนเจอร์ส | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์อื่น | • เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทรวม |
| B03 | PKR | บจ. ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ | | ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (13 แปลง) – ที่ดินเปล่า • เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| B04 | SPC | บจ. สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิตีเคชั่น | 100.00 | ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (1 แปลง) – ที่ดินเปล่า • ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน (5 แปลง) – ที่ดินเปล่า |
| B05 | PA12 | บจ. ไพร่ม แอเรีย 12 | 100.00 | ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินโครงการสุขุมวิท 12 – ที่ดินเปล่า |
| B06 | PA38 | บจ. ไพร่ม แอเรีย 38 | 100.00 | ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินโครงการสุขุมวิท 38 – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| B07 | NGH | บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินโคราช (25 แปลง) – ที่ดินเปล่า |
| B08 | TFB | บจ. ธนาถ พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (1 แปลง) – ที่ดินเปล่า |
| B09 | TPM | บจ. ธนาถ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ | 100.00 | บริหารอสังหาริมทรัพย์ | • - |
| B10 | UN1 | บจ. ยูนิชั่น วัน | 100.00 | อาคารสำนักงานให้เช่า | • อาคารทีเอสที – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| B11 | EGSA | บจ. อีจีเอส แอสเสทส์ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | • โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| B12 | MTA | บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | • ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน (2 แปลง) – ที่ดินเปล่า • โรงแรม ยู อินจันทรีย์ กาญจนบุรี – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง • โรงแรม ยู สาทร – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิการเช่า) • โรงแรม ยู เชียงใหม่ – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิการเช่า) |
| B13 | MK8 | บจ. มรรค๘ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | • โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟรีสอร์ท 3 – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (78 ห้อง) |
| B14 | NSP | บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | • โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟรีสอร์ท 2 – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (77 ห้อง) |
| B15 | BTSL | บจ. บีทีเอส แลนด์ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | • โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟรีสอร์ท – ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (39 ห้อง) |

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิโดยกิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก | |
|---------|--------|--|-----------------------|--|--|
| B16 | TGC | บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สपोर्ट คลับ | 100.00 | บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา | - |
| B17 | KKB | บจ. ขอนแก่นบุรี | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรม | <ul style="list-style-type: none"> โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมสุภาวีปาร์ควิว - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| B18 | KKP | บจ. กำมุกข์ พร็อพเพอร์ตี้ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะ ยูนิคอรัน พญาไท - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| B19 | URM | บจ. ยู รีมีกซ์ | 100.00 | ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> อาคารชุด โนเบิล รีมีกซ์ (9 ห้องชุด) |
| B20 | PAR | บจ. ไพร่ม แอเรีย รีเทล | 100.00 | ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> อาคารชุด ไอดีโอ คิว จุฬาลงกรณ์ (6 ห้องชุด) อาคารชุด แอชตัน จุฬาลงกรณ์ (5 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท เอ (3 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท บี (2 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 93 (2 ห้องชุด) อาคารชุด เอลลีโอ เดล เรย์ (4 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 (15 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสท์เกต (5 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 115 (7 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท (1 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี (1 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี สาทร (1 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ สาทร ท่าพระ (5 ห้องชุด) อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอดีโอ วุฒากาศ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเดอร์เซนจ์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง-อินเดอร์เซนจ์ (4 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี พญาไท (1 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ (4 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ โมบี พระราม 9 (5 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง (5 ห้องชุด) อาคารชุด ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (11 ห้องชุด) อาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 (4 ห้องชุด) อาคารชุด ยูนิโอ พระราม 2 - ท่าข้าม (1 ห้องชุด) อาคารชุด ยูนิโอ เสรีไทย (2 ห้องชุด) อาคารชุด ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1 (3 ห้องชุด) อาคารชุด ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 (3 ห้องชุด) |
| B21 | RLI | บมจ. แรบบิท ประกันชีวิต | 75.00 | ประกันชีวิต | <ul style="list-style-type: none"> อาคารชุดสาทรซีดีทาวเวอร์ - อาคารชุด 1 ห้อง |
| B22 | PZ | บจ. บริหารสินทรัพย์ไพรม์โซน | 70.87 | ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ | - |

ที่มา: แบบ 56-1 One Report 2566 ของกิจการ และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2.2 การประเมินมูลค่า

B01 UGH บจ. ยู โกลบอล สอสพิทอลล์ดี

ตารางที่ B01-1: มูลค่าของ UBH ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|--------------------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 98.24 | - | 98.24 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 3.24 | - | 3.24 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 1,014.13 | - | 1,014.13 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.26 | - | 1.26 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,116.87 | - | 1,116.87 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สตรีจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 100.00 | - | 100.00 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ^{2/} | 2,125.50 | (2,125.50) ^{2/} | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 50.08 | - | 50.08 |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,275.58 | (2,125.50) | 150.08 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 3,392.45 | (2,125.50) | 1,266.95 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 2,851.25 | - | 2,851.25 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.20 | - | 0.20 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.35 | - | 0.35 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 2,851.79 | - | 2,851.79 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 2,851.79 | - | 2,851.79 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 540.66 | (2,125.50) | (1,584.84) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (1,570.68) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

2/ ดัดเงินลงทุนในบริษัทย่อยออก เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 3 แห่ง ซึ่งประกอบด้วย RBV (ข้อมูลตามเอกสารแนบ B หัวข้อ B02) RLI (ข้อมูลตามเอกสารแนบ B หัวข้อ B21) และ UHHMAU (ข้อมูลตามเอกสารแนบ C หัวข้อ หัวข้อ C02)) ถูกประเมินแยกต่างหาก

B02 RBV บจ. อาร์บีเอช เวนเจอร์ส

ตารางที่ B02-1: มูลค่าของ RBV ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|-----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.34 | - | 0.34 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.34 | - | 0.34 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหกิจจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ^{2/} | 900.00 | (900.00) | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า ^{3/} | 70.00 | (70.00) | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 970.00 | (970.00) | - |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 970.34 | (970.00) | 0.34 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 1,014.13 | - | 1,014.13 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.16 | - | 0.16 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 1,014.29 | - | 1,014.29 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 1,014.29 | - | 1,014.29 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (43.95) | (970.00) | (1,013.95) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (1,013.95) |

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ
- 2/ ดัดเงินลงทุนในบริษัทย่อยออก เนื่องจากบริษัทย่อยคือ PZ (ข้อมูลตามเอกสารแนบ B หัวข้อ B22) ถูกประเมินแยกต่างหาก
- 3/ ดัดเงินในบริษัทร่วมค้าออก เนื่องจากบริษัทร่วมค้าคือ MAM (ข้อมูลตามเอกสารแนบ D หัวข้อ D13) ถูกประเมินแยกต่างหาก

B03 PKR บจ. ปรากฏเคีรี แอสเซ็ทส์

ตารางที่ B03-1: มูลค่าของ PKR ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.24 | - | 0.24 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 1.06 | - | 1.06 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 1,063.55 | - | 1,063.55 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.26 | - | 1.26 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,066.11 | - | 1,066.11 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 57.90 | - | 57.90 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ^{2/} | 3.90 | (3.90) | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | 192.61 | - | 192.61 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 79.11 | - | 79.11 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 333.52 | (3.90) | 329.62 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 1,399.63 | (3.90) | 1,395.73 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 1,943.63 | - | 1,943.63 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.05 | - | 0.05 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.01 | - | 0.01 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 1,943.69 | - | 1,943.69 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 1.77 | - | 1.77 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 1.77 | - | 1.77 |
| รวมหนี้สิน (2) | 1,945.46 | - | 1,945.46 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (545.83) | (3.90) | (549.73) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (549.73) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

2/ ตัดเงินลงทุนในบริษัทย่อยออก เนื่องจากบริษัทย่อยคือ KKB (ข้อมูลตามเอกสารแนบ 2 หัวข้อ B17) ถูกประเมินแยกต่างหาก

B04 SPC บจ. สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น

ตารางที่ B04-1: มูลค่าของ SPC ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.28 | - | 0.28 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 0.11 | - | 0.11 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.01 | - | 0.01 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.40 | - | 0.40 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 8.97 | - | 8.97 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | 15.87 | - | 15.87 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 25.40 | - | 25.40 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 50.24 | - | 50.24 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 50.64 | - | 50.64 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 74.36 | - | 74.36 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.06 | - | 0.06 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.01 | - | 0.01 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 74.42 | - | 74.42 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.57 | - | 0.57 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 0.57 | - | 0.57 |
| รวมหนี้สิน (2) | 74.99 | - | 74.99 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (24.35) | - | (24.35) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (24.35) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B05 PA12 บจ. ไพร้ม แอเรีย 12

ตารางที่ B05-1: มูลค่าของ PA12 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.26 | - | 0.26 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.05 | - | 1.05 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1.31 | - | 1.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | 2,161.41 | - | 2,161.41 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,161.41 | - | 2,161.41 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 2,162.72 | - | 2,162.72 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 2,766.67 | - | 2,766.67 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.13 | - | 0.13 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 2,766.80 | - | 2,766.80 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 2,766.80 | - | 2,766.80 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (604.08) | - | (604.08) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (604.08) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B06 PA38 บจ. ไพร้ม แอเรีย 38

ตารางที่ B06-1: มูลค่าของ PA38 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7.16 | - | 7.16 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 1,293.12 | - | 1,293.12 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 3.89 | - | 3.89 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,304.16 | - | 1,304.16 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 1,473.17 | - | 1,473.17 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.28 | - | 0.28 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 1,473.45 | - | 1,473.45 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 2,777.61 | - | 2,777.61 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 2,155.16 | - | 2,155.16 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 104.65 | - | 104.65 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 874.80 | - | 874.80 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | 18.08 | - | 18.08 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.48 | - | 0.48 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 3,153.18 | - | 3,153.18 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 777.91 | - | 777.91 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 13.62 | - | 13.62 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 791.53 | - | 791.53 |
| รวมหนี้สิน (2) | 3,944.71 | - | 3,944.71 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (1,167.10) | - | (1,167.10) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (1,167.10) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B07 NGH บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง

ตารางที่ B07-1: มูลค่าของ NGH ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.31 | - | 0.31 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 0.10 | - | 0.10 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.20 | - | 1.20 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1.60 | - | 1.60 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สตรีจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 661.70 | - | 661.70 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 661.70 | - | 661.70 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 663.30 | - | 663.30 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 824.26 | - | 824.26 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.04 | - | 0.04 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 824.30 | - | 824.30 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 824.30 | - | 824.30 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (161.00) | - | (161.00) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (161.00) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B08 TFB บจ. นายง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ

ตารางที่ B08-1: มูลค่าของ TFB ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.27 | - | 0.27 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 0.18 | - | 0.18 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.01 | - | 0.01 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.47 | - | 0.47 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 14.75 | - | 14.75 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | 35.89 | - | 35.89 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 16.99 | - | 16.99 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 67.64 | - | 67.64 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 68.11 | - | 68.11 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 14.62 | - | 14.62 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.07 | - | 0.07 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 14.69 | - | 14.69 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.38 | - | 0.38 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 0.38 | - | 0.38 |
| รวมหนี้สิน (2) | 15.07 | - | 15.07 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 53.04 | - | 53.04 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 53.04 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B09 TPM บจ. ธนาคาร พรีอเพอรัตี้ แมเนจเม้นท์

ตารางที่ B09-1: มูลค่าของ TPM ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3.20 | - | 3.20 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 13.30 | - | 13.30 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 11.85 | - | 11.85 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.89 | - | 0.89 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 29.24 | - | 29.24 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 0.01 | - | 0.01 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.00 | - | 0.00 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 2.80 | - | 2.80 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2.80 | - | 2.80 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 32.04 | - | 32.04 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1.78 | - | 1.78 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 0.50 | - | 0.50 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.81 | - | 0.81 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 3.09 | - | 3.09 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 13.99 | - | 13.99 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 0.04 | - | 0.04 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 14.03 | - | 14.03 |
| รวมหนี้สิน (2) | 17.12 | - | 17.12 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 14.92 | - | 14.92 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 14.92 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

B10 UN1 บจ. ยูนิซัน วัน

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ UN1 ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ UN1 ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ UN1 จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของ UN1 จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ UN1 โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ UN1 ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ UN1 รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ UN1 มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ UN1 สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ UN1 ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าสาธารณูปโภค

- **รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (Rental Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เท่ากับ 113.04 ล้านบาท 115.08 ล้านบาท และ 113.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 และลดลงร้อยละ 1.1 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ อนึ่ง อาคารที่เอสทีของ UN1 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมประมาณ 16,073 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ตั้งแต่ปี 2563 – ปัจจุบัน

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 100.0 อ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่ในอดีตของ UN1 ที่อยู่ที่ร้อยละ 100.0 มาอย่างต่อเนื่อง สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 610.61 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อ้างอิงอัตราอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B10-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของ UN1

| รายได้จากการให้เช่า | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| พื้นที่ให้เช่า เนื้อที่ 16,073 ตารางเมตร | | | | | | | | |
| อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| อัตราค่าเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน) | 586.06 | 596.65 | 590.26 | 610.61 | 622.76 | 635.15 | 647.79 | 660.68 |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่^{1/} (ล้านบาท) | 113.04 | 115.08 | 113.85 | 117.77 | 120.12 | 122.51 | 124.94 | 127.43 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ คำนวณจาก อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย x พื้นที่ให้เช่า เนื้อที่ 16,073 ตารางเมตร x อัตราค่าเช่า x จำนวนเดือนในปี

▪ รายได้ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 14.86 ล้านบาท 15.26 ล้านบาท และ 16.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 และร้อยละ 4.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 สัดส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อยู่ที่ ร้อยละ 13.1 ร้อยละ 13.3 ร้อยละ 14.1 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 14.1 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของปี 2566

▪ รายได้จากการให้บริการที่จอดรถ (Parking Area Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้จากการให้บริการที่จอดรถเท่ากับ 4.50 ล้านบาท 4.46 ล้านบาท และ 4.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 0.9 และร้อยละ 9.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 สัดส่วนรายได้จากการให้บริการที่จอดรถต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ อยู่ที่ ร้อยละ 4.0 ร้อยละ 3.9 ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้จากการให้บริการที่จอดรถต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 3.5 อ้างอิงสัดส่วนรายได้จากการให้บริการที่จอดรถต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของปี 2566

▪ รายได้อื่น (Other Revenue)

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบียร์รับ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่น เท่ากับ 0.18 ล้านบาท 0.32 ล้านบาท และ 1.62 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.0 และร้อยละ 407.0 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 0.2 ร้อยละ 0.3 ร้อยละ 1.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ส่วนนี้ไม่ใช่รายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจหลัก ทำให้มีความไม่แน่นอนว่าจะมีรายได้ส่วนนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UN1 ปี 2567 – 2571 ใต้ดังนี้

ตารางที่ B10-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UN1

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ | 113.04 | 115.08 | 113.85 | 117.77 | 120.12 | 122.51 | 124.94 | 127.43 |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค | 14.86 | 15.26 | 16.00 | 16.61 | 16.94 | 17.27 | 17.62 | 17.97 |
| รายได้จากการให้บริการที่จอดรถ | 4.50 | 4.46 | 4.03 | 4.12 | 4.20 | 4.29 | 4.37 | 4.46 |
| รายได้อื่น | 0.18 | 0.32 | 1.62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รายได้รวม | 132.58 | 135.12 | 135.50 | 138.50 | 141.26 | 144.07 | 146.93 | 149.86 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน

▪ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 25.01 ล้านบาท 27.42 ล้านบาท และ 27.97 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.86 ร้อยละ 20.29 ร้อยละ 20.64 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 20.64 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UN1 ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B10-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UN1

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 25.01 | 27.42 | 27.97 | 28.59 | 29.16 | 29.74 | 30.33 | 30.93 |
| รายได้รวม | 132.58 | 135.12 | 135.50 | 138.50 | 141.26 | 144.07 | 146.93 | 149.86 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 18.86% | 20.29% | 20.64% | 20.64% | 20.64% | 20.64% | 20.64% | 20.64% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหารตามสัญญาว่าจ้าง

ประกอบด้วย สัญญาจ้างบริหารและรับบริการค่าปรึกษา และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารตามสัญญาว่าจ้างเท่ากับ 57.00 ล้านบาท 57.00 ล้านบาท และ 57.00 ล้านบาท ตามลำดับ

UN1 ได้ทำสัญญาจ้างบริหารและรับบริการค่าปรึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ทีเอสที โดยสัญญาดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายตามสัญญาเป็นรายปี โดยในปี 2563 ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเท่ากับ 55 ล้านบาท และในปี 2564 – ปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายตามสัญญาดังกล่าวอยู่ที่ 57.00 ล้านบาทต่อปี

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหารตามสัญญาว่าจ้าง ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับ 57.00 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารและรับบริการค่าปรึกษา

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นเท่ากับ 0.36 ล้านบาท 0.46 ล้านบาท และ 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.3 ร้อยละ 0.3 ร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.8 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารของ UN1 ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B10-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารของ UN1

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารตามสัญญาว่าจ้าง | 57.00 | 57.00 | 57.00 | 57.00 | 57.00 | 57.00 | 57.00 | 57.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น | 0.36 | 0.46 | 1.09 | 1.10 | 1.13 | 1.15 | 1.17 | 1.19 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 57.36 | 57.46 | 58.09 | 58.10 | 58.13 | 58.15 | 58.17 | 58.19 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 43.3% | 42.5% | 42.9% | 41.9% | 41.1% | 40.3% | 39.6% | 38.8% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B10-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ UN1

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| รายได้รวม | 132.58 | 135.12 | 135.50 | 138.50 | 141.26 | 144.07 | 146.93 | 149.86 |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | (25.01) | (27.42) | (27.97) | (28.59) | (29.16) | (29.74) | (30.33) | (30.93) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (57.36) | (57.46) | (58.09) | (58.10) | (58.13) | (58.15) | (58.17) | (58.19) |
| EBITDA ^{1/} | 50.22 | 50.24 | 49.44 | 51.81 | 53.98 | 56.18 | 58.44 | 60.73 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา

4) ต้นทุนทางการเงิน

ไม่มี เนื่องจาก UN1 ไม่มีการกู้ยืมเงิน

5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

6) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 0.88 – 1.16 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ UN1 (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B10-6 ด้านล่างนี้)

7) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ UN1 ในปี 2566 เนื่องจาก UN1 ยังคงดำเนินอาคารสำนักงานเช่า เช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เฉลี่ยประมาณ 7.0 วัน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เฉลี่ยประมาณ 43.0 วัน

8) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

9) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.27 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-5

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ UN1 ได้ดังนี้

ตารางที่ B10-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ UN1 ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ UN1 (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 18.54 | 39.64 | 43.08 | 45.74 | 48.42 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 14.84 | 31.71 | 34.46 | 36.59 | 38.74 |
| ค่าเสื่อมราคา | 5.36 | 14.34 | 13.10 | 12.70 | 12.31 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (5.00) | (5.00) | (5.00) | (5.00) | (5.00) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (0.12) | (0.01) | (0.04) | 0.02 | (0.04) |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 15.08 | 41.04 | 42.53 | 44.31 | 46.01 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 14.70 | 38.00 | 37.40 | 37.02 | 36.51 |

ตารางที่ B10-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ UN1

| UN1 (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 163.63 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 863.70 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 1,027.32 |
| รายการปรับปรุง ^{1/} | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 34.43 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 12.32 |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 80.72 |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ UN1 – สุทธิ | 1,154.79 |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ UN1 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

10) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ UN1 โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ UN1 ดังนี้

ตารางที่ B10-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ UN1 (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ UN1) | ล้านบาท | 1,094.36 | 1,154.79 | 1,223.17 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ UN1 เท่ากับ **1,094.36 – 1,223.17** ล้านบาท

B11 EGSA บจ. อีจีเอส แอสเสทส์

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ EGSA ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ EGSA ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ EGSA จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของ EGSA จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ EGSA โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ ESGA ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ EGSA รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ EGSA มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ EGSA สรุปได้ดังนี้**1) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม**

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของ EGSA ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นของกิจการโรงแรม

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 45.81 ล้านบาท 173.72 ล้านบาท และ 341.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 279.2 และร้อยละ 96.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 72.9 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 70.2 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 75.7 โดยตัวเลขประมาณการดังกล่าวอยู่ในระดับเดียวกับประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ สำหรับปี 2567 – 2569 ที่ร้อยละ 71.0 – 73.5 โดยวิจัยกรุงศรี ของบมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมแนวโน้มธุรกิจโรงแรมได้ในเอกสารแนบ H ของรายงานฉบับนี้) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 3,714.86 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ EGSA

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 390 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 25.6% | 47.7% | 70.2% | 72.9% | 72.9% | 72.9% | 72.9% | 72.9% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 1,255.33 | 2,557.30 | 3,418.47 | 3,714.86 | 3,788.79 | 3,864.18 | 3,941.08 | 4,019.51 |
| RevPAR ^{2/} | 321.81 | 1,220.39 | 2,400.52 | 2,708.24 | 2,762.02 | 2,816.99 | 2,873.05 | 2,930.22 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 45.81 | 173.72 | 341.71 | 386.56 | 393.17 | 401.00 | 408.98 | 418.26 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ คำนวณจาก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 390 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 46.63 ล้านบาท 124.73 ล้านบาท และ 145.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.5 และร้อยละ 16.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ ร้อยละ 101.8 ร้อยละ 71.8 ร้อยละ 42.4 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 42.4 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย รายได้จากค่าซักรีด โทรศัพท บริการสปา และรายได้ค่าบริการรถรับส่ง

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 11.18 ล้านบาท 20.30 ล้านบาท และ 14.31 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.5 และลดลงร้อยละ 29.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ ร้อยละ 24.4 ร้อยละ 11.7 ร้อยละ 4.2 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 4.2 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ดังกล่าวต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้การประกอบกิจการโรงแรมของ EGSA ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้การประกอบกิจการโรงแรมของ EGSA

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 45.81 | 173.72 | 341.71 | 386.56 | 393.17 | 401.00 | 408.98 | 418.26 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 46.63 | 124.73 | 145.03 | 163.90 | 166.71 | 170.02 | 173.41 | 177.34 |
| รายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 11.18 | 20.30 | 14.31 | 16.24 | 16.51 | 16.84 | 17.18 | 17.57 |
| รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 103.63 | 318.75 | 501.05 | 566.70 | 576.39 | 587.86 | 599.56 | 613.17 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) รายได้จากการบริหารจัดการและรายได้อื่น

▪ **รายได้จากการบริหารจัดการ (Management Income)**

ประกอบด้วย รายได้การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรม

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้จากการบริหารจัดการ เท่ากับ 4.72 ล้านบาท อ้างอิงตัวเลขของปี 2566 เนื่องจาก ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็นว่า การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมจะต้องดำเนินการควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม ทำให้รายได้ในส่วนนี้จะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

▪ **รายได้อื่น (Other Revenue)**

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ส่วนนี้ไม่ใช่รายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจหลัก ทำให้มีความไม่แน่นอนว่าจะมีรายได้ส่วนนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้รวมของ EGSA ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B11-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้รวมของ EGSA

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้รวม | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 103.63 | 318.75 | 501.05 | 566.70 | 576.39 | 587.86 | 599.56 | 613.17 |
| รายได้การบริหารจัดการ | 2.97 | 4.16 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 |
| รายได้อื่น | 2.75 | 0.48 | 2.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รายได้รวมของ EGSA | 109.35 | 323.38 | 508.21 | 571.42 | 581.12 | 592.59 | 604.29 | 617.89 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ต้นทุน

▪ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 22.33 ล้านบาท 53.68 ล้านบาท และ 95.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.8 ร้อยละ 30.9 ร้อยละ 27.8 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 27.8 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 42.00 ล้านบาท 87.68 ล้านบาท และ 100.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.1 ร้อยละ 70.3 ร้อยละ 69.3 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 69.3 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 14.34 ล้านบาท 13.43 ล้านบาท และ 8.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 128.2 ร้อยละ 66.2 ร้อยละ 57.2 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 57.2 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ EGSA ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ EGSA

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 22.33 | 53.68 | 95.00 | 107.46 | 109.30 | 111.48 | 113.70 | 116.28 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 42.00 | 87.68 | 100.51 | 113.58 | 115.53 | 117.83 | 120.17 | 122.90 |
| ต้นทุนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 14.34 | 13.43 | 8.18 | 9.29 | 9.45 | 9.63 | 9.83 | 10.05 |
| รวมต้นทุน | 78.67 | 154.79 | 203.69 | 230.33 | 234.28 | 238.94 | 243.69 | 249.22 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อ | | | | | | | | |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 75.9% | 48.6% | 40.7% | 40.7% | 40.7% | 40.7% | 40.7% | 40.7% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 1.51 ล้านบาท 4.78 ล้านบาท และ 7.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 ร้อยละ 1.5 ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 50.89 ล้านบาท 76.55 ล้านบาท และ 101.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.5 ร้อยละ 23.7 ร้อยละ 20.0 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 20.0 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าว ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ EGSA ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-5: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ EGSA

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1.51 | 4.78 | 7.60 | 8.50 | 8.65 | 8.82 | 8.99 | 9.20 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 50.89 | 76.55 | 101.71 | 114.34 | 116.28 | 118.58 | 120.92 | 123.64 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 52.40 | 81.33 | 109.32 | 122.84 | 124.93 | 127.39 | 129.91 | 132.84 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

5) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.44 ล้านบาท 15.02 ล้านบาท และ 26.35 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 942.2 และร้อยละ 75.4 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับร้อยละ 5 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570⁹ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ EGSA

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้รวม | 109.35 | 323.38 | 508.21 | 571.42 | 581.12 | 592.59 | 604.29 | 617.89 |
| ต้นทุนรวม | (78.67) | (154.79) | (203.69) | (230.33) | (234.28) | (238.94) | (243.69) | (249.22) |
| กำไรขั้นต้น | 30.68 | 168.59 | 304.52 | 341.09 | 346.84 | 353.65 | 360.59 | 368.67 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (52.40) | (81.33) | (109.32) | (122.84) | (124.93) | (127.39) | (129.91) | (132.84) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (1.44) | (15.02) | (26.35) | (38.77) | (39.43) | (40.19) | (41.37) | (42.25) |
| EBITDA ^{1/} | (23.16) | 72.24 | 168.86 | 179.48 | 182.48 | 186.07 | 189.31 | 193.58 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

6) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ไม่มี เนื่องจาก EGSA ไม่มีการกู้ยืมเงิน

7) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

8) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 11.52 – 16.62 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ EGSA (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B11-7 ด้านล่างนี้)

⁹ ตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ เรื่องกำหนดวันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 โดยคณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำทุกกรอบ 4 ปี ทั้งนี้ คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ได้ออกประกาศให้เริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2566 พร้อมกันทั่วประเทศ

9) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ EGSA ในปี 2566 เนื่องจาก EGSA ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 12 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 20 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 160 วัน |

10) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

11) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.73 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-9

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ EGSA ได้ดังนี้

ตารางที่ B11-7: สรุปประมาณการทางการเงินของ EGSA ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ ESGA (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (14.86) | 9.82 | 10.39 | 10.48 | 13.24 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | (14.86) | 7.86 | 8.31 | 8.39 | 10.59 |
| ค่าเสื่อมราคา | 58.50 | 108.37 | 111.38 | 114.54 | 116.05 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (11.52) | (14.31) | (15.04) | (15.79) | (16.62) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (19.64) | 0.76 | 0.90 | 0.91 | 1.06 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 12.48 | 102.68 | 105.55 | 108.05 | 111.08 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 12.14 | 94.44 | 91.83 | 88.91 | 86.45 |

ตารางที่ B11-8: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ EGSA

| EGSA (กรณีฐาน) | (ล้านบาท) |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 373.77 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 1,845.92 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 2,219.68 |
| รายการปรับปรุง^{1/} | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 187.35 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 65.97 |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ EGSA – สุทธิ | 2,473.01 |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ EGSA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

12) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ EGSA โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ EGSA ดังนี้

ตารางที่ B11-9: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ EGSA (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ EGSA) | ล้านบาท | 2,343.62 | 2,473.01 | 2,619.11 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะได้มูลค่าของ EGSA เท่ากับ **2,343.62 – 2,619.11** ล้านบาท

B12 MTA บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ MTA ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ MTA ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ MTA จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของ MTA จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ MTA โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของ MTA ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ MTA รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ MTA มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

เนื่องด้วย MTA เป็นเจ้าของโรงแรมจำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย (1) โรงแรม ยู เชียงใหม่ (U Chiangmai Hotel หรือ "UCM") (2) โรงแรม ยู อินจันบุรี กาญจนบุรี (U Kanchanaburi Hotel หรือ "UKAN") และ (3) โรงแรม ยู สาทร (U Sathorn Hotel หรือ "USathorn") ดังนั้น ในการประเมิน ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงได้จัดทำประมาณการทางการเงินของแต่ละโรงแรม และนำมูลค่าของโรงแรมแต่ละแห่งมารวมกันเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ MTA

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรม ยู เชียงใหม่ U Chiangmai Hotel ("UCM") สรุปได้ดังนี้

MTA ได้เช่าที่ดินแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่จากบุคคลธรรมดาท่านหนึ่ง (เจ้าของที่ดิน) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 21 ปี นับจากวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 เป็นต้นไป เพื่อปลูกสร้างอาคารโรงแรม ยู เชียงใหม่ บนที่ดินของเจ้าของที่ดิน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 3 ปี 7 เดือน

1) รายได้

รายได้ของ UCM ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 3.81 ล้านบาท 21.03 ล้านบาท และ 33.96 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 452.2 และร้อยละ 61.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 83.1 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 82.3 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 83.9 สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 2,937.52 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ใต้ดังนี้

ตารางที่ B12-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ UCM

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{4/} |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 41 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 17.0% | 70.9% | 82.3% | 83.1% | 83.1% | 83.1% | 83.1% | 83.1% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 1,493.97 | 1,982.25 | 2,757.99 | 2,937.52 | 2,995.98 | 3,055.60 | 3,116.40 | 3,178.42 |
| RevPAR ^{2/} | 254.47 | 1,405.26 | 2,269.42 | 2,441.08 | 2,489.66 | 2,539.20 | 2,589.73 | 2,641.27 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 3.81 | 21.03 | 33.96 | 36.63 | 37.26 | 38.00 | 38.76 | 3.36 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)

2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย

3/ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 41 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

4/ สิทธิการเช่าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 1.83 ล้านบาท 7.13 ล้านบาท และ 9.95 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 288.9 และร้อยละ 39.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ ร้อยละ 48.2 ร้อยละ 33.9 ร้อยละ 29.3 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้รวม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 29.3 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าซักรีด โทรศัพท์ บริการสปา และรายได้ค่าบริการรถรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 1.36 ล้านบาท 2.86 ล้านบาท และ 2.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.9 และลดลงร้อยละ 7.6 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรมเท่ากับร้อยละ 35.8 ร้อยละ 13.6 ร้อยละ 7.8 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 7.8 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UCM ปี 2567 – 2571 ใต้ดังนี้

ตารางที่ B12-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UCM

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{1/} |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 3.81 | 21.03 | 33.96 | 36.63 | 37.26 | 38.00 | 38.76 | 3.36 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 1.83 | 7.13 | 9.95 | 10.73 | 10.92 | 11.13 | 11.36 | 0.98 |
| รายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 1.36 | 2.86 | 2.64 | 2.86 | 2.91 | 2.96 | 3.02 | 0.26 |
| รวมรายได้ | 7.00 | 31.02 | 46.55 | 50.22 | 51.08 | 52.10 | 53.13 | 4.60 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเช่าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

2) ต้นทุน**▪ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 2.91 ล้านบาท 7.65 ล้านบาท และ 10.77 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.5 ร้อยละ 36.4 ร้อยละ 31.7 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 31.7 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 2.17 ล้านบาท 5.32 ล้านบาท และ 7.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 118.2 ร้อยละ 74.6 ร้อยละ 70.6 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 70.6 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 0.32 ล้านบาท 1.75 ล้านบาท และ 1.58 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.2 ร้อยละ 61.2 ร้อยละ 59.9 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 59.9 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UCM ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UCM

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{1/} |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 2.91 | 7.65 | 10.77 | 11.61 | 11.81 | 12.05 | 12.29 | 1.06 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 2.17 | 5.32 | 7.02 | 7.58 | 7.71 | 7.86 | 8.02 | 0.69 |
| ต้นทุนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 0.32 | 1.75 | 1.58 | 1.71 | 1.74 | 1.78 | 1.81 | 0.16 |
| รวมต้นทุน | 5.40 | 14.72 | 19.37 | 20.90 | 21.26 | 21.68 | 22.11 | 1.92 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 77.1% | 47.5% | 41.6% | 41.6% | 41.6% | 41.6% | 41.6% | 41.6% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเช่าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)**

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 0.28 ล้านบาท 1.24 ล้านบาท และ 1.86 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ร้อยละ 4.0 ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 6.07 ล้านบาท 9.72 ล้านบาท และ 11.72 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.6 ร้อยละ 31.3 ร้อยละ 25.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในปี ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 29.2 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ UCM ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ UCM

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{1/} |
|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.28 | 1.24 | 1.86 | 2.01 | 2.04 | 2.08 | 2.13 | 0.18 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 6.07 | 9.72 | 11.72 | 12.65 | 12.86 | 13.12 | 13.38 | 1.16 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 6.35 | 10.96 | 13.58 | 14.65 | 14.91 | 15.20 | 15.50 | 1.34 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 90.6% | 35.3% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเข้าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.30 ล้านบาท 2.26 ล้านบาท และ 3.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.3 และร้อยละ 53.6 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 10 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 5.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁰ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

¹⁰ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ UCM

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{1/} |
|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| รายได้รวม | 7.00 | 31.02 | 46.55 | 50.22 | 51.08 | 52.10 | 53.13 | 4.60 |
| ต้นทุนรวม | (5.40) | (14.72) | (19.37) | (20.90) | (21.26) | (21.68) | (22.11) | (1.92) |
| กำไรขั้นต้น | 1.61 | 16.30 | 27.18 | 29.32 | 29.82 | 30.42 | 31.02 | 2.69 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (6.35) | (10.96) | (13.58) | (14.65) | (14.91) | (15.20) | (15.50) | (1.34) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (1.30) | (2.26) | (3.47) | (4.12) | (4.18) | (4.26) | (4.36) | (0.52) |
| EBITDA ^{2/} | (6.04) | 3.08 | 10.13 | 10.55 | 10.73 | 10.95 | 11.16 | 0.83 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ สิทธิการเข้าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571
- 2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 MTA มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.50

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 2.99 – 3.50 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ UCM (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B12-6 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ UCM ในปี 2566 เนื่องจาก UCM ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 14.5 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 10 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 48 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ไม่มี เนื่องจากสิทธิการเข้าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.63 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-10

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ UCM ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ UCM ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ UCM (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F ^{1/} |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|---------------------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (0.14) | 0.97 | 0.52 | 0.03 | (0.23) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | (0.14) | 0.78 | 0.42 | 0.02 | (0.23) |
| ค่าเสื่อมราคา | 4.56 | 9.76 | 10.43 | 11.13 | 1.05 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (2.99) | (3.18) | (3.34) | (3.50) | 0.00 |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | 0.31 | 0.03 | 0.03 | 0.04 | (1.65) |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 1.75 | 7.38 | 7.54 | 7.68 | (0.82) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 1.70 | 6.80 | 6.57 | 6.34 | (0.64) |

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเข้าของ UCM จะสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571

ตารางที่ B12-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ UCM

| UCM (กรณีฐาน) | (ล้านบาท) |
|---|-----------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 20.78 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | - |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 20.78 |

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ UCM โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ UCM ดังนี้

ตารางที่ B12-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|-------------------------|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของโรงแรม UCM | ล้านบาท | 20.65 | 20.78 | 20.90 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าของ UCM เท่ากับ **20.65 – 20.90** ล้านบาท

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรม ยู อินจันทรี กาญจนบุรี (U Kanchanaburi Hotel หรือ "UKAN") สรุปได้ดังนี้

1) รายได้

รายได้ของ UKAN ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ

▪ **รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 14.57 ล้านบาท 28.21 ล้านบาท และ 28.42 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.6 และร้อยละ 0.8 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 72.2 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 69.0 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 75.4 โดยตัวเลขประมาณการดังกล่าวอยู่ในระดับเดียวกับประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ สำหรับปี 2567 – 2569 ที่ร้อยละ 71.0 – 73.5 โดยวิจัยกรุงศรี ของบมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมแนวโน้มธุรกิจโรงแรมได้ในเอกสารแนบ H ของรายงานฉบับนี้) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 2,020.86 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-9: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ UKAN

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 50 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 41.9% | 70.6% | 69.0% | 72.2% | 72.2% | 72.2% | 72.2% | 72.2% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 1,904.98 | 2,190.52 | 2,257.49 | 2,020.86 | 2,061.08 | 2,102.09 | 2,143.92 | 2,186.59 |
| RevPAR ^{2/} | 798.63 | 1,545.85 | 1,557.48 | 1,459.06 | 1,488.10 | 1,517.71 | 1,547.91 | 1,578.72 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 14.57 | 28.21 | 28.42 | 26.70 | 27.16 | 27.70 | 28.25 | 28.89 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)

2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย

3/ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 50 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 8.02 ล้านบาท 15.74 ล้านบาท และ 15.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.2 และลดลงร้อยละ 0.4 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ร้อยละ 55.0 ร้อยละ 55.8 ร้อยละ 55.2 ของรายได้ค่าห้องพักตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 55.2 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าชักรีด โทรศัพท์ และรายได้ค่าบริการรถรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 1.50 ล้านบาท 1.89 ล้านบาท และ 1.82 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.5 และลดลงร้อยละ 3.8 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ ร้อยละ 10.3 ร้อยละ 6.7 ร้อยละ 6.4 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 6.4 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UKAN ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B12-10: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ UKAN

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 14.57 | 28.21 | 28.42 | 26.70 | 27.16 | 27.70 | 28.25 | 28.89 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 8.02 | 15.74 | 15.68 | 14.74 | 14.99 | 15.29 | 15.59 | 15.95 |
| รายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 1.50 | 1.89 | 1.82 | 1.71 | 1.74 | 1.77 | 1.81 | 1.85 |
| รวมรายได้ | 24.09 | 45.84 | 45.93 | 43.15 | 43.89 | 44.76 | 45.65 | 46.69 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน

▪ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 5.25 ล้านบาท 8.77 ล้านบาท และ 9.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.0 ร้อยละ 31.1 ร้อยละ 33.1 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 33.1 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 5.74 ล้านบาท 9.44 ล้านบาท และ 9.93 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.5 ร้อยละ 60.0 ร้อยละ 63.3 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 63.3 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 0.33 ล้านบาท 1.04 ล้านบาท และ 1.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.8 ร้อยละ 55.0 ร้อยละ 64.7 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการของกิจการโรงแรม อื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 64.7 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม ต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UKAN ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
 ตารางที่ B12-11: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ UKAN

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 5.25 | 8.77 | 9.41 | 8.84 | 8.99 | 9.17 | 9.35 | 9.56 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 5.74 | 9.44 | 9.93 | 9.33 | 9.49 | 9.68 | 9.87 | 10.09 |
| ต้นทุนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 0.33 | 1.04 | 1.18 | 1.11 | 1.12 | 1.15 | 1.17 | 1.20 |
| รวมต้นทุน | 11.31 | 19.26 | 20.51 | 19.27 | 19.60 | 19.99 | 20.39 | 20.85 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 46.9% | 42.0% | 44.7% | 44.7% | 44.7% | 44.7% | 44.7% | 44.7% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 0.96 ล้านบาท 1.83 ล้านบาท และ 1.84 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ร้อยละ 4.0 ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 7.49 ล้านบาท 9.54 ล้านบาท และ 11.23 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.1 ร้อยละ 20.8 ร้อยละ 24.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 24.4 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ UKAN ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-12: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ UKAN

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.96 | 1.83 | 1.84 | 1.73 | 1.76 | 1.79 | 1.83 | 1.87 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 7.49 | 9.54 | 11.23 | 10.55 | 10.73 | 10.94 | 11.16 | 11.41 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 8.45 | 11.37 | 13.06 | 12.27 | 12.48 | 12.73 | 12.98 | 13.28 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 35.1% | 24.8% | 28.4% | 28.4% | 28.4% | 28.4% | 28.4% | 28.4% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.54 ล้านบาท 2.91 ล้านบาท และ 2.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.4 และร้อยละ 0.1 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับร้อยละ 10 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹¹ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-13: สรุปประมาณการทางการเงินของ UKAN

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| รายได้รวม | 24.09 | 45.84 | 45.93 | 43.15 | 43.89 | 44.76 | 45.65 | 46.69 |
| ต้นทุนรวม | (11.31) | (19.26) | (20.51) | (19.27) | (19.60) | (19.99) | (20.39) | (20.85) |
| กำไรขั้นต้น | 12.78 | 26.59 | 25.41 | 23.88 | 24.28 | 24.77 | 25.26 | 25.83 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (8.45) | (11.37) | (13.06) | (12.27) | (12.48) | (12.73) | (12.98) | (13.28) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (1.54) | (2.91) | (2.91) | (2.78) | (2.84) | (2.91) | (2.99) | (3.07) |
| EBITDA^{1/} | 2.80 | 12.31 | 9.44 | 8.83 | 8.96 | 9.12 | 9.28 | 9.48 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 MTA มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.50

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

¹¹ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 2.16 – 2.79 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ UKAN (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B12-14 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ UKAN ในปี 2566 เนื่องจาก UKAN ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 3.5 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 20.6 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 136.0 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.63 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-10

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ UKAN ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-14: สรุปประมาณการทางการเงินของ UKAN ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ UKAN (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 1.60 | 3.92 | 3.58 | 3.21 | 2.85 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 1.28 | 3.14 | 2.86 | 2.57 | 2.28 |
| ค่าเสื่อมราคา | 2.39 | 5.04 | 5.55 | 6.08 | 6.63 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (2.16) | (2.35) | (2.52) | (2.65) | (2.79) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | 0.36 | 0.07 | 0.09 | 0.09 | 0.10 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 1.87 | 5.90 | 5.97 | 6.08 | 6.23 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 1.82 | 5.44 | 5.21 | 5.02 | 4.87 |

ตารางที่ B12-15: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ UKAN

| UKAN (กรณีฐาน) | (ล้านบาท) |
|---|-----------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 22.35 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 106.14 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 128.49 |

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ UKAN โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ UKAN ดังนี้

ตารางที่ B12-16: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|-------------------------|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของโรงแรม UKAN | ล้านบาท | 121.05 | 128.49 | 136.89 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าของ UKAN เท่ากับ **121.05 – 136.89** ล้านบาท

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรม ยู สาทร (U Sathorn Hotel หรือ "USathorn") สรุปได้ดังนี้

MTA ได้เช่าช่วงอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานครจากบริษัท บีทีเอสกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี นับจากวันที่ 15 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป เพื่อประกอบกิจการโรงแรมซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างกันและบริษัทฯ ได้เริ่มตัดจำหน่ายสิทธิการเช่านับจากวันดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

1) รายได้

รายได้ของ USathorn ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 28.32 ล้านบาท 48.62 ล้านบาท และ 95.25 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.7 และร้อยละ 95.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 82.8 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 81.6 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 84.0 สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 3,897.40 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2587 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2587 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-17: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ USathorn

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{4/} |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|------|---------------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 86 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 65.1% | 68.2% | 81.6% | 82.8% | 82.8% | 82.8% | ... | 82.8% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 1,386.68 | 2,270.69 | 3,719.54 | 3,897.40 | 3,974.96 | 4,054.06 | .... | 5,779.99 |
| RevPAR ^{2/} | 902.07 | 1,549.05 | 3,034.29 | 3,227.05 | 3,291.27 | 3,356.76 | .... | 4,785.83 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 28.32 | 48.62 | 95.25 | 101.57 | 103.31 | 105.37 | .... | 133.35 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 86 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี
- 4/ สิทธิการเช่าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

▪ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 36.63 ล้านบาท 79.04 ล้านบาท และ 81.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.8 และร้อยละ 3.4 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม อยู่ที่ร้อยละ 129.4 ร้อยละ 162.6 ร้อยละ 85.8 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้รวม ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 85.8 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าซักรีด โทรศัพท์ รายได้ค่าบริการรถรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 23.25 ล้านบาท 5.43 ล้านบาท และ 2.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.6 และร้อยละ 50.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ ร้อยละ 82.1 ร้อยละ 11.2 ร้อยละ 2.8 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 2.8 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ USathorn ปี 2567 – 2587 ได้ดังนี้
ตารางที่ B12-18: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ USathorn

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 28.32 | 48.62 | 95.25 | 101.57 | 103.31 | 105.37 | .... | 133.35 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 36.63 | 79.04 | 81.71 | 87.15 | 88.64 | 90.41 | .... | 114.42 |
| รายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 23.25 | 5.43 | 2.70 | 2.84 | 2.89 | 2.95 | .... | 3.73 |
| รวมรายได้ | 88.20 | 133.10 | 179.66 | 191.57 | 194.85 | 198.73 | .... | 251.50 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเช่าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

2) ต้นทุน

▪ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 7.37 ล้านบาท 17.26 ล้านบาท และ 27.53 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.0 ร้อยละ 35.5 ร้อยละ 28.9 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 28.9 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 37.24 ล้านบาท 55.73 ล้านบาท และ 55.81 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 101.7 ร้อยละ 70.5 ร้อยละ 68.3 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 68.3 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 1.61 ล้านบาท 3.30 ล้านบาท และ 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.9 ร้อยละ 60.8 ร้อยละ 4.6 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม ต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 4.6 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ USathorn ปี 2567 – 2587 ได้ดังนี้
ตารางที่ B12-19: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ USathorn

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|---------------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 7.37 | 17.26 | 27.53 | 29.36 | 29.86 | 30.45 | .... | 38.54 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 37.24 | 55.73 | 55.81 | 59.52 | 60.54 | 61.75 | .... | 78.15 |
| ต้นทุนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 1.61 | 3.30 | 0.12 | 0.13 | 0.13 | 0.14 | .... | 0.17 |
| รวมต้นทุน | 46.23 | 76.29 | 83.46 | 89.01 | 90.53 | 92.33 | .... | 116.86 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 52.4% | 57.3% | 46.5% | 46.5% | 46.5% | 46.5% | .... | 46.5% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเช่าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 2.65 ล้านบาท 3.99 ล้านบาท และ 5.39 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ร้อยละ 3.0 ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2587 เท่ากับร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 32.91 ล้านบาท 31.46 ล้านบาท และ 37.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.3 ร้อยละ 23.6 ร้อยละ 20.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ในช่วงปี 2567 - 2587 เท่ากับร้อยละ 20.6 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ USathorn ปี 2567 – 2587 ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-20: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ USathorn

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 2.65 | 3.99 | 5.39 | 5.75 | 5.85 | 5.96 | .... | 7.55 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 32.91 | 31.46 | 37.09 | 39.46 | 40.14 | 40.94 | .... | 51.81 |

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------------------|
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 35.56 | 35.45 | 42.48 | 45.21 | 45.98 | 46.90 | .... | 59.35 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 40.3% | 26.6% | 23.6% | 23.6% | 23.6% | 23.6% | .... | 23.6% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเช่าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 3.02 ล้านบาท 12.87 ล้านบาท และ 11.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 325.8 และลดลงร้อยละ 12.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 6 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹² กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2587 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-21: สรุปประมาณการทางการเงินของ USathorn

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|---------------------|
| รายได้รวม | 88.20 | 133.10 | 179.66 | 191.57 | 194.85 | 198.73 | .... | 251.50 |
| ต้นทุนรวม | (46.23) | (76.29) | (83.46) | (89.01) | (90.53) | (92.33) | .... | (116.86) |
| กำไรขั้นต้น | 41.97 | 56.81 | 96.20 | 102.56 | 104.31 | 106.39 | .... | 134.65 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (35.56) | (35.45) | (42.48) | (45.21) | (45.98) | (46.90) | .... | (59.35) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (3.02) | (12.87) | (11.29) | (15.21) | (15.51) | (15.84) | .... | (23.33) |
| EBITDA ^{2/} | 3.39 | 8.49 | 42.43 | 42.14 | 42.82 | 43.65 | .... | 51.96 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

¹² โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

- 1/ สิทธิการเข้าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเข้าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน
- 2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 MTA มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.50

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2587 ประมาณ 9.60 – 26.07 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ USathorn (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B12-22 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ USathorn ในปี 2566 เนื่องจาก USathorn ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 10.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 12.0 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 85.0 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจกช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ไม่มี เนื่องด้วยสิทธิการเข้าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.63 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-10

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ USathorn ได้ดังนี้

ตารางที่ B12-22: สรุปประมาณการทางการเงินของ USathorn ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ USathorn (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | ... | 2587F ^{1/} |
|---|------------------------------|---------|---------|------|---------------------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 9.94 | 14.12 | 12.79 | .... | 3.57 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 7.95 | 11.30 | 10.23 | .... | 2.86 |
| ค่าเสื่อมราคา | 13.98 | 28.70 | 30.86 | .... | 48.39 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (9.60) | (10.30) | (10.81) | .... | (26.07) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (7.49) | 0.21 | 0.25 | .... | (1.67) |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 4.85 | 29.91 | 30.53 | .... | 23.50 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 4.72 | 27.55 | 26.62 | .... | 7.68 |

หมายเหตุ:

1/ สิทธิการเข้าของ USathorn จะสิ้นสุดวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อายุคงเหลือของสิทธิการเข้าดังกล่าวมีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน

ตารางที่ B12-23: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ USathorn

| USathorn (กรณีฐาน) | (ล้านบาท) |
|---|---------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 368.73 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | - |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 368.73 |

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ USathorn โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ USathorn ดังนี้

ตารางที่ B12-24: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--------------------------|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของโรงแรม USathorn | ล้านบาท | 359.91 | 368.73 | 377.87 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ USathorn เท่ากับ **359.91 – 377.87** ล้านบาท

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ MTA จากการรวมมูลค่าของโรงแรมทั้ง 3 แห่ง (UCM UKAN และ USathorn) สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ B12-25: ตารางการคำนวณมูลค่าของ MTA

| มูลค่าของ MTA | มูลค่าต่ำสุด (ล้านบาท) | มูลค่าสูงสุด (ล้านบาท) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| มูลค่าของโรงแรม ยู เชียงใหม่ (U Chiangmai Hotel หรือ "UCM") (ตารางที่ B12-8) | 20.65 | 20.90 |
| มูลค่าของโรงแรม ยู อินจันบุรี กาญจนบุรี (U Kanchanaburi Hotel หรือ "UKAN") (ตารางที่ B12-16) | 121.05 | 136.89 |
| มูลค่าของโรงแรม ยู สาทร (U Sathorn Hotel หรือ "USathorn") (ตารางที่ B12-25) | 359.91 | 377.87 |
| มูลค่ารวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 501.61 | 535.66 |
| รายการปรับปรุง^{1/} | | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 58.73 | 58.73 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบียดล่าช้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1,053.83) | (1,053.83) |
| มูลค่าของ MTA – สุทธิ | (493.48) | (459.43) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ MTA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

ทั้งนี้ มูลค่าของ MTA เท่ากับ **(493.48) – (459.43)** ล้านบาท

B13 MK8 บจ. มรรค๘

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ MK8 ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ MK8 ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ MK8 จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ MK8 จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ MK8 โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของ MK8 ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ MK8 รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ MK8 มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ MK8 สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ MK8 ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 1.59 ล้านบาท 11.79 ล้านบาท และ 23.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 641.0 และร้อยละ 102.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 66.9 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 61.2 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 72.6 โดยตัวเลขประมาณการดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ สำหรับปี 2567 – 2569 ที่ร้อยละ 71.0 – 73.5 โดยวิจัยกรุงศรี ของบมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมแนวโน้มธุรกิจโรงแรมได้ในเอกสารแนบ H ของรายงานฉบับนี้) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 1,469.24 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ MK8

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 78 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 28.5% | 39.6% | 61.2% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 195.97 | 1,044.92 | 1,372.56 | 1,469.24 | 1,498.48 | 1,528.30 | 1,558.71 | 1,589.73 |
| RevPAR ^{2/} | 55.91 | 414.26 | 839.59 | 982.92 | 1,002.48 | 1,022.43 | 1,042.78 | 1,063.53 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 1.59 | 11.79 | 23.90 | 28.06 | 28.54 | 29.11 | 29.69 | 30.36 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ คำนวณจาก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 78 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 0.25 ล้านบาท 2.71 ล้านบาท และ 4.89 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 987.4 และร้อยละ 80.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ ร้อยละ 15.6 ร้อยละ 22.9 ร้อยละ 20.5 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 20.5 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน โทรศัพท์ และรายได้ค่าบริการรถรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 0.25 ล้านบาท 1.95 ล้านบาท และ 2.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 672.2 และร้อยละ 38.6 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรมเท่ากับร้อยละ 15.9 ร้อยละ 16.5 ร้อยละ 11.3 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 11.3 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ MK8 ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ MK8

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 1.59 | 11.79 | 23.90 | 28.06 | 28.54 | 29.11 | 29.69 | 30.36 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 0.25 | 2.71 | 4.89 | 5.74 | 5.84 | 5.96 | 6.08 | 6.22 |
| รายได้อื่น | 0.25 | 1.95 | 2.70 | 3.17 | 3.23 | 3.29 | 3.36 | 3.43 |
| รวมรายได้ | 2.09 | 16.45 | 31.50 | 36.98 | 37.61 | 38.36 | 39.12 | 40.01 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน

▪ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 0.32 ล้านบาท 4.644 ล้านบาท และ 7.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.3 ร้อยละ 39.3 ร้อยละ 33.2 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 33.2 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 0.20 ล้านบาท 2.13 ล้านบาท และ 3.86 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.1 ร้อยละ 78.6 ร้อยละ 78.9 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 78.9 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ **ต้นทุนการให้บริการอื่น**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่น เท่ากับ 0.30 ล้านบาท 1.43 ล้านบาท และ 1.59 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 117.3 ร้อยละ 73.1 ร้อยละ 58.6 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 58.6 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ MK8 ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ MK8

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 0.32 | 4.64 | 7.94 | 9.32 | 9.48 | 9.66 | 9.86 | 10.08 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 0.20 | 2.13 | 3.86 | 4.53 | 4.61 | 4.70 | 4.80 | 4.90 |
| ต้นทุนรายได้อื่น | 0.30 | 1.43 | 1.59 | 1.86 | 1.89 | 1.93 | 1.97 | 2.01 |
| รวมต้นทุน | 0.82 | 8.19 | 13.38 | 15.71 | 15.98 | 16.30 | 16.62 | 17.00 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 39.1% | 49.8% | 42.5% | 42.5% | 42.5% | 42.5% | 42.5% | 42.5% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)**

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 0.03 ล้านบาท 0.29 ล้านบาท และ 0.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ร้อยละ 1.8 ร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ**

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 13.93 ล้านบาท 14.65 ล้านบาท และ 19.39 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 665.8 ร้อยละ 89.1 ร้อยละ 61.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 61.5 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ MK8 ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ MK8

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.03 | 0.29 | 0.56 | 0.74 | 0.75 | 0.77 | 0.78 | 0.80 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 13.93 | 14.65 | 19.39 | 22.74 | 23.13 | 23.59 | 24.06 | 24.60 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 13.97 | 14.94 | 19.95 | 23.48 | 23.88 | 24.35 | 24.84 | 25.40 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 667.4% | 90.8% | 63.3% | 63.5% | 63.5% | 63.5% | 63.5% | 63.5% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 6.16 ล้านบาท 7.82 ล้านบาท และ 6.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 และลดลงร้อยละ 12.4 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 6 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹³ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ MK8

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| รายได้รวม | 2.09 | 16.45 | 31.50 | 36.98 | 37.61 | 38.36 | 39.12 | 40.01 |
| ต้นทุนรวม | (0.82) | (8.19) | (13.38) | (15.71) | (15.98) | (16.30) | (16.62) | (17.00) |
| กำไรขั้นต้น | 1.27 | 8.26 | 18.12 | 21.27 | 21.63 | 22.06 | 22.50 | 23.01 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (13.97) | (14.94) | (19.95) | (23.48) | (23.88) | (24.35) | (24.84) | (25.40) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (6.16) | (7.82) | (6.85) | (8.05) | (8.26) | (8.49) | (8.74) | (8.98) |
| EBITDA ^{1/} | (18.86) | (14.50) | (8.68) | (10.26) | (10.51) | (10.78) | (11.07) | (11.37) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

¹³ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 MK8 มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.30

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก MK8 มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น บริษัทจะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 0.88 – 1.16 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ MK8 (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B13-6 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ MK8 ในปี 2566 เนื่องจาก MK8 ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 72.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 23.0 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 370.0 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.55 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-11

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ MK8 ได้ดังนี้

ตารางที่ B13-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ MK8 ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ MK8 (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (18.22) | (18.43) | (18.91) | (19.42) | (19.95) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี ^{1/} | (18.22) | (18.43) | (18.91) | (19.42) | (19.95) |
| ค่าเสื่อมราคา | 3.86 | 7.92 | 8.13 | 8.35 | 8.58 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (0.88) | (1.00) | (1.05) | (1.10) | (1.16) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | 0.51 | (0.03) | (0.04) | (0.04) | (0.04) |

| กระแสเงินสดของ MK8 (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | (14.73) | (11.55) | (11.87) | (12.21) | (12.57) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | (14.34) | (10.65) | (10.37) | (10.11) | (9.85) |

หมายเหตุ:

1/ ปี 2567 - 2571 MK8 ไม่มีค่าใช้จ่ายทางภาษี เนื่องจากสามารถนำขาดทุนสะสมมาใช้ในการลดหย่อนได้

ตารางที่ B13-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ MK8

| MK8 (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (55.31) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | (218.76) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (274.07) |
| <u>รายการปรับปรุง^{1/}</u> | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 12.15 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (402.65) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ MK8 – สุทธิ | (664.57) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ MK8 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ MK8 โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ MK8 ดังนี้

ตารางที่ B13-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ MK8 (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ MK8) | ล้านบาท | (681.90) | (664.57) | (649.24) |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ MK8 เท่ากับ **(681.90) – (649.24)** ล้านบาท

B14 NSP บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ NSP ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ NSP ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ NSP จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ NSP โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ NSP ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ NSP รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ NSP มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ NSP สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ NSP ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 6.17 ล้านบาท 11.65 ล้านบาท และ 23.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.7 และร้อยละ 102.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 66.9 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 61.2 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 72.6 โดยตัวเลขประมาณการดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ สำหรับปี 2567 – 2569 ที่ร้อยละ 71.0 – 73.5 โดยวิจัยกรุงศรี ของบมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมแนวโน้มธุรกิจโรงแรมได้ในเอกสารแนบ H ของรายงานฉบับนี้) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 1,469.57 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ NSP

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 77 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 28.9% | 39.6% | 61.2% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 759.83 | 1,045.19 | 1,372.94 | 1,469.57 | 1,498.81 | 1,528.64 | 1,559.06 | 1,590.09 |
| RevPAR ^{2/} | 219.58 | 414.36 | 839.79 | 983.14 | 1,002.71 | 1,022.66 | 1,043.01 | 1,063.77 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 6.17 | 11.65 | 23.60 | 27.71 | 28.18 | 28.74 | 29.31 | 29.98 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ คำนวณจาก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 77 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 1.18 ล้านบาท 2.67 ล้านบาท และ 4.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.2 และร้อยละ 80.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ ร้อยละ 19.0 ร้อยละ 22.9 ร้อยละ 20.5 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 20.5 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ (Golf & Sport Club Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เท่ากับ 0.38 ล้านบาท 7.62 ล้านบาท และ 5.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,923.3 และลดลงร้อยละ 26.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 สัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อรายได้ค่าห้องพักอยู่ที่ ร้อยละ 6.1 ร้อยละ 65.4 ร้อยละ 23.7 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 23.7 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน โทรศัพท์ และรายได้ค่าบริการรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 0.33 ล้านบาท 1.93 ล้านบาท และ 2.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 485.2 และร้อยละ 51.0 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรมเท่ากับร้อยละ 5.3 ร้อยละ 16.5 ร้อยละ 12.3 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 12.3 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ NSP ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ NSP

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 6.17 | 11.65 | 23.60 | 27.71 | 28.18 | 28.74 | 29.31 | 29.98 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 1.18 | 2.67 | 4.83 | 5.68 | 5.78 | 5.89 | 6.01 | 6.15 |
| รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ | 0.38 | 7.62 | 5.60 | 6.57 | 6.68 | 6.81 | 6.95 | 7.11 |
| รายได้อื่น | 0.33 | 1.93 | 2.91 | 3.41 | 3.47 | 3.54 | 3.61 | 3.69 |
| รวมรายได้ | 8.05 | 23.86 | 36.95 | 43.36 | 44.10 | 44.98 | 45.88 | 46.92 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน

▪ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 0.27 ล้านบาท 4.58 ล้านบาท และ 7.84 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 ร้อยละ 39.3 ร้อยละ 33.2 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 33.2 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 0.84 ล้านบาท 2.10 ล้านบาท และ 3.81 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.2 ร้อยละ 78.6 ร้อยละ 78.9 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 78.9 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เท่ากับ 0.79 ล้านบาท 1.41 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ร้อยละ 100.0 ร้อยละ 100.0 ของรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับอาหารต่อรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 100.0 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับอาหารต่อรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่น

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่น เท่ากับ 0.79 ล้านบาท 1.41 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 239.6 ร้อยละ 73.1 ร้อยละ 58.6 ของรายได้อื่น ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 58.6 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ NSP ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ NSP

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 0.27 | 4.58 | 7.84 | 9.20 | 9.36 | 9.54 | 9.73 | 9.95 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 0.84 | 2.10 | 3.81 | 4.48 | 4.56 | 4.65 | 4.74 | 4.85 |
| ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ | 0.38 | 7.62 | 5.60 | 6.57 | 6.68 | 6.81 | 6.95 | 7.11 |
| ต้นทุนรายได้อื่น | 0.79 | 1.41 | 1.70 | 2.00 | 2.03 | 2.07 | 2.11 | 2.16 |
| รวมต้นทุน | 2.28 | 15.70 | 18.96 | 22.24 | 22.62 | 23.07 | 23.53 | 24.07 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 28.3% | 65.8% | 51.3% | 51.3% | 51.3% | 51.3% | 51.3% | 51.3% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)**

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 0.14 ล้านบาท 0.29 ล้านบาท และ 0.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.7 ร้อยละ 1.2 ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 14.51 ล้านบาท 14.57 ล้านบาท และ 19.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 180.2 ร้อยละ 61.1 ร้อยละ 52.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 52.2 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ NSP ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ NSP

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.14 | 0.29 | 0.55 | 0.87 | 0.88 | 0.90 | 0.92 | 0.94 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 14.51 | 14.57 | 19.29 | 22.63 | 23.02 | 23.48 | 23.94 | 24.49 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 14.65 | 14.86 | 19.84 | 23.50 | 23.90 | 24.38 | 24.86 | 25.43 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 181.9% | 62.3% | 53.7% | 54.2% | 54.2% | 54.2% | 54.2% | 54.2% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 6.02 ล้านบาท 5.26 ล้านบาท และ 6.33 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 12.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับร้อยละ 6 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁴ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูก

¹⁴ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

สร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)

- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ NSP

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| รายได้รวม | 8.05 | 23.86 | 36.95 | 43.36 | 44.10 | 44.98 | 45.88 | 46.92 |
| ต้นทุนรวม | (2.28) | (15.70) | (18.96) | (22.24) | (22.62) | (23.07) | (23.53) | (24.07) |
| กำไรขั้นต้น | 5.78 | 8.16 | 17.99 | 21.12 | 21.48 | 21.91 | 22.34 | 22.85 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (14.65) | (14.86) | (19.84) | (23.50) | (23.90) | (24.38) | (24.86) | (25.43) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (6.02) | (5.26) | (6.33) | (8.28) | (8.50) | (8.73) | (8.98) | (9.23) |
| EBITDA ^{1/} | (14.89) | (11.96) | (8.19) | (10.67) | (10.92) | (11.20) | (11.50) | (11.80) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 NSP มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.50

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก NSP มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น บริษัทจะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 0.88 – 1.16 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ NSP (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B14-6 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ NSP ในปี 2566 เนื่องจาก NSP ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 45.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 95.0 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 780.0 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.63 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-12

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ NSP ได้ดังนี้

ตารางที่ B14-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ NSP ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ NSP (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (16.19) | (18.53) | (19.01) | (19.54) | (20.08) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี ^{1/} | (16.19) | (18.53) | (19.01) | (19.54) | (20.08) |
| ค่าเสื่อมราคา | 3.70 | 7.60 | 7.82 | 8.04 | 8.27 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (0.90) | (1.01) | (1.06) | (1.11) | (1.16) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (0.34) | 0.09 | 0.11 | 0.11 | 0.13 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | (13.72) | (11.84) | (12.15) | (12.50) | (12.84) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | (13.35) | (10.91) | (10.59) | (10.32) | (10.04) |

หมายเหตุ:

1/ ปี 2567 - 2571 NSP ไม่มีค่าใช้จ่ายทางภาษี เนื่องจากสามารถนำขาดทุนสะสมมาใช้ในการลดหย่อนได้

ตารางที่ B14-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ NSP

| NSP (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (55.21) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | (218.94) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (274.15) |
| <u>รายการปรับปรุง^{1/}</u> | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 16.95 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (485.80) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ NSP – สุทธิ | (743.00) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ NSP ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ NSP โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ NSP ดังนี้

ตารางที่ B14-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ NSP (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ NSP) | ล้านบาท | (760.34) | (743.00) | (727.65) |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าของ NSP เท่ากับ **(760.34) – (727.65) ล้านบาท**

B15 BTSL บจ. บีทีเอส แลนด์

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ BTSL ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ BTSL ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ BTSL จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ BTSL จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ BTSL โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ BTSL ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ BTSL รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ BTSL มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ BTSL สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ BTSL ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าห้องพัก รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 2.69 ล้านบาท 5.90 ล้านบาท และ 11.95 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 119.2 และร้อยละ 102.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 66.9 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 61.2 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 72.6 โดยตัวเลขประมาณการดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ สำหรับปี 2567 – 2569 ที่ร้อยละ 71.0 – 73.5 โดยวิจัยกรุงศรี ของบมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมแนวโน้มธุรกิจโรงแรมได้ในเอกสารแนบ H ของรายงานฉบับนี้) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 1,469.01 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ BTSL

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 39 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 28.5% | 39.6% | 61.2% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% | 66.9% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 662.38 | 1,044.67 | 1,372.43 | 1,469.01 | 1,498.24 | 1,528.06 | 1,558.47 | 1,589.48 |
| RevPAR ^{2/} | 188.96 | 414.20 | 839.46 | 982.77 | 1,002.32 | 1,022.27 | 1,042.61 | 1,063.36 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 2.69 | 5.90 | 11.95 | 14.03 | 14.27 | 14.55 | 14.84 | 15.18 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ คำนวณจาก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 39 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 0.38 ล้านบาท 1.35 ล้านบาท และ 2.45 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 259.0 และร้อยละ 80.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มอยู่ที่ ร้อยละ 14.0 ร้อยละ 22.9 ร้อยละ 20.5 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 20.5 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ (Golf & Sport Club Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เท่ากับ 0.11 ล้านบาท 5.00 ล้านบาท และ 3.98 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4,463.9 และลดลงร้อยละ 20.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 สัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อรายได้ค่าห้องพักอยู่ที่ ร้อยละ 4.1 ร้อยละ 84.7 ร้อยละ 33.3 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อค่าห้องพักในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 33.3 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน โทรศัพท์ และรายได้ค่าบริการรถรับส่ง และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 0.10 ล้านบาท 0.98 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 992.3 และร้อยละ 51.0 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้อื่นของกิจการโรงแรมเท่ากับร้อยละ 3.5 ร้อยละ 16.5 ร้อยละ 12.3 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 12.3 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ BTSL ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ BTSL

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 2.69 | 5.90 | 11.95 | 14.03 | 14.27 | 14.55 | 14.84 | 15.18 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 0.38 | 1.35 | 2.45 | 2.88 | 2.92 | 2.98 | 3.04 | 3.11 |
| รายได้ค่าบริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ | 0.11 | 5.00 | 3.98 | 4.67 | 4.75 | 4.85 | 4.94 | 5.05 |
| รายได้อื่น | 0.10 | 0.98 | 1.47 | 1.73 | 1.75 | 1.79 | 1.83 | 1.87 |
| รวมรายได้ | 3.27 | 13.22 | 19.85 | 23.30 | 23.70 | 24.17 | 24.65 | 25.21 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน**▪ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 0.57 ล้านบาท 2.32 ล้านบาท และ 3.97 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.3 ร้อยละ 39.3 ร้อยละ 33.2 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 33.2 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 0.30 ล้านบาท 1.06 ล้านบาท และ 1.93 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.2 ร้อยละ 78.6 ร้อยละ 78.9 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 78.9 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ เท่ากับ 0.11 ล้านบาท 5.00 ล้านบาท และ 3.98 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ร้อยละ 100.0 ร้อยละ 100.0 ของรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับอาหารต่อรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 100.0 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับอาหารต่อรายได้การให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ของปี 2566

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่น

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอื่น เท่ากับ 0.09 ล้านบาท 0.71 ล้านบาท และ 0.86 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.8 ร้อยละ 73.1 ร้อยละ 58.6 ของรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 58.6 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ BTSL ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ BTSL

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 0.57 | 2.32 | 3.97 | 4.66 | 4.74 | 4.83 | 4.93 | 5.04 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 0.30 | 1.06 | 1.93 | 2.27 | 2.31 | 2.35 | 2.40 | 2.46 |
| ต้นทุนการให้บริการกอล์ฟและสปอร์ตคลับ | 0.11 | 5.00 | 3.98 | 4.67 | 4.75 | 4.85 | 4.94 | 5.05 |
| ต้นทุนรายได้อื่น | 0.09 | 0.71 | 0.86 | 1.01 | 1.03 | 1.05 | 1.07 | 1.09 |
| รวมต้นทุน | 1.07 | 9.09 | 10.74 | 12.61 | 12.82 | 13.08 | 13.34 | 13.64 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 32.7% | 68.7% | 54.1% | 54.1% | 54.1% | 54.1% | 54.1% | 54.1% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 0.06 ล้านบาท 0.15 ล้านบาท และ 0.28 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.7 ร้อยละ 1.1 ร้อยละ 1.4 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 1.90 ล้านบาท 2.99 ล้านบาท และ 3.78 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.2 ร้อยละ 22.6 ร้อยละ 19.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 19.1 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ BTSL ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ BTSL

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.06 | 0.15 | 0.28 | 0.47 | 0.47 | 0.48 | 0.49 | 0.50 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 1.90 | 2.99 | 3.78 | 4.45 | 4.53 | 4.62 | 4.71 | 4.82 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 1.96 | 3.14 | 4.06 | 4.92 | 5.00 | 5.10 | 5.20 | 5.32 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 59.9% | 23.7% | 20.5% | 21.1% | 21.1% | 21.1% | 21.1% | 21.1% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 6.01 ล้านบาท 6.96 ล้านบาท และ 6.45 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.7 และลดลงร้อยละ 7.3 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับร้อยละ 6 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁵ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูก

¹⁵ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

สร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)

- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ BTSL

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| รายได้รวม | 3.27 | 13.22 | 19.85 | 23.30 | 23.70 | 24.17 | 24.65 | 25.21 |
| ต้นทุนรวม | (1.07) | (9.09) | (10.74) | (12.61) | (12.82) | (13.08) | (13.34) | (13.64) |
| กำไรขั้นต้น | 2.20 | 4.13 | 9.11 | 10.69 | 10.87 | 11.09 | 11.31 | 11.57 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (1.96) | (3.14) | (4.06) | (4.92) | (5.00) | (5.10) | (5.20) | (5.32) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (6.01) | (6.96) | (6.45) | (7.21) | (7.40) | (7.61) | (7.84) | (8.06) |
| EBITDA ^{1/} | (5.77) | (5.97) | (1.41) | (1.43) | (1.53) | (1.62) | (1.73) | (1.81) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

5) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 BTSL มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.50

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก BTSL มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น บริษัทจะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

7) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 0.44 – 0.60 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ BTSL (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B15-6 ด้านล่างนี้)

8) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ BTSL ในปี 2566 เนื่องจาก BTSL ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่เกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 70.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 55.0 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 1,117.0 วัน |

9) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

10) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.63 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-13

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ BTSL ได้ดังนี้

ตารางที่ B15-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ BTSL ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ BTSL (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 0.45 | (5.77) | (5.97) | (6.18) | (6.39) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี ^{1/} | 0.36 | (5.77) | (5.97) | (6.18) | (6.39) |
| ค่าเสื่อมราคา | 2.07 | 4.24 | 4.34 | 4.46 | 4.58 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (0.44) | (0.50) | (0.53) | (0.55) | (0.60) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (0.54) | 0.07 | 0.08 | 0.08 | 0.09 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 1.45 | (1.97) | (2.07) | (2.20) | (2.32) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 1.41 | (1.81) | (1.80) | (1.81) | (1.81) |

หมายเหตุ:

1/ ปี 2567 - 2571 BTSL ไม่มีค่าใช้จ่ายทางภาษี เนื่องจากสามารถนำขาดทุนสะสมมาใช้ในการลดหย่อนได้

ตารางที่ B15-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ BTSL

| BTSL (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (5.83) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | (39.49) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (45.33) |
| รายการปรับปรุง 1/ | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 9.43 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (301.93) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ BTSL – สุทธิ | (337.83) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ BTSL ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

11) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ BTSL โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ BTSL ดังนี้

ตารางที่ B15-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ BTSL (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ BTSL) | ล้านบาท | (340.95) | (337.83) | (335.06) |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าของ BTSL เท่ากับ **(340.95) – (335.06) ล้านบาท**

B16 TGC บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สपोर्ट คลับ

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ TGC ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ TGC ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ TGC จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ TGC จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ TGC โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของ TGC ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ TGC รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ TGC มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ TGC สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ TGC ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าบริการจัดการ โดยรายได้ประมาณร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมในปี 2566 มาจากรายได้ค่าบริการจัดการ และที่เหลือจากรายได้อื่น

▪ รายได้ค่าบริการจัดการ (Management Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าบริการจัดการเท่ากับ 112.19 ล้านบาท 74.57 ล้านบาท และ 99.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 33.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้ค่าบริการจัดการในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับ 122.02 ล้านบาท ตลอดประมาณการ อ้างอิงรายได้ค่าบริการจัดการของครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่เท่ากับ 61.01 ล้านบาทและปรับให้เป็นตัวเลขเต็มปี

▪ รายได้อื่น (Other Revenue)

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่น เท่ากับ 0.010 ล้านบาท 0.023 ล้านบาท และ 0.015 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.6 และลดลงร้อยละ 35.1 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ส่วนนี้ไม่ใช่รายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจหลัก ทำให้มีความไม่แน่นอนว่าจะมีรายได้ส่วนนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ TGC ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B16-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ TGC

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้ค่าบริการจัดการ | 112.19 | 74.57 | 99.09 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 |
| รายได้อื่น | 2.32 | 0.87 | 0.37 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมรายได้ | 114.52 | 75.44 | 99.46 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน**▪ ต้นทุนบริการ**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนบริการเท่ากับ 70.37 ล้านบาท 95.41 ล้านบาท และ 108.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.73 ร้อยละ 127.94 ร้อยละ 109.20 ของรายได้ค่าบริหารจัดการ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนบริการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 102.40 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนบริการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ TGC ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B16-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนบริการของ TGC

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ต้นทุนบริการ | 70.37 | 95.41 | 108.20 | 133.25 | 133.25 | 133.25 | 133.25 | 133.25 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 112.19 | 74.57 | 99.09 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 |
| สัดส่วนต้นทุนบริการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ | 62.73% | 127.94% | 109.20% | 109.20% | 109.20% | 109.20% | 109.20% | 109.20% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ (Selling and Servicing Expenses)**

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการเท่ากับ 0.49 ล้านบาท 0.89 ล้านบาท และ 1.25 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.42 ร้อยละ 1.18 ร้อยละ 1.25 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายนี้ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 1.25 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการต่อรายได้รวมของปี 2566

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงาน ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3.44 ล้านบาท 1.28 ล้านบาท และ 6.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.00 ร้อยละ 1.69 ร้อยละ 6.47 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 6.47 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการต่อรายได้รวมของปี 2566

▪ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน (Employee Benefit)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานเท่ากับ 1.49 ล้านบาท 1.48 ล้านบาท และ 1.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 0.83 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.02 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 - 2571 ทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าจ้างโดยทั่วไป

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารของ TGC ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B16-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารของ TGC

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | 0.49 | 0.89 | 1.25 | 1.53 | 1.53 | 1.53 | 1.53 | 1.53 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการต่อรายได้รวม | 0.42% | 1.18% | 1.25% | 1.25% | 1.25% | 1.25% | 1.25% | 1.25% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3.44 | 1.28 | 6.43 | 7.89 | 7.89 | 7.89 | 7.89 | 7.89 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม | 3.00% | 1.69% | 6.47% | 6.47% | 6.47% | 6.47% | 6.47% | 6.47% |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 1.49 | 1.48 | 1.60 | 1.65 | 1.70 | 1.75 | 1.80 | 1.85 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 5.42 | 3.65 | 9.28 | 11.07 | 11.12 | 11.17 | 11.22 | 11.27 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B16-4: สรุปประมาณการทางการเงินของ TGC

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| รายได้รวม | 114.52 | 75.44 | 99.46 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 | 122.02 |
| ต้นทุนบริการ | (70.37) | (95.41) | (108.20) | (133.25) | (133.25) | (133.25) | (133.25) | (133.25) |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | (0.49) | (0.89) | (1.25) | (1.53) | (1.53) | (1.53) | (1.53) | (1.53) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (3.44) | (1.28) | (6.43) | (7.89) | (7.89) | (7.89) | (7.89) | (7.89) |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | (1.49) | (1.48) | (1.60) | (1.65) | (1.70) | (1.75) | (1.80) | (1.85) |
| EBITDA ^{1/} | 38.73 | (23.61) | (18.02) | (22.29) | (22.34) | (22.39) | (22.45) | (22.50) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

4) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 TGC มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.30

5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก TGC มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น TGC จะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

6) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุน เนื่องจาก TGC ไม่มีทรัพย์สินถาวร

7) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ TGC ในปี 2566 เนื่องจาก TGC ยังคงดำเนินบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่เกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 58.0 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 74.0 วัน |

8) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

9) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.55 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-14

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ TGC ได้ดังนี้

ตารางที่ B16-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ TGC ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ TGC (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (19.44) | (22.34) | (22.39) | (22.45) | (22.50) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | (19.44) | (22.34) | (22.39) | (22.45) | (22.50) |
| ค่าเสื่อมราคา | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินลงทุนสุทธิ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (2.95) | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | (22.39) | (22.33) | (22.38) | (22.44) | (22.49) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | (21.79) | (20.59) | (19.56) | (18.57) | (17.64) |

ตารางที่ B16-6: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ TGC

| TGC (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (98.15) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | (391.49) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (489.64) |
| <u>รายการปรับปรุง^{1/}</u> | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 6.31 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (17.89) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ TGC – สุทธิ | (501.22) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ TGC ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

10) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ TGC โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ TGC ดังนี้

ตารางที่ B16-7: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ TGC (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ TGC) | ล้านบาท | (532.24) | (501.22) | (473.77) |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ TGC เท่ากับ **(532.24) – (473.77)** ล้านบาท

B17 KKB บจ. ขอนแก่นบุรี

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ KKB ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KKB ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ KKB จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ KKB จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KKB โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ KKB ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ KKB รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ KKB มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ณ ปัจจุบัน KKB เป็นเจ้าของโรงแรมจำนวน 2 แห่ง คือ (1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ (**Avani Khon Kaen Hotel & Convention Center** หรือ "**AVNKK**") และ (2) โรงแรมสุภาวรี ปรารถนา (**Supraree Hotel** หรือ "**SUPRAREE**") ซึ่งโรงแรมที่กิจการเพิ่งเข้าลงเมื่อช่วงปลายปี 2566 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการได้ในเดือนเมษายน 2568

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ (**Avani Khon Kaen Hotel & Convention Center** หรือ "**AVNKK**") สรุปได้ดังนี้

1) รายได้ ของ AVNKK

รายได้ของ AVNKK ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่มและอื่น ๆ รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าห้องพัก

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 39.63 ล้านบาท 77.07 ล้านบาท และ 72.28 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.5 และลดลงร้อยละ 6.2 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยในปี 2565 - 2566 การเติบโตของรายได้ค่าห้องพักส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 57.1 อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2566 ที่ร้อยละ 55.2 และ ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 59.1 สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 1,840.73 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตโดยอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ AVNKK

| รายได้ค่าห้องพัก | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 195 ห้อง | | | | | | | | |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 36.2% | 60.6% | 55.2% | 57.1% | 57.1% | 57.1% | 57.1% | 57.1% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | 1,539.29 | 1,785.44 | 1,840.73 | 1,840.73 | 1,877.36 | 1,914.72 | 1,952.82 | 1,991.68 |
| RevPAR ^{2/} | 556.83 | 1,082.85 | 1,015.55 | 1,051.06 | 1,071.97 | 1,093.31 | 1,115.06 | 1,137.25 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | 39.63 | 77.07 | 72.28 | 75.01 | 76.30 | 77.82 | 79.36 | 81.17 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 3/ คำนวณจาก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 195 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

- **รายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่ม และอื่นๆ (Food Beverage and Other Revenue)**

ในปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่มและอื่นๆ เท่ากับ 41.23 ล้านบาท 81.09 ล้านบาท และ 86.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.7 และร้อยละ 6.7 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยปี 2564 – 2566 รายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่มและอื่นๆ อยู่ที่ ร้อยละ 104.0 ร้อยละ 105.2 ร้อยละ 119.8 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่มและอื่นๆ ต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 119.8 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่มและอื่นๆ ต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ AVNKK ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ AVNKK

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 39.63 | 77.07 | 72.28 | 75.01 | 76.30 | 77.82 | 79.36 | 81.17 |
| รายได้ค่าอาหาร เครื่องดื่ม และอื่นๆ | 41.23 | 81.09 | 86.56 | 89.87 | 91.40 | 93.22 | 95.08 | 97.24 |
| รวมรายได้ | 80.86 | 158.16 | 158.85 | 164.88 | 167.70 | 171.04 | 174.44 | 178.40 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน ของ AVNKK

- **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 7.69 ล้านบาท 19.71 ล้านบาท และ 21.26 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.4 ร้อยละ 25.6 ร้อยละ 29.4 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 29.4 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของปี 2566

- **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 26.01 ล้านบาท 42.20 ล้านบาท และ 48.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.1 ร้อยละ 52.0 ร้อยละ 55.5 ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหาร เครื่องดื่ม และอื่นๆ ต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 55.5 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ AVNKK ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้
ตารางที่ B17-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ AVNKK

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 7.69 | 19.71 | 21.26 | 22.05 | 22.43 | 22.88 | 23.33 | 23.86 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 26.01 | 42.20 | 48.01 | 49.88 | 50.73 | 51.74 | 52.77 | 53.97 |
| รวมต้นทุน | 33.70 | 61.90 | 69.27 | 71.93 | 73.16 | 74.62 | 76.10 | 77.83 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | 41.7% | 39.1% | 43.6% | 43.6% | 43.6% | 43.6% | 43.6% | 43.6% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ของ AVNKK

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 1.55 ล้านบาท 3.06 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.9 ร้อยละ 1.9 ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 32.45 ล้านบาท 52.62 ล้านบาท และ 58.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.1 ร้อยละ 33.3 ร้อยละ 37.0 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 37.0 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมของปี 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ AVNKK ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ AVNKK

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1.55 | 3.06 | 3.16 | 3.28 | 3.34 | 3.40 | 3.47 | 3.55 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 32.45 | 52.62 | 58.70 | 60.92 | 61.97 | 63.20 | 64.46 | 65.92 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 34.00 | 55.68 | 61.86 | 64.20 | 65.30 | 66.60 | 67.93 | 69.47 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 42.1% | 35.2% | 38.9% | 38.9% | 38.9% | 38.9% | 38.9% | 38.9% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses) ของ AVNKK

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 5.90 ล้านบาท 14.93 ล้านบาท และ 15.11 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 153.0 และร้อยละ 1.2 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 5 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 4.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁶ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)
- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ AVNKK

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้รวม | 80.86 | 158.16 | 158.85 | 164.88 | 167.70 | 171.04 | 174.44 | 178.40 |
| ต้นทุนรวม | (33.70) | (61.90) | (69.27) | (71.93) | (73.16) | (74.62) | (76.10) | (77.83) |
| กำไรขั้นต้น | 47.16 | 96.26 | 89.58 | 92.95 | 94.54 | 96.42 | 98.34 | 100.57 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (34.00) | (55.68) | (61.86) | (64.20) | (65.30) | (66.60) | (67.93) | (69.47) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (5.90) | (14.93) | (15.11) | (14.83) | (15.19) | (15.49) | (16.02) | (16.36) |
| EBITDA ^{1/} | 7.25 | 25.65 | 12.61 | 13.91 | 14.05 | 14.33 | 14.39 | 14.74 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

¹⁶ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรมสุภาภิรมย์ (Supraree Hotel หรือ "SUPRAREE") สรุปได้ดังนี้

5) รายได้ ของ SUPRAREE

▪ รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 57.1 อ้างอิงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสำหรับปีประมาณการของ AVNKK เนื่องจากโรงแรมทั้งสองแห่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (ระยะห่างตามที่ปรากฏในแผนที่ของ Google map อยู่ที่ประมาณ 270 เมตร) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2568 กำหนดให้เท่ากับ 1,100.00 บาทต่อคืน ตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร เนื่องจาก SUPRAREE เป็นโรงแรมที่จะเปิดใหม่หลังจากรีโนเวท และกำหนดให้ในปี 2569 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-6: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ค่าห้องพัก | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 64 ห้อง | | | | | |
| จำนวนวันทำการในปี | n.a. ^{4/} | 274 | 365 | 365 | 366 |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | n.a. ^{4/} | 57.1% | 57.1% | 57.1% | 57.1% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{1/} | n.a. ^{4/} | 1,100.00 | 1,121.89 | 1,186.06 | 1,222.34 |
| RevPAR ^{2/} | n.a. ^{4/} | 628.10 | 640.60 | 677.24 | 697.96 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{3/} (ล้านบาท) | n.a. ^{4/} | 11.01 | 14.96 | 15.82 | 16.35 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)

2/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย

3/ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 64 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี

4/ n.a. = non applicable ไม่มีตัวเลขประมาณการ เนื่องจาก ปัจจุบัน SUPAAREE อยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2568

▪ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 15.0 อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

▪ รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)

ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน โทรศัพท์ และรายได้อื่นๆ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 10.0 อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ SUPRAREE ปี 2568 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-7: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | n.a. ^{1/} | 11.01 | 14.96 | 15.82 | 16.35 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | n.a. ^{1/} | 1.65 | 2.24 | 2.37 | 2.45 |
| รายได้อื่นของกิจการโรงแรม | n.a. ^{1/} | <u>1.10</u> | <u>1.50</u> | <u>1.58</u> | <u>1.63</u> |
| รวมรายได้ | n.a. ^{1/} | 13.77 | 18.71 | 19.78 | 20.44 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ n.a. = non applicable ไม่มีตัวเลขประมาณการ เนื่องจาก ปัจจุบัน SUPAAREE อยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2568

6) ต้นทุน ของ SUPRAREE

▪ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 30.0 อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

▪ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 60.0 อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 50.0 อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ SUPRAREE ปี 2568 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-8: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | n.a. ^{1/} | 3.30 | 4.49 | 4.75 | 4.90 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | n.a. ^{1/} | 0.99 | 1.35 | 1.42 | 1.47 |
| ต้นทุนรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | n.a. ^{1/} | <u>0.55</u> | <u>0.75</u> | <u>0.79</u> | <u>0.82</u> |
| รวมต้นทุน | n.a. ^{1/} | 4.85 | 6.58 | 6.96 | 7.19 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวม | n.a. ^{1/} | 35.2% | 35.2% | 35.2% | 35.2% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ n.a. = non applicable ไม่มีตัวเลขประมาณการ เนื่องจาก ปัจจุบัน SUPAAREE อยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2568

7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ของ SUPRAREE

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายนี้ ในช่วงปี 2568 เท่ากับร้อยละ 41.0 ของรายได้รวม และ ในปี 2569 – 2571 เท่ากับร้อยละ 43.0 ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

นอกจากนี้ ผู้บริหารได้ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดให้บริการโรงแรมในปี 2568 ภายหลังจากการรีโนเวท ที่ 8.42 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ SUPRAREE ปี 2568 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-9: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|--------------------|--------|-------|-------|-------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | n.a. ^{1/} | 0.21 | 0.28 | 0.30 | 0.31 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | n.a. ^{1/} | 5.64 | 8.04 | 8.50 | 8.79 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดโรงแรม | n.a. ^{1/} | 8.42 | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | n.a. ^{1/} | 14.27 | 8.32 | 8.80 | 9.09 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | n.a. ^{1/} | 103.7% | 44.5% | 44.5% | 44.5% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ n.a. = non applicable ไม่มีตัวเลขประมาณการ เนื่องจาก ปัจจุบัน SUPAAREE อยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2568

8) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses) ของ SUPRAREE

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 5 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 5.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2568 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁷ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)

¹⁷ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2568 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-10: สรุปประมาณการทางการเงินของ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|--------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| รายได้รวม | n.a. ^{1/} | 13.77 | 18.71 | 19.78 | 20.44 |
| ต้นทุนรวม | n.a. ^{1/} | (4.85) | (6.58) | (6.96) | (7.19) |
| กำไรขั้นต้น | n.a. ^{1/} | 8.92 | 12.12 | 12.81 | 13.24 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | n.a. ^{1/} | (14.27) | (8.32) | (8.80) | (9.09) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | n.a. ^{1/} | (1.26) | (1.92) | (2.01) | (2.11) |
| EBITDA^{2/} | n.a. ^{1/} | (6.61) | 1.88 | 2.01 | 2.04 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ n.a. = non applicable ไม่มีตัวเลขประมาณการ เนื่องจาก ปัจจุบัน SUPAAREE อยู่ระหว่างการรีโนเวท โดยผู้บริหารของกิจการคาดว่า SUPRAREE จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2568
- 2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

ตารางที่ B17-11: สรุปประมาณการทางการเงินของ KKB ซึ่งรวมผลการดำเนินงานของ AVNKK และ SUPRAREE

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้รวม | 80.86 | 158.16 | 158.85 | 164.88 | 181.47 | 189.75 | 194.22 | 198.84 |
| ต้นทุนรวม | (33.70) | (61.90) | (69.27) | (71.93) | (78.01) | (81.20) | (83.06) | (85.02) |
| กำไรขั้นต้น | 47.16 | 96.26 | 89.58 | 92.95 | 103.46 | 108.54 | 111.16 | 113.82 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (34.00) | (55.68) | (61.86) | (64.20) | (79.57) | (74.93) | (76.73) | (78.56) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (5.90) | (14.93) | (15.11) | (14.83) | (16.44) | (17.40) | (18.03) | (18.47) |
| EBITDA^{1/} | 7.25 | 25.65 | 12.61 | 13.91^{2/} | 7.45^{3/} | 16.21 | 16.40 | 16.78 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม
- 2/ ยังไม่มีการรับรู้ผลการดำเนินงานของ SUPRAREE
- 3/ ผู้บริหารได้ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดให้บริการ SUPRAREE ในปี 2568 ภายหลังจากการรีโนเวท ที่ 8.42 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

9) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 KKB มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.55

10) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก KKB มีขาดทุนสะสมทางภาษีซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ดังนั้น KKB จะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 – 2571

11) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 6.61 – 112.30 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ KKB (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B17-12 ด้านล่างนี้)

12) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ KKB ในปี 2566 เนื่องจาก KKB ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดิม ในอนาคต ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความเหมาะสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของ ตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 7.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 15 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 115 วัน |

13) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

14) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.65 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-15

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ KKB ได้ดังนี้

ตารางที่ B17-12: สรุปประมาณการทางการเงินของ KKB ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ KKB (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | (5.13) | (32.33) | (23.56) | (23.38) | (22.99) |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | (5.13) | (32.33) | (23.56) | (23.38) | (22.99) |
| ค่าเสื่อมราคา | 11.45 | 39.78 | 39.78 | 39.78 | 39.78 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (112.53) | (17.71) | (6.84) | (6.98) | (7.14) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | 0.85 | 1.35 | 0.72 | 0.42 | 0.45 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | (105.35) | (8.91) | 10.10 | 9.85 | 10.10 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | (102.49) | (8.20) | 8.80 | 8.12 | 7.89 |

ตารางที่ B17-13: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ KKB

| KKB (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|---------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | (85.89) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 171.30 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 85.42 |
| รายการปรับปรุง ^{1/} | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 96.24 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |

| KKB (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|--|-----------------|
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (1,063.55) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ KKB – สุทธิ | (881.90) |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ KKB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

15) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ KKB โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ KKB ดังนี้

ตารางที่ B17-14: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ KKB (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ KKB) | ล้านบาท | (893.70) | (881.90) | (868.55) |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ KKB เท่ากับ **(893.70) – (868.55)** ล้านบาท

B18 KKP บจ. กำมกุง พร็อพเพอร์ตี้

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ KKP ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KKP ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ KKP จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของ KKP จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KKP โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ KKP ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ KKP รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ KKP มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

KKP ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) โดยเป็นเจ้าของ อาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน หรือ อาคาร Mixed-Use ความสูง 51 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถ (โดยตั้งแต่ชั้น 8 ถึง ชั้น 20 เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานให้เช่า) โดยพื้นที่ภายในอาคารประกอบด้วย (1) โรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท (จำนวนห้องพัก 494 ห้อง) (2) พื้นที่สำนักงานเกรดเอให้เช่า และ (3) พื้นที่สำหรับร้านค้าเชิงพาณิชย์ เป็นต้น โดยอาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท เปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ที่ผ่านมา

สมมติฐานทางการเงินของโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท (Eastin Grand Phayathai Bangkok Hotel หรือ "EGPB") สรุปได้ดังนี้

1) รายได้ ของ EGPB

รายได้ของ EGPB ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รองลงมาได้แก่ รายได้ค่าห้องพักและรายได้อื่น ๆ

▪ **รายได้ค่าห้องพัก (Room Revenue)**

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้ค่าห้องพัก เท่ากับ 372.54 และ 400.80 ล้านบาท ตามลำดับ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 79.6 อ้างอิงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของช่วง 12 เดือนย้อนหลัง (กรกฎาคม 2566 – มิถุนายน 2567) สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 5,268.40 บาทต่อคืน อ้างอิงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักของ EGPB

| รายได้ค่าห้องพัก | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| การเข้าพัก ของจำนวนห้องพัก 494 ห้อง | | | | | | | |
| จำนวนวันทำการ | 227 | 182 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 68.0% | 84.6% | 79.6% | 79.6% | 79.6% | 79.6% | 79.6% |

| รายได้ค่าห้องพัก | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) ADR ^{2/} | 4,888.35 | 5,268.40 | 5,268.40 | 5,373.24 | 5,480.17 | 5,589.22 | 5,700.45 |
| RevPAR ^{3/} | 3,322.12 | 4,457.87 | 4,193.65 | 4,277.10 | 4,362.21 | 4,449.02 | 4,537.56 |
| รายได้ค่าห้องพัก ^{4/} (ล้านบาท) | 372.54 | 400.80 | 758.23 | 771.20 | 786.55 | 802.20 | 820.41 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EGPB เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566
- 2/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ต่อ ห้อง / คืน) หรือ Average Daily Rate (ADR)
- 3/ RevPAR (หรือ Revenue Per Available Room) คือ รายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย คำนวณมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) x อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
- 4/ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย x จำนวนห้องพัก 494 ห้อง x อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย x จำนวนวันทำการในปี (หรือ รอบบัญชีนั้น)

▪ **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Revenue)**

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 167.33 ล้านบาท และ 170.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักอยู่ที่ ร้อยละ 44.9 ร้อยละ 42.6 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 42.6 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพักในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

▪ **รายได้อื่นของกิจการโรงแรม (Other Hotel Revenue)**

ประกอบด้วย รายได้จากสปา รายได้จากค่าซักรีด รายได้จากค่าบริการรถรับส่ง และรายได้ค่าบริการ

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 17.58 ล้านบาท และ 14.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้อื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับร้อยละ 4.7 ร้อยละ 3.6 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 3.6 อ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้ค่าห้องพักในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ EGPB ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ EGPB

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| รายได้ค่าห้องพัก | 372.54 | 400.80 | 758.23 | 771.20 | 786.55 | 802.20 | 820.41 |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 167.33 | 170.59 | 323.01 | 328.53 | 335.07 | 341.74 | 349.49 |
| รายได้แผนกอื่น | <u>17.58</u> | <u>14.27</u> | <u>27.30</u> | <u>27.76</u> | <u>28.32</u> | <u>28.88</u> | <u>29.53</u> |
| รวมรายได้ | 557.45 | 585.66 | 1,108.53 | 1,127.50 | 1,149.94 | 1,172.82 | 1,199.44 |
| สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้รวม | 66.8% | 68.4% | 68.4% | 68.4% | 68.4% | 68.4% | 68.4% |
| สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าห้องพัก | 44.9% | 42.6% | 42.6% | 42.6% | 42.6% | 42.6% | 42.6% |
| สัดส่วนรายได้แผนกอื่นต่อรายได้ค่าห้องพัก | 4.7% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ EGPB เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2) ต้นทุน ของ EGPB**▪ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนการให้บริการห้องพัก เท่ากับ 121.55 ล้านบาท และ 116.87 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.6 ร้อยละ 29.2 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 29.2 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

▪ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 112.63 ล้านบาท และ 108.24 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.3 ร้อยละ 63.4 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 63.4 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

▪ ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม เท่ากับ 13.09 ล้านบาท และ 10.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.4 ร้อยละ 73.4 ของรายได้แผนกอื่น ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 73.4 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ EGPB ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ EGPB

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ต้นทุนการให้บริการห้องพัก | 121.55 | 116.87 | 221.10 | 224.88 | 229.36 | 233.92 | 239.23 |
| ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม | 112.63 | 108.24 | 204.95 | 208.45 | 212.60 | 216.83 | 221.75 |
| ต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรม | 13.09 | 10.47 | 20.04 | 20.38 | 20.78 | 21.20 | 21.68 |
| รวมต้นทุน | 247.27 | 235.58 | 446.08 | 453.72 | 462.74 | 471.95 | 482.66 |
| สัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก | 32.6% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% | 29.2% |
| สัดส่วนต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 67.3% | 63.4% | 63.4% | 63.4% | 63.4% | 63.4% | 63.4% |
| สัดส่วนต้นทุนการให้บริการอื่นของกิจการโรงแรมต่อรายได้อื่นของกิจการโรงแรม | 74.4% | 73.4% | 73.4% | 73.4% | 73.4% | 73.4% | 73.4% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EGPB เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ของ EGPB**▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)**

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) เท่ากับ 8.36 ล้านบาท และ 8.78 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 89.03 ล้านบาท และ 82.92 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.0 ร้อยละ 14.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 14.2 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้รวมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ EGPB ปี 2567 – 2571 ได้ตั้งนี้ ตารางที่ B18-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ EGPB

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 8.36 | 8.78 | 16.63 | 16.91 | 17.25 | 17.59 | 17.99 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 89.03 | 82.92 | 156.86 | 159.54 | 162.72 | 165.95 | 169.72 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 97.39 | 91.70 | 173.48 | 176.45 | 179.97 | 183.55 | 187.71 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายข้างต้นต่อรายได้รวม | 17.5% | 15.7% | 15.7% | 15.7% | 15.7% | 15.7% | 15.7% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EGPB เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

4) ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Operating Expenses) ของ EGPB

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 25.56 ล้านบาท และ 22.77 ล้านบาท ตามลำดับ สมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนเพิ่ม (Incentive Management Fee) คือ ค่าส่วนเพิ่มตามสัญญาว่าจ้าง เท่ากับ ร้อยละ 5 ของกำไรจากดำเนินงานเบื้องต้น (Gross Operating Profit – GOP) อ้างอิงสัญญาว่าจ้างในการบริหาร
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าเงินสำรองปรับปรุงอาคาร ให้สมมติฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี ของรายได้รวม อ้างอิงตัวเลขของปี 2566
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สมมติฐานปี 2567 - 2569 เท่ากับปี 2566 และสำหรับปี 2570¹⁸ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูก

¹⁸ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 21

สร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทั้งประเทศที่ร้อยละ 8.93 และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.21 (ที่มา: กรมธนารักษ์ www.treasury.go.th)

- ค่าเบี้ยประกันภัย ให้สมมติฐานปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร และทำการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยโดยทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

สรุปประมาณการทางการเงินของ EGPB ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ EGPB

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้รวม | 557.45 | 585.66 | 1,108.53 | 1,127.50 | 1,149.94 | 1,172.82 | 1,199.44 |
| ต้นทุนรวม | (247.27) | (235.58) | (446.08) | (453.72) | (462.74) | (471.95) | (482.66) |
| กำไรขั้นต้น | 310.18 | 350.08 | 662.45 | 673.78 | 687.19 | 700.87 | 716.77 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (97.39) | (91.70) | (173.48) | (176.45) | (179.97) | (183.55) | (187.71) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (25.56) | (22.77) | (59.41) | (71.86) | (73.59) | (75.85) | (89.69) |
| EBITDA ^{2/} | 187.22 | 235.61 | 429.56 | 425.47 | 433.63 | 441.47 | 439.37 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EGPB เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

สมมติฐานทางการเงินของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP สรุปได้ดังนี้

5) รายได้จากให้เช่าพื้นที่สำนักงาน (Office Rental Revenue)

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เท่ากับ 18.48 และ 36.27 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในปี 2567 เท่ากับร้อยละ 30.00 อ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ร้อยละ 27.96 ซึ่งเติบโตมาจากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในปี 2566 ที่ร้อยละ 11.00 อนึ่ง อาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท เพิ่งเปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 โดยตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานจะเติบโตไปอยู่ที่ร้อยละ 70 ในปี 2568 อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2568 – 2571 ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานค่อยๆ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในปี 2568 – 2571 อยู่ที่ร้อยละ 40 ร้อยละ 50 ร้อยละ 60 และร้อยละ 70 ตามลำดับ อ้างอิงตามแผนธุรกิจในระยะยาวของกิจการ ซึ่งที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาแล้วเห็นว่าตัวเลขดังกล่าวมีความเป็นไปได้เนื่องจากมีความสอดคล้องกับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางเมืองในเขตกรุงเทพมหานครในอดีตซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 81.3 (ที่มา: บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยวิจัยกรุงศรี ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2567 กำหนดให้เท่ากับ 1,018.88 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อ้างอิงอัตราอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และกำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-6: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานของ KKP

| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| พื้นที่ให้เช่า เนื้อที่ 21,220 ตารางเมตร | | | | | | | |
| จำนวนเดือนทำการ | 8 | 6 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 11.00% | 27.96% | 30.00% | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% |
| อัตราค่าเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน) | 989.81 | 1,018.88 | 1,018.88 | 1,039.16 | 1,059.83 | 1,080.93 | 1,102.44 |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่^{2/} (ล้านบาท) | 18.48 | 36.27 | 77.83 | 105.84 | 134.94 | 165.15 | 196.51 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2/ คำนวณจาก อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย x พื้นที่ให้เช่า เนื้อที่ 21,220 ตารางเมตร x อัตราค่าเช่า x จำนวนเดือนในปี

6) ต้นทุนค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน (Cost of Office Rental Operation)

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงานเท่ากับ 11.47 ล้านบาท และ 15.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.08 ร้อยละ 41.35 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 41.35 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงานต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้ ตารางที่ B18-7: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน | 11.47 | 15.00 | 32.18 | 43.77 | 55.80 | 68.29 | 81.26 |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | 18.48 | 36.27 | 77.83 | 105.84 | 134.94 | 165.15 | 196.51 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อ รายได้การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | 62.08% | 41.35% | 41.35% | 41.35% | 41.35% | 41.35% | 41.35% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่สำนักงาน (Office Rental SG&A)

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 6.69 ล้านบาท และ 14.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.2 ร้อยละ 38.6 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 38.6 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน อ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 1.07 ล้านบาท และ 1.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.78 ร้อยละ 3.65 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 3.65 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน อ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่สำนักงานปี 2567 - 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-8: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่สำนักงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่สำนักงาน | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 6.69 | 14.00 | 30.04 | 40.86 | 52.09 | 63.75 | 75.85 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 1.07 | 1.32 | 2.84 | 3.86 | 4.93 | 6.03 | 7.17 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่สำนักงาน | 7.76 | 15.32 | 32.88 | 44.72 | 57.01 | 69.78 | 83.02 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | 42.0% | 42.2% | 42.3% | 42.3% | 42.3% | 42.3% | 42.3% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

สรุปประมาณการทางการเงินพื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-9: สรุปประมาณการทางการเงินของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้รวม | 18.48 | 36.27 | 77.83 | 105.84 | 134.94 | 165.15 | 196.51 |
| ต้นทุนรวม | (11.47) | (15.00) | (32.18) | (43.77) | (55.80) | (68.29) | (81.26) |
| กำไรขั้นต้น | 7.01 | 21.27 | 45.65 | 62.08 | 79.14 | 96.86 | 115.25 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (7.76) | (15.32) | (32.88) | (44.72) | (57.01) | (69.78) | (83.02) |
| EBITDA ^{2/} | (0.75) | 5.95 | 12.76 | 17.36 | 22.13 | 27.08 | 32.23 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่สำนักงานให้เช่าของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา ที่ระดับสำนักงานให้เช่าของ KKP

สมมติฐานทางการเงินของพื้นที่สำหรับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP สรุปได้ดังนี้

8) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ (Rental Revenue - Retail)

ประกอบด้วย การให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ที่เป็นส่วนร้านค้า ร้านอาหาร พื้นที่ศูนย์อาหาร ร้านเสริมความงาม และฟิตเนส เป็นต้น

ในปี 2566 - 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ เท่ากับ 44.95 และ 57.29 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงในปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 75.20 อ้างอิงอัตราอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 และให้สมมติฐานรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ในช่วงปี 2567 เท่ากับ 114.58 ล้านบาท อ้างอิงรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่เท่ากับ 57.29 ล้านบาท และทำการปรับให้เป็นตัวเลขเต็มปี และ

กำหนดให้ในปี 2568 - 2571 มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.99 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 7M2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-10: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP

| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 62.50% | 75.20% | 75.20% | 75.20% | 75.20% | 75.20% | 75.20% |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ^{2/} (ล้านบาท) | 44.95 | 57.29 | 114.58 | 116.86 | 119.19 | 121.56 | 123.98 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่เช่าให้กับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

9) ต้นทุนค่าเช่าและบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ (Cost of Rental Operation - Retail)

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ เท่ากับ 42.83 ล้านบาท และ 17.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.3 ร้อยละ 60.1 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 60.1 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-11: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 42.83 | 34.42 | 68.86 | 70.23 | 71.63 | 73.06 | 74.51 |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 44.95 | 57.29 | 114.58 | 116.86 | 119.19 | 121.56 | 123.98 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้การให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 95.3% | 60.1% | 60.1% | 60.1% | 60.1% | 60.1% | 60.1% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่เช่าให้กับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

10) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ (Retail Rental SG&A)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2566 – 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 17.88 ล้านบาท และ 15.24 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.8 ร้อยละ 26.6 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 26.6 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ อ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าการตลาด ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2566 - 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ เท่ากับ 5.56 ล้านบาท และ 16.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.4 ร้อยละ 28.5 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เนื่องจาก มีการทำกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับผู้เช่า เนื่องจากอาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท เป็นอาคารที่เพิ่งเปิดใหม่ ใดๆก็ดี สัดส่วนค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ต่อรายได้จะปรับลดลงในอนาคตตามแผนธุรกิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในนี้ ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 20.4 ของรายได้รวมอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ ต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ของช่วง 12 เดือนย้อนหลัง (กรกฎาคม 2566 - มิถุนายน 2567)

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ปี 2567 - 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-12: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 17.88 | 15.24 | 30.48 | 31.08 | 31.70 | 32.33 | 32.98 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 39.8% | 26.6% | 26.6% | 26.6% | 26.6% | 26.6% | 26.6% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและอื่นๆ | 5.56 | 16.32 | 23.40 | 23.86 | 24.34 | 24.82 | 25.32 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 12.4% | 28.5% | 20.4% | 20.4% | 20.4% | 20.4% | 20.4% |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ | 23.44 | 31.56 | 53.88 | 54.95 | 56.04 | 57.16 | 58.29 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่เช่าให้กับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

สรุปประมาณการทางการเงินพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-13: สรุปประมาณการทางการเงินของพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้รวม | 44.95 | 57.29 | 114.58 | 116.86 | 119.19 | 121.56 | 123.98 |
| ต้นทุนรวม | (42.83) | (34.42) | (68.86) | (70.23) | (71.63) | (73.06) | (74.51) |
| กำไรขั้นต้น | 2.12 | 22.87 | 45.72 | 46.63 | 47.56 | 48.50 | 49.47 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (23.44) | (31.56) | (53.88) | (54.95) | (56.04) | (57.16) | (58.29) |
| EBITDA^{2/} | (21.31) | (8.69) | (8.16) | (8.32) | (8.49) | (8.65) | (8.83) |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่เช่าให้กับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา ที่ระดับพื้นที่เช่าให้กับร้านค้าเชิงพาณิชย์ของ KKP

โดยสรุปประมาณการทางการเงินของ KKP ที่รวมโรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท (Eastin Grand Phayathai Bangkok Hotel หรือ "EGPB") พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์ ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-14: สรุปประมาณการทางการเงินของ KKP

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2566A ^{1/} พ.ค. - ธ.ค. | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้รวม | 620.88 | 679.22 | 1,300.94 | 1,350.21 | 1,404.06 | 1,459.53 | 1,519.92 |
| ต้นทุนรวม | (301.57) | (285.00) | (547.13) | (567.72) | (590.17) | (613.30) | (638.43) |
| กำไรขั้นต้น | 319.31 | 394.22 | 753.82 | 782.49 | 813.89 | 846.23 | 881.49 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (154.15) | (161.35) | (319.65) | (347.98) | (366.61) | (386.33) | (418.73) |
| EBITDA ^{2/} | 165.16 | 232.87 | 434.16 | 434.51 | 447.28 | 459.90 | 462.77 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ อาคาร เดอะ ยูนิคอร์น พญาไท ของ KKP เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566

2/ EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา

11) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 KKP มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.85

12) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

13) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 31.90 – 40.80 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ KKP (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B18-15 ด้านล่างนี้)

14) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ KKP ในปี 2566 เนื่องจาก KKP ยังคงดำเนินธุรกิจโรงแรมและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความเหมาะสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 7.0 วัน |
| สินค้าคงเหลือ | เฉลี่ยประมาณ 15 วัน |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | เฉลี่ยประมาณ 115 วัน |

15) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

16) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.77 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-16

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ KKP ได้ดังนี้

ตารางที่ B18-15: สรุปประมาณการทางการเงินของ KKP ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ KKP (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 207.22 | 98.74 | 111.51 | 124.14 | 139.73 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 165.77 | 78.99 | 89.21 | 99.31 | 111.79 |
| ค่าเสื่อมราคา | 211.71 | 335.77 | 335.77 | 335.77 | 323.03 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (31.90) | (34.80) | (37.50) | (39.90) | (40.80) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (95.27) | 3.22 | 3.51 | 3.61 | 3.92 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 250.31 | 383.18 | 390.98 | 398.79 | 397.94 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 243.39 | 352.26 | 339.82 | 327.70 | 309.16 |

ตารางที่ B18-16: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ KKP

| KKP (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 1,572.33 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 6,546.22 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 8,118.55 |
| รายการปรับปรุง^{1/} | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 228.66 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (7,385.87) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ KKP – สุทธิ | 961.34 |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ KKP ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

17) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ KKP โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ KKP ดังนี้

ตารางที่ B18-17: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ KKP (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ KKP) | ล้านบาท | 504.84 | 961.34 | 1,480.01 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ KKP เท่ากับ **504.84 – 1,480.01** ล้านบาท

B19 URM บจ. ยู รีมิกซ์

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ URM ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ URM ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ URM จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ URM จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ URM โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ URM ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ URM รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ URM มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ URM สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ URM ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการให้เช่า โดยรายได้ประมาณร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมในปี 2566 มาจากรายได้จากให้เช่า

▪ รายได้จากให้เช่า (Rental Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้จากให้เช่าเท่ากับ 14.43 ล้านบาท 72.54 ล้านบาท และ 71.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 401.7 และลดลงร้อยละ 0.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดย URM ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 และเริ่มรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้จากการให้เช่าในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับ 69.30 ล้านบาท ตลอดประมาณการ อ้างอิงรายได้จากการให้เช่าของครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่เท่ากับ 34.65 ล้านบาท และทำการปรับให้เป็นตัวเลขเต็มปี

▪ รายได้อื่น (Other Revenue)

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่น เท่ากับ 0.03 ล้านบาท 0.01 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 64.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.2 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ส่วนนี้ไม่ใช่รายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจหลัก ทำให้มีความไม่แน่นอนว่าจะมีรายได้ส่วนนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ URM ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B19-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ URM

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A ^{1/} | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| รายได้จากการให้เช่า | 14.43 | 72.53 | 71.89 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 |
| รายได้อื่น | 0.032 | 0.011 | 0.022 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมรายได้ | 14.46 | 72.54 | 71.91 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ URM ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 และเริ่มรับรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

2) ต้นทุน

▪ ต้นทุนบริการ

ในปี 2564 – 2566 ต้นทุนบริการเท่ากับ 0.65 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 2.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.49 ร้อยละ 4.46 ร้อยละ 3.58 ของรายได้จากการให้เช่า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนต้นทุนบริการต่อรายได้จากการให้เช่าในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 4.02 อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนบริการต่อรายได้จากการให้เช่าของปี 2565 – 2566

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ URM ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B19-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนบริการของ URM

(หน่วย: ล้านบาท)

| ต้นทุน | 2564A ^{1/} | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ต้นทุนบริการ | 0.65 | 3.24 | 2.57 | 2.79 | 2.79 | 2.79 | 2.79 | 2.79 |
| รายได้จากการให้เช่า | 14.43 | 72.53 | 71.89 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 |
| สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการให้เช่า | 4.49% | 4.46% | 3.58% | 4.02% | 4.02% | 4.02% | 4.02% | 4.02% |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ URM ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 และเริ่มรับรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

3) ค่าใช้จ่าย

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงาน ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1.10 ล้านบาท 3.23 ล้านบาท และ 3.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.59 ร้อยละ 4.46 ร้อยละ 4.18 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 4.32 ของรายได้รวมอ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการต่อรายได้รวมของของปี 2565 – 2566

▪ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Depreciation Expenses)

ในปี 2564 – 2566 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 5.26 ล้านบาท 26.29 ล้านบาท และ 26.29 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 - 2571 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 26.29 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบบเป็นเส้นตรงของ URM

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ URM ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B19-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ URM

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่าย | 2564A ^{1/} | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1.10 | 3.23 | 3.01 | 2.99 | 2.99 | 2.99 | 2.99 | 2.99 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม | 7.59% | 4.46% | 4.18% | 4.32% | 4.32% | 4.32% | 4.32% | 4.32% |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 5.26 | 26.29 | 26.29 | 26.29 | 26.29 | 26.29 | 26.29 | 26.29 |

| ค่าใช้จ่าย | 2564A ^{1/} | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| รวมค่าใช้จ่าย | 6.35 | 29.52 | 29.29 | 29.28 | 29.28 | 29.28 | 29.28 | 29.28 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ URM ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 และเริ่มรับรายได้จากการดำเนินธุรกิจในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B19-4: สรุปประมาณการทางการเงินของ URM

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A ^{1/} | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| รายได้รวม | 14.46 | 72.54 | 71.91 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 | 69.30 |
| ต้นทุนบริการ | (0.65) | (3.24) | (2.57) | (2.79) | (2.79) | (2.79) | (2.79) | (2.79) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (1.10) | (3.23) | (3.01) | (2.99) | (2.99) | (2.99) | (2.99) | (2.99) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (5.26) | (26.29) | (26.29) | (26.29) | (26.29) | (26.29) | (26.29) | (26.29) |
| EBIT ^{2/} | 7.46 | 39.78 | 40.04 | 37.23 | 37.23 | 37.23 | 37.23 | 37.23 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ URM ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 และเริ่มรับรายได้จากการดำเนินธุรกิจในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

2/ EBIT (หรือ Earnings Before Interest, Taxes,) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย

4) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 URM มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.30

5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

6) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 1.73 – 3.47 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ URM (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B19-5 ด้านล่างนี้)

7) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ URM ในปี 2566 เนื่องจาก URM ยังคงดำเนินธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เฉลี่ยประมาณ 24.0 วัน

8) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

9) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.04 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-20

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ URM ได้ดังนี้

ตารางที่ B19-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ URM ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ URM (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 17.24 | 37.23 | 37.23 | 37.23 | 37.23 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 13.80 | 29.79 | 29.79 | 29.79 | 29.79 |
| ค่าเสื่อมราคา | 13.22 | 26.29 | 26.29 | 26.29 | 26.29 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (1.73) | (3.47) | (3.47) | (3.47) | (3.47) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (0.17) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 25.11 | 52.61 | 52.61 | 52.61 | 52.61 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 24.50 | 48.87 | 46.52 | 44.29 | 42.17 |

ตารางที่ B19-6: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ URM

| URM (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 206.35 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 1,054.15 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 1,260.50 |
| รายการปรับปรุง ^{1/} | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 0.23 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (938.12) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ URM – สุทธิ | 322.62 |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ URM ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

10) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ URM โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ URM ดังนี้

ตารางที่ B19-7: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ URM (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ URM) | ล้านบาท | 248.78 | 322.69 | 406.28 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ URM เท่ากับ **248.78 – 406.28** ล้านบาท

B20 PAR บจ. ไพร้ม แอเรีย รีเทล

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ PAR ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ PAR ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ PAR จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตของ PAR จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ PAR โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของของ PAR ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PAR รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ PAR มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ PAR สรุปได้ดังนี้**1) รายได้**

รายได้ของ PAR ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการให้เช่า โดยรายได้ประมาณร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมในปี 2566 มาจากรายได้จากให้เช่า

▪ รายได้จากให้เช่า (Rental Revenue)

ในปี 2564 – 2566 รายได้จากให้เช่าเท่ากับ 58.41 ล้านบาท 60.35 ล้านบาท และ 61.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 และร้อยละ 1.9 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้จากการให้เช่าในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับ 65.00 ล้านบาท ตลอดประมาณการ อ้างอิงรายได้จากการให้เช่าของครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่เท่ากับ 32.50 ล้านบาท และทำการปรับให้เป็นตัวเลขเต็มปี

▪ รายได้อื่น (Other Revenue)

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบียร์รับ และรายได้อื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 รายได้อื่น เท่ากับ 0.085 ล้านบาท 0.009 ล้านบาท และ 0.021 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 89.2 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.5 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับศูนย์ ตลอดประมาณการ เนื่องจาก รายได้ส่วนนี้ไม่ใช่รายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจหลัก ทำให้มีความไม่แน่นอนว่าจะมีรายได้ส่วนนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ PAR ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B20-1: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ของ PAR

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายได้ | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| รายได้จากการให้เช่า | 58.41 | 60.35 | 61.51 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 |
| รายได้อื่น | 0.085 | 0.009 | 0.021 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมรายได้ | 58.49 | 60.36 | 61.53 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ค่าใช้จ่าย

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงาน ค่าพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟฟ้า/โทรศัพท์) และอื่นๆ

ในปี 2564 – 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 0.45 ล้านบาท 0.96 ล้านบาท และ 0.39 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.77 ร้อยละ 1.60 ร้อยละ 0.63 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานสัดส่วนค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับร้อยละ 1.11 ของรายได้รวมอ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการต่อรายได้รวมของปี 2565- 2566

▪ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Depreciation Expenses)

ในปี 2564 – 2566 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 20.79 ล้านบาท 21.17 ล้านบาท และ 21.17 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 - 2571 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 21.17 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบบเป็นเส้นตรงของ PAR

โดยสรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ PAR ปี 2567 – 2571 ได้ดังนี้

ตารางที่ B20-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ PAR

(หน่วย: ล้านบาท)

| ค่าใช้จ่าย | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.45 | 0.96 | 0.39 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 |
| สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม | 0.77% | 1.60% | 0.63% | 1.11% | 1.11% | 1.11% | 1.11% | 1.11% |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 20.79 | 21.17 | 21.17 | 21.17 | 21.17 | 21.17 | 21.17 | 21.17 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 21.24 | 22.13 | 21.55 | 21.89 | 21.89 | 21.89 | 21.89 | 21.89 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ B20-3: สรุปประมาณการทางการเงินของ PAR

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564A | 2565A | 2566A | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้รวม | 58.49 | 60.36 | 61.53 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (0.45) | (0.96) | (0.39) | (0.72) | (0.72) | (0.72) | (0.72) | (0.72) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (20.79) | (21.17) | (21.17) | (21.17) | (21.17) | (21.17) | (21.17) | (21.17) |
| EBIT ^{1/} | 37.26 | 38.23 | 39.98 | 43.11 | 43.11 | 43.11 | 43.11 | 43.11 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ EBIT (หรือ Earnings Before Interest, Taxes,) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย

3) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 PAR มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.30

4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

5) ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2567 – 2571 ประมาณ 1.63 – 3.23 ล้านบาท/ปี ตามงบประมาณลงทุนของ PAR (ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ B20-4 ด้านล่างนี้)

6) อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ PAR ในปี 2566 เนื่องจาก PAR ยังคงดำเนินธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การใช้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีตมีความเหมาะสมผลที่จะใช้เป็นตัวแทนของตัวเลขที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สรุปได้ดังนี้

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น

เฉลี่ยประมาณ 24.0 วัน

7) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ) ตามหลักความระมัดระวัง

8) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 5.55 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ F ตารางที่ F-21

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ PAR ได้ดังนี้

ตารางที่ B20-4: สรุปประมาณการทางการเงินของ PAR ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ PAR (ล้านบาท) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 21.49 | 43.11 | 43.11 | 43.11 | 43.11 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี | 17.19 | 34.49 | 34.49 | 34.49 | 34.49 |
| ค่าเสื่อมราคา | 10.64 | 21.17 | 21.17 | 21.17 | 21.17 |
| เงินลงทุนสุทธิ | (1.63) | (3.25) | (3.25) | (3.25) | (3.25) |
| การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน | (0.00) | (0.00) | (0.00) | (0.00) | (0.00) |
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 26.21 | 52.41 | 52.41 | 52.41 | 52.41 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 25.57 | 48.68 | 46.34 | 44.12 | 42.00 |

ตารางที่ B20-5: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ PAR

| PAR (กรณีฐาน) | ล้านบาท |
|---|-----------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 206.72 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 1,050.09 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 1,256.81 |
| รายการปรับปรัง 1/ | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 0.36 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยยวตลาสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (845.64) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ PAR – สุทธิ | 411.53 |

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินภายในของ PAR ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

9) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ PAR โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ PAR ดังนี้

ตารางที่ B20-6: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|---------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ PAR (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ PAR) | ล้านบาท | 337.97 | 411.53 | 494.87 |

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ PAR เท่ากับ **337.97 – 494.87** ล้านบาท

B21 RLI บมจ. แรบบิท ประกันชีวิต

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ประเมินมูลค่าหุ้นของ RLI โดยการนำมูลค่าทางบัญชี (Book Value per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งเท่ากับ 1,192.08 ล้านบาท คุณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดธุรกิจการเงิน/ประกันภัยและประกันชีวิต ซึ่งมีรายได้หลักมาจากธุรกิจประกันชีวิตเช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยเป็นข้อมูลถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันที่ทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ B21-1: มูลค่าตามบัญชีของ RLI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

| มูลค่าตามบัญชีของ RLI | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | หน่วย |
|--|---------------------------|----------------|
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 2,800.00 | ล้านบาท |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | - | ล้านบาท |
| กำไรสะสม (ขาดทุน) | | ล้านบาท |
| จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย | - | ล้านบาท |
| ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม) | (1,524.53) | ล้านบาท |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (83.39) | ล้านบาท |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 1,192.08 | ล้านบาท |

ที่มา: งบการเงินรวมของ RLI สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ตารางที่ B21-2: ข้อมูลบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

| รายชื่อ | ชื่อย่อ หลักทรัพย์ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ |
|----------------------------|-----------------------|---|
| 1. บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต | BLA | ดำเนินธุรกิจประกันชีวิตและบริการวางแผนทางการเงินอย่างรอบด้าน โดยการประกันชีวิตเป็นวิธีการที่บุคคลกลุ่มหนึ่งร่วมกันเฉลี่ยภัยอันเนื่องจากการเสียชีวิต การสูญเสียอวัยวะ ทุพพลภาพ และการสูญเสียรายได้ในยามชรา เมื่อบุคคลใดต้องประสบกับภัยเหล่านั้น จะได้รับเงินตามเงื่อนไขข้อตกลงที่ตกลงกันไว้ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนแก่ตนเองและครอบครัว โดยบริษัทจะจ่ายให้แก่ผู้ประสบภัยหรือผู้รับผลประโยชน์ |
| 2. บมจ.ไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ | TGH | ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันภัย และธุรกิจการเงิน (ลีสซิ่งและสินเชื่อองค์กร) โดยมีบริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (SELIC) ประกอบธุรกิจประกันชีวิต เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักซึ่งก่อให้เกิดกำไรหลัก |
| 3. บมจ.ไทยประกันชีวิต | TLI | ธุรกิจประกันชีวิต |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

ตารางที่ B21-3: ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

| บริษัท หน่วย: ล้านบาท | มูลค่าตลาด ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 | สินทรัพย์รวมตาม งบการเงินงวด ล่าสุด | รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่งวด ล่าสุด | รายได้รวม ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด | กำไร (ขาดทุน) สุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด (ส่วนที่เป็นของ บริษัท) | สัดส่วนรายได้จาก ธุรกิจประกันชีวิต ต่อรายได้รวม ^{1/} (ร้อยละ) |
|-----------------------------|---|---|--|---|--|---|
| 1. BLA | 29,540.89 | 308,880.78 | 44,250.54 | 45,668.77 | 3,058.14 | 73.36 |
| 2. TGH | 10,529.37 | 83,900.25 | 8,089.38 | 18,171.83 | 243.13 | 60.63 |
| 3. TLI | 81,867.50 | 580,126.03 | 104,471.76 | 110,129.20 | 9,967.97 | 82.49 |
| RLI | - | 8,290.41 | 1,192.08 | 967.36 | (182.73) | 78.87 |

ที่มา: SETSMART รายงานประจำปี งบการเงิน หรือ คำอธิบายหรือวิเคราะห์ (MD&A) ของบริษัทแต่ละแห่ง

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล 12 เดือนของปี 2566 (1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)

สรุปการประเมินมูลค่าของ RLI ได้ดังนี้

ตารางที่ B21-4: การประเมินมูลค่าของ RLI โดยวิธี P/BV Ratio

| บริษัท | ค่า P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า) | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 7 วัน | 15 วัน | 30 วัน | 60 วัน | 90 วัน | 120 วัน | 180 วัน | 360 วัน |
| 1. BLA | 0.63 | 0.64 | 0.66 | 0.69 | 0.69 | 0.70 | 0.73 | 0.86 |
| 2. TGH | 1.27 | 1.27 | 1.26 | 1.29 | 1.31 | 1.35 | 1.43 | 1.46 |
| 3. TLI | 0.72 | 0.74 | 0.76 | 0.81 | 0.87 | 0.90 | 0.96 | 1.17 |
| ค่ามัธยฐาน (Median) 3 บริษัท | 0.72 | 0.74 | 0.76 | 0.81 | 0.87 | 0.90 | 0.96 | 1.17 |
| มูลค่า RLI ร้อยละ 100 (ล้านบาท) | 863.41 | 879.76 | 909.95 | 960.02 | 1,032.74 | 1,075.75 | 1,143.54 | 1,399.37 |
| มูลค่า RLI ร้อยละ 75 (ล้านบาท) | 647.55 | 659.82 | 682.47 | 720.02 | 774.55 | 806.81 | 857.65 | 1,049.53 |

ที่มา: SETSMART

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่า RLI ที่ร้อยละ 100.00 เท่ากับ **863.41 – 1,399.37** ล้านบาท และมูลค่าหุ้น RLI ร้อยละ 75.00 (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ) เท่ากับ **647.55 – 1,049.53** ล้านบาท

B22 PZ บจ. บริหารสินทรัพย์ไพรม์โชน

ตารางที่ B22-1: มูลค่าของ PZ ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 136.64 | - | 136.64 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 12.57 | - | 12.57 |
| ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บเงิน | - | - | - |
| เบี้ยประกันภัยค้ำรับ | - | - | - |
| ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้ำรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้ำรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพและดอกเบี้ยค้ำรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 42.47 | - | 42.47 |
| ทรัพย์สินรอการขายสุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะจำหน่ายภายในหนึ่งปี | 8.70 | - | 8.70 |
| สินค้าคงเหลือ | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2.89 | - | 2.89 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 203.28 | - | 203.28 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 0.03 | - | 0.03 |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้ำรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้ำรับ | - | - | - |
| เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพและดอกเบี้ยค้ำรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 849.47 | - | 849.47 |
| ทรัพย์สินรอการขายสุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะจำหน่ายภายในหนึ่งปี | 61.55 | - | 61.55 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทรวม | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 3.58 | - | 3.58 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 14.92 | - | 14.92 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.99 | - | 0.99 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 930.54 | - | 930.54 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 1,133.81 | - | 1,133.81 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยจ่าย | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 2.89 | - | 2.89 |
| หนี้สินจากสัญญาประกันภัยที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินจากสัญญาลงทุนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เจ้าหนีบริษัทประกันภัยต่อ | - | - | - |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | 2.29 | - | 2.29 |
| หนี้สินตราสารอนุพันธ์ | 0.00 | - | 0.00 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 1.47 | - | 1.47 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.34 | - | 0.34 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 6.99 | - | 6.99 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | 12.84 | - | 12.84 |
| หุ้นกู้ด้วยสิทธิ | - | - | - |
| หนี้สินจากสัญญาประกันภัย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินจากสัญญาลงทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 2.24 | - | 2.24 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 3.22 | - | 3.22 |
| หนี้สินจากค่าเช่าระยะยาว | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 18.30 | - | 18.30 |
| รวมหนี้สิน (2) | 25.29 | - | 25.29 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 1,108.53 | - | 1,108.53 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 70.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 775.97 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

เอกสารแนบ C**การประเมินมูลค่าบริษัทย่อยในต่างประเทศ
สำหรับวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach)****3.1 ข้อมูลเบื้องต้น**

ตารางที่ C-1: ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัทย่อย

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิ โดยกิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะ การประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก | |
|---------|-----------|---|---------------------------|--|---|
| C01 | THK | ธนายง ฮองกง ลิมิเต็ด | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น | • เงินลงทุนใน Absolute Hotel Services Hong Kong Limited |
| C02 | UHH MAU | U Hospitality Holding (Mauritius) ^{1/} | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น | • - |
| C03 | LEH | Lombard Estate Holdings Limited | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหาร จัดการทรัพย์สินและ บริการให้คำปรึกษา | • เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| C04 | TTG1 | Thirty Three Gracechurch 1 Limited | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า | • อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street สัญญาเช่าดำเนินงานถึงปี พ.ศ. 2705 |
| C05 | LRE & LEA | Lombard Real Estate GmbH (" LRE ") | 100.00 | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น | • เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| | | Comtel Focus S.A. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจโรงแรม | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Airport Bucharest – เป็นเจ้าของโรงแรม |
| | | Amber Baltic RE Sp. z o.o. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจโรงแรม | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Amber Baltic Miedzzydroje – สัญญาเช่าทางการเงิน อาคารโรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2567 |
| | | Pilsen RE s.r.o. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Pilsen – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Pilsen – เป็นเจ้าของอупกรณ์ |
| | | Katowice RE Sp. z o.o. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Katowice – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Katowice - เป็นเจ้าของอупกรณ์ |
| | | Bratislava RE s.r.o. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Bratislava – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Bratislava - เป็นเจ้าของอупกรณ์ |
| | | Cracow RE Sp. z o.o. ^{2/} | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Cracow – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Cracow – เป็นเจ้าของอупกรณ์ |
| | | Diplomat Prague a.s. ^{2/} | 100.00 | ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Diplomat Prague - เป็นเจ้าของอупกรณ์ |

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิ โดยกิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะ การประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก |
|---------|---|---|---|---|
| | Lombard Estate Asset GmbH ("LEA") | 89.80 | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Amberg – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Bad Oeynhausen – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Castrop-Rauxel – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Coburg – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Günzburg – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Landsberg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Limburg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Neckarsulm – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Trier – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Wuppertal – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Amberg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Bad Oeynhausen – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Castrop-Rauxel – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Coburg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Günzburg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Landsberg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Limburg – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Neckarsulm – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Trier – เป็นเจ้าของอупกรณ์ • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Wuppertal – เป็นเจ้าของอупกรณ์ |
| | Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | 84.41 | ถือครองทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Neckarsulm - สัญญาเช่าทางการเงิน อาคาร โรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2568 |
| | Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG | 84.41 | ถือครองทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Wuppertal - สัญญาเช่าทางการเงิน อาคาร โรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2571 |
| | Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | 84.41 | ถือครองทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Limburg – สัญญาเช่าทางการเงิน อาคารโรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2574 |

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิ โดยกิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะ การประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก |
|---------|---|---|---|---|
| | Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | 84.41 | ถือครองทรัพย์สิน | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Landsberg – สัญญาเช่าทางการเงิน อาคาร โรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2567 |
| | Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG | 84.41 | ถือครองทรัพย์สิน | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Trier – สัญญาเช่าทางการเงิน อาคารโรงแรม สัญญาสิ้นสุดในปี 2572 |
| C06 | LEC | Lombard Estate Capital GmbH ("LEC") | ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น | • เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| | Andels Lodz RE Sp. z o.o. | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Andel's Lodz – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Andel's Lodz – เป็นเจ้าของอู่ปรกรณ์ |
| | Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. ^{1/} | 100.00 | ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวเนื่องกับการบริหาร จัดการโรงแรม | • Cluster Companies in Czech - เป็นเจ้าของ อู่ปรกรณ์ |
| | Diplomat Prague RE s.r.o. ^{3/} | 100.00 | ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | • โรงแรม Vienna House ® by Wyndham Diplomat Prague – เป็นเจ้าของโรงแรม • โรงแรม Vienna House Diplomat Prague – เป็น เจ้าของอู่ปรกรณ์ |

ที่มา: แบบ 56-1 One Report 2566 ของกิจการ และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ อยู่ระหว่างปิดกิจการ
- 2/ บริษัทที่จะถูกปรับโครงสร้างออกจากการเป็นบริษัทย่อยของ LEC เพื่อถูกขายรวมกับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA
- 3/ บริษัทที่จะถูกปรับโครงสร้างออกจากการเป็นบริษัทย่อยของ LRE เพื่อไม่ให้นำไปใช้ในธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น LRE และ LEA

3.2 การประเมินมูลค่า

C01 THK ธนายง ช่องกง ลิมิเต็ด

ตารางที่ C01-1: มูลค่าของ THK ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 0.17 | - | 0.17 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.17 | - | 0.17 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 0.09 | - | 0.09 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 0.68 | - | 0.68 |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 0.77 | 0.00 | 0.77 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 0.94 | 0.00 | 0.94 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.05 | - | 0.05 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 0.05 | - | 0.05 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 0.05 | - | 0.05 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 0.89 | 0.00 | 0.89 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 0.89 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

C02 UHH MAUU Hospitality Holding (Mauritius)

ตารางที่ C02-1: มูลค่าของ UHH MAU ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3.31 | - | 3.31 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 3.31 | - | 3.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหกิจจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 3.31 | - | 3.31 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.19 | - | 0.19 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | - | - | - |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 0.19 | - | 0.19 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 0.19 | - | 0.19 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 3.13 | - | 3.13 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 3.13 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

C03 LEH Lombard Estate Holdings Limited

ตารางที่ C03-1: มูลค่าของ LEH ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|-------------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 37.81 | - | 37.81 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 20.35 | - | 20.35 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 2,454.12 | - | 2,454.12 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 37.28 | - | 37.28 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,549.56 | - | 2,549.56 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาวะผูกพัน | - | - | - |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สตรีจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ^{2/} | 3,502.41 | (3,502.41) | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินและโครงการรอพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ^{3/} | 2,690.74 | (2,690.74) | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 0.09 | - | 0.09 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 2.16 | - | 2.16 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | - | - | - |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 0.50 | - | 0.50 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 3.50 | - | 3.50 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 6,199.40 | (6,193.15) | 6.26 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 8,748.97 | (6,193.15) | 2,555.82 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 5,064.20 | - | 5,064.20 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 6.09 | - | 6.09 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | 2.25 | - | 2.25 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | 20.35 | - | 20.35 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 3.30 | - | 3.30 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 5,096.20 | - | 5,096.20 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | 249.32 | - | 249.32 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | - | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 249.32 | - | 249.32 |
| รวมหนี้สิน (2) | 5,345.51 | - | 5,345.51 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 3,403.45 | (6,193.15) | (2,789.69) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 100.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (2,789.69) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

2/ ตัดเงินลงทุนในบริษัทย่อยออก เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 3 แห่ง ซึ่งประกอบด้วย TTG1 (ข้อมูลตามเอกสารแนบ C หัวข้อ C04) LRE (ข้อมูลตามเอกสารแนบ C หัวข้อ C05) และ LEC (ข้อมูลตามเอกสารแนบ C หัวข้อ หัวข้อ C06)) ถูกประเมินแยกต่างหาก

3/ ตัดออกเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งเป็นของ TTG1

C04 TTG1 Thirty Three Gracechurch 1 Limited

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ TTG1 ในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสด และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ TTG1 ในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2567 - 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ TTG1 จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่ได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของ TTG1 จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ TTG1 โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ควบคู่ไปกับผลการดำเนินงานในอดีต และข้อมูลอุตสาหกรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของ TTG1 ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ TTG1 รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ TTG1 มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานทางการเงินของ TTG1 สรุปได้ดังนี้

TTG1 ถือสิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน Lombard House 33 Gracechurch Street (“อาคาร 33 Gracechurch”) โดยสิทธิการเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 138 ปี (สิ้นสุดปี พ.ศ. 2705) พื้นที่ใช้สอย 105,401 ตารางฟุต (เทียบเท่า 9,792 ตารางเมตร) โดยเป็นอาคารสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน

ตารางที่ C04-1: สรุปข้อมูลที่สำคัญของ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

| ผู้เช่า | ชั้นที่ | พื้นที่ (ตารางฟุต) | พื้นที่ (ตารางเมตร) | อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ^{1/} (ปอนด์อังกฤษ ต่อ ตารางฟุต / ปี) | การใช้งานพื้นที่ |
|----------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---|--|
| ผู้เช่ารายที่ 1 | 6 | 3,113 | 289.2 | 57.50 | สำนักงาน |
| ผู้เช่ารายที่ 2 | 5 | 12,893 | 1,197.8 | 52.50 | สำนักงาน |
| ไม่มีผู้เช่า ^{2/} | 4 | 14,509 | 1,347.9 | 49.50 | สำนักงาน |
| ผู้เช่ารายที่ 3 | 3 | 15,540 | 1,434.4 | 48.00 | สำนักงาน |
| ไม่มีผู้เช่า ^{2/} | 2 | 15,386 | 1,429.4 | 49.50 | สำนักงาน |
| ผู้เช่ารายที่ 4 | 1 | 15,348 | 1,425.9 | 47.50 | สำนักงาน |
| | Mezzanine | 628 | 58.3 | | ใช้โดยฝ่ายอาคาร Building Manager Office |
| ผู้เช่ารายที่ 5 | Ground | 17,776 | 1,651.4 | 22.50 | ร้านค้า |
| | Basement (B) | 1,585 | 147.3 | 10.00 | ร้านค้า |
| ไม่มีผู้เช่า ^{2/} | Basement (B) | 7,063 | 656.2 | 7.50 | สำหรับให้เช่าเก็บของ |
| ผู้เช่ารายที่ 6 | B Unit 1 | 227 | 21.1 | n.a. ^{3/} | สำหรับให้เช่าเก็บของ |
| ผู้เช่ารายที่ 7 | B Unit 6 | 700 | 65.0 | n.a. ^{3/} | สำหรับให้เช่าเก็บของ |
| ผู้เช่ารายที่ 8 | B Unit 7 | 733 | 68.1 | n.a. ^{3/} | สำหรับให้เช่าเก็บของ |
| รวม | | 105,401 | 9,792.0 | | |

ที่มา: บริษัทฯ และประมวลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

1/ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือ สัญญาที่คาดว่าจะต่อสัญญาได้ตามราคาลาด

- 2/ ณ ปัจจุบัน ยังไม่มีผู้เช่า และบริษัทอยู่ระหว่างเจรจากับผู้เช่ารายใหม่
 3/ n.a. = non applicable ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นพื้นที่เล็ก จะไม่มีการเปรียบเทียบด้วยอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

1) รายได้

รายได้ของ TTG1 เป็นรายได้จากค่าเช่า ซึ่งโดยทั่วไป สัญญาเช่าของอาคารสำนักงานแห่งนี้จะเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุเฉลี่ยประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี โดยในช่วง 6 - 9 เดือนแรกของสัญญา ผู้เช่าจะอยู่ได้โดยไม่ต้องจ่ายชำระค่าเช่า (rent free incentive) ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขปกติของสัญญาเช่าในประเทศอังกฤษ นอกจากนี้ผู้บริหารให้ข้อมูลว่า หากสัญญาเช่าหมดอายุโดยผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญา TTG1 จะต้องใช้เวลาประมาณ 6 - 9 เดือนในการหาผู้เช่ารายใหม่ผ่านตัวแทนนายหน้า

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาข้อมูล ประกอบด้วย มูลค่าของสัญญาเช่า ระยะเวลาของสัญญาเช่า ประมาณการตามแผนงบประมาณ และอัตราค่าเช่าตามสัญญา เป็นต้น ยกตัวอย่างเช่น ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ C04-2 สัญญาของผู้เช่ารายที่ 1 (เช่าชั้นที่ 6) จะสิ้นสุดประมาณช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ทำให้ TTG1 จะต้องหาผู้เช่ารายใหม่ โดยในประมาณการที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้การรับรู้รายได้เกิดขึ้นอีกทีในช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 เนื่องจากเป็นช่วงรอยต่อที่ต้องใช้เวลาในการหาผู้เช่าใหม่ และต้องรอให้พ้นช่วง rent free incentive ก่อน TTG1 จึงสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นในสมมติฐานรายได้ค่าเช่าอ้างอิงตามข้อมูลค่าเช่าสัญญาฉบับปัจจุบัน และอ้างอิงรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับในส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าจากแผนธุรกิจของบริษัท

ตารางที่ C04-2: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของ TTG1

(หน่วย: ปอนด์อังกฤษ)

| รายได้จากค่าเช่า | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|-------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ชั้นที่ 6 | 87,500 | 175,000 | 23,438 | - | 108,669 | 175,000 |
| ชั้นที่ 5 | 314,270 | 628,540 | 501,818 | - | - | 598,127 |
| ชั้นที่ 4 | - | - | - | 511,148 | 681,530 | 681,530 |
| ชั้นที่ 3 | 87,500 | 87,500 | - | 457,997 | 725,000 | 725,000 |
| ชั้นที่ 2 | - | - | - | 534,965 | 713,287 | 713,287 |
| ชั้นที่ 1 | 318,471 | 636,942 | 636,942 | 636,942 | 636,942 | 636,942 |
| ชั้น G | 215,625 | 431,250 | 233,014 | 198,236 | 431,250 | 431,250 |
| ชั้น B | 4,290 | 8,579 | 4,635 | 3,944 | 8,579 | 8,579 |
| ชั้น B - Unit 1, 6 & 7 | 2,250 | 4,500 | 4,500 | 4,500 | 4,500 | 4,500 |
| รายได้จากค่าเช่า | 1,029,906 | 1,972,311 | 1,404,347 | 2,347,732 | 3,309,757 | 3,974,215 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

2) ต้นทุน

▪ ต้นทุนค่าเช่าตามสัญญาหลัก (Head Rent)

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าเช่าตามสัญญาหลัก (Head Rent) เท่ากับ 102,000 ปอนด์อังกฤษ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาหลัก (Head Rent) ในช่วงปี 2567 - 2571 เท่ากับ 204,000 ปอนด์อังกฤษ ต่อปี อ้างอิงสัญญาสิทธิการเช่าของ TTG1

▪ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่าใหม่ (Rent Review and New Tenant Review)

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เท่ากับ 366,552 ปอนด์อังกฤษ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 - 2571 ตามแผน

งบประมาณของผู้บริหาร โดยสาระสำคัญของแผนงบประมาณจะอ้างอิงค่าใช้จ่ายของตัวแทนนายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่และค่าคอมมิสชั่นสำหรับการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่

ตารางที่ C04-3: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับต้นทุนของ TTG1

(หน่วย: ปอนด์อังกฤษ)

| | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|-----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| รายได้จากค่าเช่า | 1,029,906 | 1,972,311 | 1,404,347 | 2,347,732 | 3,309,757 | 3,974,215 |
| ค่าเช่าตามสัญญาหลัก (Head Rent) | (102,000) | (204,000) | (204,000) | (204,000) | (204,000) | (204,000) |
| ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่าใหม่ | (366,552) | (767,535) | (423,327) | (376,169) | (169,643) | (174,575) |
| รายได้จากค่าเช่าสุทธิ (Net Rent) | 561,354 | 1,000,776 | 777,020 | 1,767,563 | 2,936,115 | 3,595,640 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาต่างๆ (ด้านสัญญา บัญชี และการประเมินทรัพย์สิน) ค่ากรรมการ และค่าบริหารจัดการของผู้บริหารจัดการสินทรัพย์ (Asset Management Fee)

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ค่าที่ปรึกษาเท่ากับ 101,530 ปอนด์อังกฤษ ค่ากรรมการเท่ากับ 10,000 ปอนด์อังกฤษ และค่าบริหารจัดการของผู้บริหารจัดการสินทรัพย์เท่ากับ 35,400 ปอนด์อังกฤษ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นให้สมมติฐานในช่วงปี 2567 – 2571 ตามแผนงบประมาณของผู้บริหาร โดยอ้างอิงสัญญาจ้างบริหารและรับบริการค่าปรึกษาต่างๆ

ตารางที่ C04-4: สรุปประมาณการทางการเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารของ TTG1

(หน่วย: ปอนด์อังกฤษ)

| | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ค่าที่ปรึกษาต่างๆ | 101,530 | 185,159 | 258,932 | 192,144 | 176,614 | 181,412 |
| ค่ากรรมการ | 10,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| ค่าบริหารจัดการของ ผู้บริหารจัดการสินทรัพย์ | 35,400 | 70,800 | 71,508 | 72,724 | 74,760 | 76,853 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 146,930 | 275,959 | 350,440 | 284,867 | 271,374 | 278,265 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

สรุปประมาณการทางการเงิน ได้ดังนี้

ตารางที่ C04-5: สรุปประมาณการทางการเงินของ TTG1

(หน่วย: ปอนด์อังกฤษ)

| | 2567A ม.ค. - มิ.ย. | 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|-----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| รายได้จากค่าเช่า | 1,029,906 | 1,972,311 | 1,404,347 | 2,347,732 | 3,309,757 | 3,974,215 |
| รายได้จากค่าเช่าสุทธิ (Net Rent) | 561,354 | 1,000,776 | 777,020 | 1,767,563 | 2,936,115 | 3,595,640 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (146,930) | (275,959) | (350,440) | (284,867) | (271,374) | (278,265) |
| กระแสเงินสดของสินทรัพย์ | 414,424 | 724,817 | 426,581 | 1,482,696 | 2,664,741 | 3,317,376 |

ที่มา: บริษัทฯ สรุปและประเมินโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4) ต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 TTG1 มีเงินกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ร้อยละ 5.00

5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 25 ตลอดระยะเวลาประมาณการ (อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ TTG1)

6) อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ถึงแม้ว่า อาคาร 33 Gracechurch จะเป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่าที่มีอายุจำกัด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าสูงถึง 138 ปี ซึ่งเปรียบเสมือนบริษัทที่จะดำเนินธุรกิจไปอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 2.83 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของประเทศอังกฤษย้อนหลัง 20 ปี

7) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

เท่ากับร้อยละ 8.19 อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ G

โดยสรุปประมาณการกระแสเงินสดของ TTG1 ได้ดังนี้

ตารางที่ C04-6: สรุปประมาณการทางการเงินของ TTG1 ปี 2567 - 2571

| กระแสเงินสดของ TTG1 (หน่วย: ปอนด์อังกฤษ) | 6 เดือนสุดท้ายของปี 2567F | 2568F | 2569F | 2570F | 2571F |
|---|------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF) | 310,393 | 426,581 | 1,482,696 | 2,664,741 | 3,317,376 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF) | 298,413 | 379,071 | 1,217,823 | 2,023,019 | 2,327,837 |

ตารางที่ C04-7: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ TTG1

| TTG1 (กรณีฐาน) | หน่วย: ปอนด์อังกฤษ |
|---|---------------------|
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF) | 6,246,164 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value) | 44,658,861 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 50,905,025 |
| <u>รายการปรับปรุง^{1/}</u> | |
| บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 554,469 |
| บวก: เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| บวก: เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | - |
| หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบียดวลาสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | (73,065,323) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ TTG1 – สุทธิ | (21,605,829) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

8) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าของ TTG1 โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน ซึ่งได้มูลค่าของ TTG1 ดังนี้

ตารางที่ C04-8: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว | หน่วย | อัตราส่วนลด (Discount Rate) | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| | | WACC + 0.50% | WACC กรณีพื้นฐาน | WACC - 0.50% |
| มูลค่าของ TTG1 (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ TTG1) | ปอนด์อังกฤษ | (25,554,902) | (21,605,829) | (16,998,055) |
| มูลค่าของ TTG1 (มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ TTG1) | ล้านบาท ^{1/} | (1,162.13) | (982.55) | (773.00) |

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 ในอัตรา 1ปอนด์อังกฤษ เท่ากับ 45.4760 บาท โดยเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะได้มูลค่าของ TTG1 เท่ากับ **(1,162.13) – (773.00)** ล้านบาท

C05 LRE & LEA Lombard Real Estate GmbH & Lombard Estate Asset GmbH

ในการประเมินมูลค่าของ LRE และ LEA ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการอ้างอิงจากราคาขายหุ้น LRE และหุ้น LEA ที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังจากจำหน่ายหุ้นของทั้งสองบริษัทตามสัญญาซื้อขายหุ้น (**“ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA”**) ซึ่งได้กำหนดให้การซื้อขายหุ้นเกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2568

อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งได้ระบุว่า เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565 บริษัท Lombard Estate Capital GmbH (**“LEC”**) และ Lombard Estate Holdings Limited (**“LEH”**) ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ (**“สัญญาซื้อขายหุ้นฉบับที่ 2”**) กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Beteiligungsgesellschaft mbH, HR Elfte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH และ HR Luxembourg Zweite Estate Holdings S.à r.l. ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รวมเรียกว่า **“ผู้ซื้อกลุ่มที่ 2”** ในราคารวมประมาณ 152 ล้านยูโร (**“ธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2”**) โดยมีเงื่อนไขการปรับปรุงราคาซื้อขายตามที่ระบุไว้ในสัญญารายละเอียดของสัญญามีดังต่อไปนี้

- 1) สัญญาซื้อขายหุ้นฉบับที่ 1 วันที่ 15 ธันวาคม 2564 จะถูกแทนที่ด้วยสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับที่ 2
- 2) ขายและโอนหุ้นดังต่อไปนี้ภายในวันที่ 30 กันยายน 2565 (**“ธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2.1”**)
 - ก) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH (**“VHHM”**) ในส่วนที่ LEC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
 - ข) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. (**“VHEBR”**) ในส่วนที่ LEC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
 - ค) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. (**“VHEBU”**) ในส่วนที่ LEC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
 - ง) หุ้นสามัญใน VHE Cracow Sp. z o.o. (**“VHE Cracow”**) ในส่วนที่ LEC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ VHHM และบริษัทย่อยของ VHHM มีอยู่กับ LEC ในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) รวมเรียกว่า **“บริษัทที่จะจำหน่ายกลุ่มที่ 1”**
- 3) ขายและโอนหุ้นดังต่อไปนี้ภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 (**“ธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2.2”**)
 - ก) หุ้นสามัญใน Lombard Estate Asset GmbH (**“LEA”**) (เดิมชื่อ **“Vienna International Asset GmbH”**) ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
 - ข) หุ้นสามัญใน Lombard Real Estate GmbH (**“LRE”**) (เดิมชื่อ **“Vienna House Real Estate GmbH”**) ในส่วนที่ LEH ถือ อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ LEA และ LRE และบริษัทย่อยของ LEA และ LRE มีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) รวมเรียกว่า **“บริษัทที่จะจำหน่ายกลุ่มที่ 2”**

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 LEC ได้จำหน่าย บริษัทที่จะจำหน่ายกลุ่มที่ 1 ให้แก่ผู้ซื้อกลุ่มที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดย LEC ได้รับชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวน 42 ล้านยูโร

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 LEC ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินโรงแรม Vienna House ® by Wyndham Easy Braunschweig แก่ City of Braunschweig ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 8.5 ล้านยูโร (**“ธุรกรรมการขายโรงแรมของธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2.2”**) ทั้งนี้ LEC ได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อกลุ่ม

ที่ 2 ให้ LEC ดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลหรือกิจการอื่นตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับที่ 2 ได้

จากข้อมูลข้างต้น สามารถนำมาสรุปเป็นราคาขายคงเหลือสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA ที่บริษัทฯ จะได้รับเมื่อโอนบริษัทที่จะจำหน่ายกลุ่มที่ 2 ให้กับผู้ซื้อกลุ่มที่ 2 ได้ดังนี้

ตารางที่ C05-1: ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA

| รายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | มูลค่า ^{1/} (ล้านบาท) | หมายเหตุ |
|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| ธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2 | 152.28 | 5,938.50 | |
| (หัก) ธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2.1 | (42.09) | (1,641.56) | บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเข้าทำ |
| (หัก) ธุรกรรมการขายโรงแรมของธุรกรรมการขายหุ้นยุโรป 2.2 | (8.50) | (331.47) | ธุรกรรมแล้ว |
| ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA | 101.69 | 3,965.46 | |

ที่มา: บริษัทฯ และหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2566 และสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

หมายเหตุ:

1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 ในอัตรา 1 ยูโร เท่ากับ 38.9970 บาท

โดยราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA สุทธิจากภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ LEA และ LRE และบริษัทย่อยของ LEA และ LRE มีอยู่กับกลุ่มบริษัทฯ ("ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA สุทธิ")

ตารางที่ C05-2: ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA สุทธิ

| รายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | มูลค่า ^{1/} (ล้านบาท) |
|--|---------------------|-----------------------------------|
| ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA | 101.69 | 3,965.46 |
| (หัก) หนี้เงินกู้ยืมของ LEA ที่มีต่อกลุ่มบริษัทฯ ^{2/} | (5.54) | (216.04) |
| (หัก) หนี้เงินกู้ยืมของ LRE ที่มีต่อกลุ่มบริษัทฯ ^{2/} | (11.62) | (453.15) |
| ราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA สุทธิ | 84.53 | 3,296.27 |

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 ในอัตรา 1 ยูโร เท่ากับ 38.9970 บาท โดยเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

2/ ตัวเลขตามงบการเงินภายใน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

จากตารางข้างต้นสรุปได้ว่า มูลค่าของ LRE และ LEA ซึ่งอ้างอิงจากราคาขายธุรกรรมจำหน่ายหุ้นของ LRE และ LEA สุทธิ เท่ากับ **3,296.27** ล้านบาท

C06 LEC Lombard Estate Capital GmbH

บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากนักลงทุน โดยได้มีการส่งหนังสือแสดงเจตจำนง ("LOI") เพื่อขอซื้อโรงแรม Vienna House Diplomat และโรงแรม Andels Hotel Lodz พร้อมทั้งระบุราคาซื้อขายที่ 120 ล้านยูโร ("ราคาซื้อขายโรงแรมทั้งสองแห่ง") มาใน LOI ฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายดังกล่าว สามารถสะท้อนมูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งได้ เนื่องจากราคาขายดังกล่าวเปรียบได้กับราคาตลาดของทรัพย์สิน หนึ่ง โรงแรมทั้งสองแห่ง คือ ทรัพย์สินหลักของ LEC และบริษัทย่อยของ LEC ดังนั้น มูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งสามารถใช้สะท้อนมูลค่าของ LEC ได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก โรงแรมทั้งสองแห่งมีการกู้ยืมเงินกับกลุ่มบริษัทฯ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงต้องนำราคาขายมาหักด้วยหนี้สินดังกล่าว เพื่อหาราคาขายสุทธิ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ C06-1: ราคาซื้อขายโรงแรมทั้งสองแห่งสุทธิ

| รายการ | มูลค่า (ล้านยูโร) | มูลค่า ^{1/} (ล้านบาท) |
|--|----------------------|-----------------------------------|
| ราคาซื้อขายโรงแรมทั้งสองแห่ง | 120.00 | 4,679.64 |
| (หัก) หนี้เงินกู้ยืมที่มีต่อกลุ่มบริษัทฯ ^{2/} | (47.93) | (1,869.13) |
| ราคาขายโรงแรมทั้งสองแห่งสุทธิ | 72.07 | 2,810.51 |

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 ในอัตรา 1 ยูโร เท่ากับ 38.9970 บาท โดยเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย
- 2/ ตัวเลขตามงบการเงินภายใน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

จากตารางข้างต้นสรุปได้ว่า มูลค่าของ LEC ซึ่งอ้างอิงจากราคาขายโรงแรมทั้งสองแห่งสุทธิ เท่ากับ **2,810.51** ล้านบาท

เอกสารแนบ D**การประเมินมูลค่าบริษัทรวมค่า****สำหรับวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Parts Approach)****4.1 ข้อมูลเบื้องต้น**

ตารางที่ D-1: ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัทรวมค่า

| ชื่อย่อ | บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้นสุทธิ โดยกิจการ (ร้อยละ) | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ทรัพย์สินหลัก |
|---------|---|---|--|--|
| D01 | BTSS1 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ ไลน์ จตุจักร – หมอชิต โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D02 | BTSS4 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D03 | BTSS7 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ เดอะ เมส การ์เดน - พระราม 9 โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D04 | BTSS8 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ เดอะ ไลน์ ราชเทวี โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D05 | BTSS9 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ เดอะ ไลน์ อโศก – รัชดา โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D06 | BTSS16 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ คุณ บาย ยู โอนเสร็จสมบูรณ์ แล้ว |
| D07 | BTSS19 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ที่ดินเปล่า เพื่อก่อสร้างโครงการ เดอะ ไลน์ สาทร ซึ่งอยู่ระหว่างการวางแผนโครงการ |
| D08 | BTSS22 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทนที ทุ | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ไม่มี เนื่องจาก โครงการ เดอะ เมส สะพานใหม่ โอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว |
| D09 | NLA บจ. นูโว ไลน์ เอเจนท์ | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • โครงการ เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค – โอน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์แล้ว • โครงการ เดอะ ไลน์ ไวน์ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำหน่ายได้แล้ว 661 ห้อง (โอนแล้ว 217 ห้อง และยังไม่โอน 444 ห้อง) และยังไม่ขาย 282 ห้อง |
| D10 | ST บจ. สิริพัฒน์ ทรี | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | • ที่ดินเปล่า รอการพัฒนา |
| D11 | KE บจ. คีย์สโตน เอสเตท | 50.00 | ถือครองที่ดินและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | • ที่ดินเปล่า • ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ |
| D12 | KM บจ. คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ | 50.00 | บริหารและดำเนินธุรกิจ โรงเรียนนานาชาติ | • เงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งดำเนินธุรกิจ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ |
| D13 | MAM บจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา | 50.00 | ธุรกิจบริหารจัดการ กองทุน | • - |

ที่มา: กิจการ และแบบ 56-1 One Report 2566 ของกิจการ และสรุปโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

4.2 การประเมินมูลค่า

D01 BTSS1 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน

ตารางที่ D01-1: มูลค่าของ BTSS1 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 38.55 | - | 38.55 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.01 | - | 0.01 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | - | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 38.56 | - | 38.56 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.30 | - | 0.30 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 0.30 | - | 0.30 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 38.87 | - | 38.87 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.16 | - | 0.16 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค้างที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 3.72 | - | 3.72 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 3.88 | - | 3.88 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 3.88 | - | 3.88 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 34.98 | - | 34.98 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 17.49 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D02 BTSS4 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์

ตารางที่ D02-1: มูลค่าของ BTSS4 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 70.30 | - | 70.30 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.00 | - | 0.00 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 0.00 | - | 0.00 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 5.70 | - | 5.70 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 76.00 | - | 76.00 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 8.36 | - | 8.36 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 8.36 | - | 8.36 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 84.35 | - | 84.35 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.33 | - | 0.33 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 9.08 | - | 9.08 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 9.41 | - | 9.41 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 9.41 | - | 9.41 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 74.95 | - | 74.95 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 37.47 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D03 BTSS7 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น

ตารางที่ D03-1: มูลค่าของ BTSS7 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 21.57 | - | 21.57 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.00 | - | 0.00 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 0.00 | - | 0.00 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.44 | - | 1.44 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 23.01 | - | 23.01 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 23.01 | - | 23.01 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.66 | - | 0.66 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 0.01 | - | 0.01 |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | - | - |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.67 | - | 0.67 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 0.67 | - | 0.67 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 22.34 | - | 22.34 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 11.17 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D04 BTSS8 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอช

ตารางที่ D04-1: มูลค่าของ BTSS8 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 27.36 | - | 27.36 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.01 | - | 0.01 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | - | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 27.37 | - | 27.37 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.87 | - | 0.87 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 0.87 | - | 0.87 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 28.24 | - | 28.24 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.11 | - | 0.11 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 0.35 | - | 0.35 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.46 | - | 0.46 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 0.46 | - | 0.46 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 27.79 | - | 27.79 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 13.89 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D05 BTSS9 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไลน์

ตารางที่ D05-1: มูลค่าของ BTSS9 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 25.17 | - | 25.17 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.01 | - | 0.01 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | (0.00) | - | -0.00 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 25.18 | - | 25.18 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.11 | - | 0.11 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 0.11 | - | 0.11 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 25.29 | - | 25.29 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.79 | - | 0.79 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 0.00 | - | 0.00 |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 0.55 | - | 0.55 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1.34 | - | 1.34 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 1.34 | - | 1.34 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 23.95 | - | 23.95 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 11.98 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D06 BTSS16 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน

ตารางที่ D06-1: มูลค่าของ BTSS16 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 32.47 | - | 32.47 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.22 | - | 0.22 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 177.10 | - | 177.10 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1.06 | - | 1.06 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 210.85 | - | 210.85 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 11.85 | - | 11.85 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 37.80 | - | 37.80 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 49.65 | - | 49.65 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 260.50 | - | 260.50 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 211.78 | - | 211.78 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 0.15 | - | 0.15 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.03 | - | 0.03 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 211.96 | - | 211.96 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 325.00 | - | 325.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 325.00 | - | 325.00 |
| รวมหนี้สิน (2) | 536.96 | - | 536.96 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (276.46) | - | (276.46) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (138.23) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D07 BTSS19 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ในที่นี้

ตารางที่ D07-1: มูลค่าของ BTSS19 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 9.91 | - | 9.91 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 44.31 | - | 44.31 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 1,761.14 | - | 1,761.14 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,815.36 | - | 1,815.36 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 88.44 | - | 88.44 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 88.44 | - | 88.44 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 1,903.80 | - | 1,903.80 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.71 | - | 0.71 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 745.00 | - | 745.00 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 1.05 | - | 1.05 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.22 | - | 0.22 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 746.98 | - | 746.98 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,708.00 | - | 1,708.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 1,708.00 | - | 1,708.00 |
| รวมหนี้สิน (2) | 2,454.98 | - | 2,454.98 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (551.19) | - | (551.19) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (275.59) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D08 BTSS22 บจ. บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู

ตารางที่ D08-1: มูลค่าของ BTSS22 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5.98 | - | 5.98 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.00 | - | 0.00 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 0.00 | - | 0.00 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 5.98 | - | 5.98 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 27.08 | - | 27.08 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 27.08 | - | 27.08 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 33.06 | - | 33.06 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 76.73 | - | 76.73 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 0.00 | - | 0.00 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 0.01 | - | 0.01 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | - | - | - |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 76.74 | - | 76.74 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 76.74 | - | 76.74 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (43.68) | - | (43.68) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (21.84) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D09 NLA บจ. นูโว ไลน์ เอเจนท์

ตารางที่ D09-1: มูลค่าของ NLA ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 268.65 | - | 268.65 |
| ลูกหนี้การค้า | 0.03 | - | 0.03 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 43.43 | - | 43.43 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 1,776.61 | - | 1,776.61 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | 36.03 | - | 36.03 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 11.18 | - | 11.18 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,135.94 | - | 2,135.94 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12.19 | - | 12.19 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 0.00 | - | 0.00 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 41.63 | - | 41.63 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 13.53 | - | 13.53 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 67.35 | - | 67.35 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 2,203.30 | - | 2,203.30 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 54.48 | - | 54.48 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 486.00 | - | 486.00 |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 25.34 | - | 25.34 |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 192.24 | - | 192.24 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 0.07 | - | 0.07 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 0.96 | - | 0.96 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 227.48 | - | 227.48 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | 55.81 | - | 55.81 |
| อื่น ๆ | 1.74 | - | 1.74 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,044.12 | - | 1,044.12 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 907.29 | - | 907.29 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.28 | - | 0.28 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 907.56 | - | 907.56 |
| รวมหนี้สิน (2) | 1,951.68 | - | 1,951.68 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 251.61 | - | 251.61 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 125.81 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D10 ST บจ. สิริพัฒน์ ทรี

ตารางที่ D10-1: มูลค่าของ ST ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|--|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7.32 | - | 7.32 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.01 | - | 0.01 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 729.33 | - | 729.33 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง | - | - | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ | - | - | - |
| ค่านายหน้ารอการรับรู้ | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 736.66 | - | 736.66 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | - | - | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 42.09 | - | 42.09 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | - |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 42.09 | - | 42.09 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 778.75 | - | 778.75 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ตัวสัญญาใช้เงิน) | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | 0.12 | - | 0.12 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 230.00 | - | 230.00 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน | - | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | - | - | - |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 0.38 | - | 0.38 |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย | - | - | - |
| อื่น ๆ | 0.06 | - | 0.06 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 230.56 | - | 230.56 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 479.00 | - | 479.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 190.00 | - | 190.00 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 669.00 | - | 669.00 |
| รวมหนี้สิน (2) | 899.56 | - | 899.56 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (120.81) | - | (120.81) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (60.41) |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D11 KE บจ. คีย์สโตน เอสเตท

ตารางที่ D11-1: มูลค่าของ KE ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 11.76 | - | 11.76 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 81.97 | - | 81.97 |
| รายได้ค้างรับที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 39.71 | - | 39.71 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 41.01 | - | 41.01 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2.78 | - | 2.78 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 177.23 | - | 177.23 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 1,794.30 | - | 1,794.30 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 1,794.30 | - | 1,794.30 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 1,971.53 | - | 1,971.53 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1.36 | - | 1.36 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 0.44 | - | 0.44 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 73.80 | - | 73.80 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 75.60 | - | 75.60 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - |
| รวมหนี้สิน (2) | 75.60 | - | 75.60 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 1,895.93 | - | 1,895.93 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 947.97 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

D12 KM บจ. คีย์สโตน แมเนจเม้นท์

ตารางที่ D12-1: มูลค่าของ KM ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|-----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 10.46 | - | 10.46 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 2.70 | - | 2.70 |
| สินค้าคงเหลือ | 1.55 | - | 1.55 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 600.83 | - | 600.83 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.04 | - | 0.04 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 615.58 | - | 615.58 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากที่มีภาระผูกพัน | 111.71 | - | 111.71 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ^{2/} | 2,576.26 | (908.26) | 1,668.01 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred tax assets) ^{3/} | - | 227.06 | 227.06 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (0.44) | - | (0.44) |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,687.53 | (908.26) | 1,779.28 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 3,303.11 | (908.26) | 2,394.86 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 39.00 | - | 39.00 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,225.38 | - | 1,225.38 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 121.04 | - | 121.04 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 1.54 | - | 1.54 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 1,386.97 | - | 1,386.97 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 2,107.22 | - | 2,107.22 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน | 2.74 | - | 2.74 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 2,109.96 | - | 2,109.96 |
| รวมหนี้สิน (2) | 3,496.92 | - | 3,496.92 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | (193.81) | (908.26) | (1,102.07) |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | (551.03) |

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ
- 2/ ปรับลดเงินลงทุนในโรงเรียนนานาชาติ เวอร์โซ ("VERSO") โดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของ VERSO จากมูลค่าตามบัญชีของ VERSO ตามงบการเงินภายใน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 3/ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เป็นรายการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปรับลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ KM

D13 MAM บจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา

ตารางที่ D13-1: มูลค่าของ MAM ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี

| รายการ หน่วย: ล้านบาท | งบการเงินภายใน ^{1/} ณ 30 มิถุนายน 2567 | รายการปรับปรุง | งบการเงินภายใน ที่ปรับปรุงแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567 |
|---|--|----------------|---|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 90.95 | - | 90.95 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 4.12 | - | 4.12 |
| รายได้ค้างรับที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.19 | - | 0.19 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 0.83 | - | 0.83 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 96.09 | - | 96.09 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 1.37 | - | 1.37 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.40 | - | 0.40 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 7.65 | - | 7.65 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1.62 | - | 1.62 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.80 | - | 0.80 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 11.84 | - | 11.84 |
| รวมสินทรัพย์ (1) | 107.93 | - | 107.93 |
| หนี้สิน | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 0.75 | - | 0.75 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1.60 | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.88 | - | 0.88 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 3.23 | - | 3.23 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สหจกจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6.72 | - | 6.72 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 0.35 | - | 0.35 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1.53 | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | - | 0.00 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 8.60 | - | 8.60 |
| รวมหนี้สิน (2) | 11.82 | - | 11.82 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Asset Value) (3) = (1) - (2) | 96.10 | - | 96.10 |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดยกิจการ (ร้อยละ) | | | 50.00 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกิจการ | | | 48.05 |

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลงบการเงินภายในที่ได้รับจากกิจการ

เอกสารแนบ E**อัตราคิดลด (Discount Rate) ของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)**

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ของบริษัทฯ เป็นอัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ K_e = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)

K_d = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.30 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และเป็นช่วงระยะเวลาที่สอดคล้องกับช่วงเวลาการคำนวณอัตราอัตราผลตอบแทนรายปีถ่วงเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Beta (β) = 1.89 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทฯ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567) และปรับปรุงด้วยอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถ่วงเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2566 และ 8M2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.68 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

K_d = ประเมินการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ประมาณร้อยละ 6.60 ต่อปี (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567)

D/E Ratio = ประเมินอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.27 เท่า อ้างอิงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ (งบเฉพาะกิจการ) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เนื่องจาก พิจารณาแล้วเห็นว่าอัตราส่วนดังกล่าวมีความสอดคล้องกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการเฉลี่ยย้อนหลังระหว่างปี 2563 –

2566 (งบเฉพาะกิจการ) ที่ 0.27 เท่า และสอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า

T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราส่วนลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 8.93 ต่อปี

ตารางที่ E-1: ตารางแสดงการคำนวณ Beta ที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนลด หรือ WACC

| การคำนวณ Unlevered Beta | |
|---|-------------|
| Beta 2 ปี ^{1/} | 1.59 |
| มูลค่าตลาดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ^{2/} (ล้านบาท) | 19,082.76 |
| มูลค่าตลาดของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/} (ล้านบาท) | 17,575.03 |
| อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) | 1.09 |
| อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) | ร้อยละ 20 |
| Unlevered Beta ^{4/} | 0.85 |
| การคำนวณ Beta เพื่อให้นำไปใช้ในการคำนวณ WACC | |
| อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นในอนาคต (Future Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ^{5/} | 0.24 |
| อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) | ร้อยละ 20 |
| Beta^{6/} | 1.03 |

หมายเหตุ:

- 1/ ตัวเลขที่นำมาคำนวณมาจาก SETSMART และนำข้อมูล Beta ของ RABBIT-P และ Beta ของ RABBIT มาทำการถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนจำนวนหุ้นของหุ้นแต่ละประเภท ตามสูตรนี้ Beta 2 ปี = (Beta 2 ปี ของ RABBIT-P * จำนวนหุ้น RABBIT-P / (จำนวนหุ้น RABBIT-P และ จำนวนหุ้น RABBIT)) + (Beta 2 ปี ของ RABBIT * จำนวนหุ้น RABBIT / (จำนวนหุ้น RABBIT-P และ จำนวนหุ้น RABBIT))
- 2/ อ้างอิงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 3/ อ้างอิงผลรวมของมูลค่าตลาดของหุ้น RABBIT-P และ RABBIT ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันที่ทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบ 247-3 จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ซึ่งเป็นข้อมูลจาก SETSMART
- 4/ Unlevered Beta = Beta 2 ปี / (1 + (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio x (1 - Tax Rate)))
- 5/ อ้างอิงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.27 เท่า อ้างอิงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ (เฉพาะกิจการ) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 6/ Beta = Unlevered Beta x (1 + (Future Interest-Bearing Debt to Equity Ratio x (1 - Tax Rate)))

เอกสารแนบ F**อัตราคิดลด (Discount Rate) สำหรับธุรกิจในประเทศไทย :****ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ต่างๆ
ที่ใช้ในรายงานฉบับนี้****6.1 แนวคิดในการจัดทำอัตราคิดลด**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ฉบับนี้ ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้พิจารณาเลือกใช้อัตราคิดลดหลักทั้งหมด 3 ตัว เนื่องจากสินทรัพย์ที่ต้องนำมาประเมินมูลค่าด้วยวิธีนั้นเป็นสินทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจหลักที่แตกต่างกัน ดังนั้น เพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงของธุรกิจที่แตกต่างกัน การเลือกใช้อัตราคิดลดเฉพาะธุรกิจจึงมีความเหมาะสม ทั้งนี้ สมมติฐานสำคัญในการจัดทำอัตราคิดลด บริษัทเทียบเคียง (Peers) ที่นำมาใช้ในการคิดลด จะมีการพิจารณาจากปัจจัยหลัก คือ รายได้จากธุรกิจที่คล้ายกัน และ/หรือ การจัดประเภทหมวดธุรกิจของ SET หรือ mai โดยสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ F-1: สรุปต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ต่างๆ ที่ใช้ในรายงานฉบับนี้

| ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) | ประเภทธุรกิจ | ปัจจัยหลักที่นำมาใช้ในการพิจารณาเลือกบริษัทเทียบเคียง (Peers) |
|--|---------------------------------|---|
| WACC ₁ | อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทย | บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ดำเนินธุรกิจประเภทอาคารสำนักงาน และสัดส่วนรายได้จากการดำเนินธุรกิจประเภทการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานต่อรายได้รวมเป็นรายได้หลัก |
| WACC ₂ | โรงแรมในประเทศไทย | บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หมวดบริการ/การท่องเที่ยวและสันทนาการ และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) หมวด ที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม และสัดส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยต่อรายได้รวมเป็นรายได้หลัก |
| WACC ₃ | อาคารชุดให้เช่าในประเทศไทย | บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ดำเนินธุรกิจประเภทอาคารชุดให้เช่า และสัดส่วนรายได้จากการดำเนินธุรกิจประเภทการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารชุดต่อรายได้รวมเป็นรายได้หลัก |

6.2 การคำนวณต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ของบริษัทแต่ละแห่ง เป็นอัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทแต่ละแห่ง ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

| | | | |
|--------|-------|---|--|
| โดยที่ | K_e | = | ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) |
| | K_d | = | ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทแต่ละแห่ง |
| | T | = | อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล |
| | E | = | ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม |
| | D | = | หนี้สินที่มีดอกเบี้ย |

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) สามารถได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f) + LRP$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.30 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และเป็นช่วงระยะเวลาที่สอดคล้องกับช่วงเวลาการคำนวณอัตราอัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Beta (β) = ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อเป็นการสะท้อนความเสี่ยงของบริษัทที่จะประเมิน แต่เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมิได้เป็นหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จึงไม่มีค่า Beta β ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงทำการประเมินค่า Beta β ของบริษัทแต่ละแห่งจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจเทียบเคียง
อนึ่ง ข้อมูลของบริษัทเทียบเคียงจะให้ ค่า Beta β โดยปราศจากผลของหนี้สิน (Unlevered Beta) โดย $Unlevered\ Beta = Levered\ Beta / \{1 + ((1 - Tax\ Rate) * D/E\ Ratio)\}$ และทำการปรับเป็นค่า Levered Beta ด้วยโครงสร้างทางการเงินที่สอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัท ๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า

(ข้อมูลของบริษัทเทียบเคียงและการคำนวณ Unlevered Beta อยู่ในตารางต่าง ๆ ในเอกสารแนบนี้)

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2566 และ 8M2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.68 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลา

ตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

K_d = ประเมินการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทแต่ละแห่ง

D/E Ratio = ประเมินการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ

T = ประเมินการอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

LRP = เท่ากับ ร้อยละ 1.00

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้มีการปรับปรุงอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพื่อสะท้อน ส่วนชดเชยความเสี่ยงจากสภาพคล่อง (Liquidity Risk Premium: LRP) ตามทฤษฎีทางการเงิน สินทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่องควรมีอัตราคิดลดที่สูงกว่าสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องโดยอัตราส่วนลดสำหรับประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทจำกัด (Private Firm) ซึ่งมีสภาพคล่องต่ำกว่าหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Public Firm) ควรอยู่ระหว่างร้อยละ 20 – 30⁹

⁹ ที่มา: Damodaran, Aswath. "The Cost of Illiquidity." <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/country/illiquidity.pdf>

**WACC₁ ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทย
(Weighted Average Cost of Capital of Office building rental business in Thailand)**

ตารางที่ F-2: บริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียงสำหรับ WACC₁

| ชื่อบริษัท ชื่อย่อ | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนของรายได้จาก อาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2566 ต่อรายได้รวม ^{1/2/3/} (ร้อยละ) |
|---|---|--|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก BKKCP | กองทุนลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ห้องชุดสำนักงานและ ห้องชุดพาณิชย์กรรมในอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ ถนน พระราม 4 และ อาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ | 98.36 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ภัทรออฟฟิศ BOFFICE | ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานของสำนักงาน โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า ลงทุนในสิทธิการเช่า อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ใน สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของสำนักงาน โดยมี ระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า | 99.91 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ B-WORK | ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เกี่ยวข้องของ โครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และทิว ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี | 97.79 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท CPNCG | ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัล เวิลด์ (ยกเว้น พื้นที่บางส่วนของ ชั้น G และชั้น 3 และพื้นที่ชั้นใต้ดิน B1-B3) และสิทธิในการใช้ บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,271 คัน รวมทั้งการซื้อทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้องบนสิทธิการเช่าดังกล่าว | 99.01 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท CPTGF | ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในที่ดินและอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า รวมถึงส่วนควบของที่ดินและอาคาร งานระบบที่ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร จำนวน 3 อาคาร โดยสิทธิ การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปีแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่ สำนักงานที่ดิน (ลงทุนวันที่ 4 ธ.ค.56) ได้แก่ 1) อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้า ทั่วไปและบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ 2) อาคาร ซี.พี.ทาว เวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าฟอร์จูน ทาวน์ 3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคาร สำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไป | 98.95 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ GVREIT | ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร บาร์คเวนเจอร์ ฮิลล์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดี โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพ) ตั้งอยู่ที่หิวมถนนเพลินจิต-วิทยุ และ (2) สิทธิการเช่า ช่วงที่ดินและอาคาร สาทร สแควร์ ตั้งอยู่ที่หิวมถนนนราธิวาส ราชนครินทร์-สาทร | 99.34 |

| ชื่อบริษัท ชื่อย่อ | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนของรายได้จาก อาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2566 ต่อรายได้รวม ^{1/2/3/} (ร้อยละ) |
|---|--|--|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น <i>KPNPF</i> | ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ที่ดิน อาคารสำนักงาน และระบบ สาธารณูปโภคของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ประกอบด้วย ที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตรและพื้นที่ให้เช่ารวม 25,978.43 ตารางเมตร | 97.99 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ <i>MIPF</i> | ลงทุน (freehold) ในอาคารสำนักงานมาสินท์ทาวเวอร์ และ อาคาร Production House ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 | 95.91 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพรม์ออฟฟิศ <i>POPF</i> | ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง พร้อมใช้อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องของอาคารยูบีซี 2 ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างพร้อมงานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็น ที่ตั้งของอาคารเพลนิจิตเซ็นเตอร์ และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร รวมพื้นที่จอดรถ และงานระบบ ภายในอาคารในโครงการบางนา ทาวเวอร์ | 98.16 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ <i>QHPP</i> | ลงทุน leasehold ในโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี โครงการเวฟ เพลส และโครงการคิวเฮ้าส์ เพลนิจิต | 96.86 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์ มออฟฟิศ <i>SIRIP</i> | ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ที่ดิน อาคารสำนักงานสิริภิญโญ งานระบบและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร บนที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 41,758 ตร.ม. เป็นพื้นที่ให้เช่า 18,364 ตร.ม. | 97.68 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท <i>SPRIME</i> | ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้อง ประชุม พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารชั้น ทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการ เช่าซึ่งคือวันที่ 18 มกราคม 2562 | 99.53 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร <i>SSPF</i> | ลงทุน (freehold) ในอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน ศาลาแอสซาทร | 99.08 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ <i>TPRIME</i> | TPRIME ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เมอร์ดิวรี่ ทาวเวอร์ และลงทุนทางอ้อมโดยการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมีบริษัท ซีบีเอ็ม แฟลซิลิตี้ส์ แมน เนจเมนต์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลส์ แมนเนจเมนต์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์ดิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ | 97.82 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ <i>WHABT</i> | WHABT ลงทุนในในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน 2 โครงการ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการเอสเจ อินฟี นิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี และสิทธิการ เช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางนา บิสซิเนส คอม เพล็กซ์ ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด | 85.30 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลจากแบบ 56-1 (One Report) ของทรัสต์หรือกองทุนแต่ละแห่ง
- 2/ ข้อมูลของ WHABT เป็นข้อมูลระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567
- 3/ รายได้จากอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด ("UN1") ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 98.56 ของรายได้รวม

ตารางที่ F-3: ตารางแสดงการคำนวณ Unlevered Beta จากบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียง

| ชื่อย่อบริษัท | Levered Beta ^{1/} | มูลค่าทางตลาด ส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ^{2/} (ล้านบาท) (1) | มูลค่าทางตลาด ส่วนทุน ^{3/} (ล้านบาท) (2) | D/E Ratio (เท่า) (3) = (1) / (2) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Unlevered Beta ^{4/} |
|-------------------|----------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|
| BKKCP | 0.11 | 0.00 | 855.00 | 0.00 | 20.00 | 0.11 |
| BOFFICE | 0.16 | 2,218.68 | 3,246.64 | 0.68 | 20.00 | 0.10 |
| B-WORK | 0.24 | 793.50 | 1,578.46 | 0.50 | 20.00 | 0.17 |
| CPNCG | 0.37 | 858.22 | 2,282.52 | 0.38 | 20.00 | 0.29 |
| CPTGF | 0.29 | 0.00 | 4,980.05 | 0.00 | 20.00 | 0.29 |
| GVREIT | 0.27 | 1,999.01 | 4,440.66 | 0.45 | 20.00 | 0.20 |
| KPNPF | (0.06) | 0.00 | 432.00 | 0.00 | 20.00 | (0.06) |
| MIPF | (0.39) | 0.00 | 2,812.00 | 0.00 | 20.00 | (0.39) |
| POPF | 0.24 | 340.30 | 2,624.93 | 0.13 | 20.00 | 0.22 |
| QHPF | 0.18 | 553.54 | 3,474.92 | 0.16 | 20.00 | 0.16 |
| SIRIP | 0.15 | 0.00 | 1,292.00 | 0.00 | 20.00 | 0.15 |
| SPRIME | 0.14 | 1,418.31 | 1,697.65 | 0.84 | 20.00 | 0.08 |
| SSPF | (0.02) | 0.00 | 804.94 | 0.00 | 20.00 | (0.02) |
| TPRIME | 0.12 | 2,322.53 | 3,202.88 | 0.73 | 20.00 | 0.08 |
| WHABT | 0.20 | 504.07 | 1,555.40 | 0.32 | 20.00 | 0.16 |
| ค่ามัธยฐาน | | | | | | 0.15 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ Levered Beta เป็นค่าสัมประสิทธิ์ที่คำนึงถึงผลของหนี้สินของบริษัทแต่ละแห่ง ซึ่งตัวเลขที่นำมาคำนวณมาจาก SETSMART
- 2/ อ้างอิงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทแต่ละแห่ง สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 3/ อ้างอิงมูลค่าตลาดของหุ้นของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำข้อเสนอซื้อ) ซึ่งเป็นข้อมูลจาก SETSMART
- 4/ $Unlevered\ Beta = Levered\ Beta / \{1 + ((1 - Tax\ Rate) * D/E\ Ratio)\}$

ตารางที่ F-4: ตารางแสดงการคำนวณ Beta ของ UN1

| ชื่อย่อบริษัท | Unlevered Beta ^{1/} | D/E Ratio ^{2/} (เท่า) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Beta ^{3/} |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------|
| UN1 | 0.15 | 0.00 | 20.00 | 0.15 |

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงค่ามัธยฐานของ Unlevered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นตัวเลขจากตารางข้างต้น
- 2/ UN1 ไม่มีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- 3/ $Beta = Unlevered\ Beta \times (1 + (D/E\ Ratio \times (1 - Tax\ Rate)))$

ตารางที่ F-5: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ UN1 ("WACC_{1A}")

| | | | | |
|--------------------------|---|--|---|--------------|
| WACC_{1A} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.27% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ UN1 ^{1/} | = | - |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 5.27% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| $D/(D+E)$ | = | อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{1/} | = | 0.0% |
| $E/(D+E)$ | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{1/} | = | 100.0% |

หมายเหตุ:

1/ UN1 ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

WACC₂ ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกลุ่มโรงแรมในประเทศไทย
(Weighted Average Cost of Capital of hotels in Thailand)

ตารางที่ F-6: บริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียงสำหรับ WACC₂

| ชื่อบริษัท ชื่อย่อ | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนของรายได้จาก ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ในปี 2566 ต่อ รายได้รวม ^{1/2/} (ร้อยละ) |
|---|---|--|
| บมจ. เบาต์ แอนด์ บียอนด์ BEYOND | ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและภัตตาคาร ศูนย์การค้าให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 89.81 |
| บมจ. ดี เอราวิณ กรุ๊ป ERW | บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนา และดำเนินธุรกิจโรงแรมที่สอดคล้องกับท่าเล สถานที่ตั้ง และ กลุ่มเป้าหมาย เป็นธุรกิจหลัก โดยมีธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจพื้นที่ ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคาร | 90.42 |
| บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ GRAND | ธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 87.02 |
| บมจ. แมนดารินโฮเต็ล MANRIN | ธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการที่พักอาศัย จานายอาหารและ เครื่องดื่ม การประชุมสัมมนา การจัดเลี้ยงและการให้บริการอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม | 96.00 |
| บมจ. โอเอชทีแอล OHTL | บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร | 85.55 |
| บมจ. โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ROH | ธุรกิจบริหารกิจการโรงแรม จานายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อม ทั้งให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้ บริการ ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม Marriott International, Inc. ประเทศสหรัฐอเมริกา | 100.00 |
| บมจ. ช่างกรี-ลา โฮเต็ล SHANG | ธุรกิจโรงแรมชั้นหนึ่ง เพื่อให้บริการที่พักอาศัย จานายอาหาร และเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม เช่น ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง บริการศูนย์ธุรกิจ และบริการศูนย์ สุขภาพ เป็นต้น และลงทุนในบริษัทอื่น | 94.00 |
| บมจ. วีรันดา รีสอร์ท VRANDA | กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจ โรงแรม และธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท มี โครงการโรงแรมทั้งหมด 6 แห่ง คือ 1) โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท หัวหิน 2) โรงแรมวีรันดา เดอะ โฮ รีสอร์ท เชียงใหม่ 3) โรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก 4) โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท พัทยา 5) โรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท 6) โรงแรมเวโอโซ หัวหิน และมี โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 แห่ง คือ 1) โครงการวีรันดา โฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และ 2) โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และ 3) โครงการวีรันดา เรส ซิเดนซ์ หัวหิน | 80.60 |
| บมจ. บูติก คอร์ปอเรชั่น BC | 1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง - ดำเนินงาน - ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) อสังหาริมทรัพย์ ประเภท โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคาร สำนักงานให้เช่า 2. ให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ | 74.10 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลจากแบบ 56-1 (One Report) ของบริษัทแต่ละแห่ง
- 2/ บริษัทย่อยของกิจการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยในปี 2565 – 2566 อยู่ที่มากกว่าร้อยละ 70 ของรายได้รวม

ตารางที่ F-7: ตารางแสดงการคำนวณ Unlevered Beta จากบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียง

| ชื่อย่อบริษัท | Levered Beta ^{1/} | มูลค่าทางตลาด ส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ^{2/} (ล้านบาท) (1) | มูลค่าทางตลาด ส่วนทุน ^{3/} (ล้านบาท) (2) | D/E Ratio (เท่า) (3) = (1) / (2) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Unlevered Beta ^{4/} |
|-------------------|----------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|
| BEYOND | 0.81 | 5,475.62 | 2,393.07 | 2.29 | 20.00 | 0.29 |
| ERW | 0.91 | 15,992.24 | 16,713.30 | 0.96 | 20.00 | 0.52 |
| GRAND | 0.96 | 13,294.23 | 653.88 | 20.33 | 20.00 | 0.06 |
| MANRIN | 0.06 | 245.14 | 860.98 | 0.28 | 20.00 | 0.05 |
| OHTL | 0.55 | 2,687.71 | 5,435.21 | 0.49 | 20.00 | 0.40 |
| ROH | 0.55 | 4,668.01 | 2,253.40 | 2.07 | 20.00 | 0.21 |
| SHANG | 0.23 | 0.00 | 6,240.00 | 0.00 | 20.00 | 0.23 |
| VRANDA | 0.51 | 2,620.96 | 1,614.39 | 1.62 | 20.00 | 0.22 |
| BC | 0.52 | 2,670.85 | 417.49 | 6.40 | 20.00 | 0.08 |
| ค่ามัธยฐาน | | | | | | 0.22 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ Levered Beta เป็นค่าสัมประสิทธิ์ที่คำนึงถึงผลของหนี้สินของบริษัทแต่ละแห่ง ซึ่งตัวเลขที่นำมาคำนวณมาจาก SETSMART
- 2/ อ้างอิงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทแต่ละแห่ง สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 3/ อ้างอิงมูลค่าตลาดของหุ้นของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ซึ่งเป็นข้อมูลจาก SETSMART
- 4/ $Unlevered\ Beta = Levered\ Beta / \{1 + ((1 - Tax\ Rate) * D/E\ Ratio)\}$

ตารางที่ F-8: ตารางแสดงการคำนวณ Beta ของบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

| ชื่อย่อบริษัท | Unlevered Beta ^{1/} | D/E Ratio ^{2/} (เท่า) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Beta ^{3/} |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------|
| EGSA ^{4/} | 0.22 | 0.00 | 20.00 | 0.22 |
| MTA | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| MK8 | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| NSP | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| BTSL | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| TGC | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| KKB | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |
| KKP | 0.22 | 1.00 | 20.00 | 0.40 |

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงค่ามัธยฐานของ Unlevered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นตัวเลขจากตารางข้างต้น
- 2/ อ้างอิงโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า
- 3/ $Beta = Unlevered\ Beta \times (1 + (D/E\ Ratio \times (1 - Tax\ Rate)))$
- 4/ EGSA ไม่มีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ทำให้โครงสร้างเงินทุนของ EGSA เท่ากับ 0.00 เท่า ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ

ตารางที่ F-9: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ EGSA ("WACC_{2A}")

| | | | | |
|--------------------------|---|---|---|--------------|
| WACC_{2A} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.73% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ EGSA ^{1/} | = | - |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 5.73% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| D/(D+E) | = | อัตราหนี้สินต่อเงินลงทุนรวม ^{1/} | = | 0.0% |
| E/(D+E) | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนรวม ^{1/} | = | 100.0% |

หมายเหตุ:

1/ บจ. อีจีเอส แอสเสทส์ ("ESGA") ไม่มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

ตารางที่ F-10: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ MTA ("WACC_{2B}")

| | | | | |
|--------------------------|---|---|---|--------------|
| WACC_{2B} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.63% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ MTA ^{1/} | = | 5.50% |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 6.87% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| D/(D+E) | = | อัตราหนี้สินต่อเงินลงทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| E/(D+E) | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. เมืองทอง แอสเซทส์ ("MTA") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ MTA

2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$ 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$ ตารางที่ F-11: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ MK8 ("WACC_{2C}")

| | | | | |
|--------------------------|---|---|---|--------------|
| WACC_{2C} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.55% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ MK8 ^{1/} | = | 5.30% |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 6.87% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| D/(D+E) | = | อัตราหนี้สินต่อเงินลงทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| E/(D+E) | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. มรรค๘ ("MK8") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ MK8

2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$ 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$ ตารางที่ F-12: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ NSP ("WACC_{2D}")

| | | | | |
|--------------------------|---|---|---|--------------|
| WACC_{2D} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.63% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ NSP ^{1/} | = | 5.50% |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 6.87% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| D/(D+E) | = | อัตราหนี้สินต่อเงินลงทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| E/(D+E) | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ ("NSP") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ NSP
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

ตารางที่ F-13: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ BTSL ("WACC_{2E}")

| | | |
|--------------------------|---|----------------|
| WACC_{2E} | $= K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = 5.63% |
| K_d | = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ BTSL ^{1/} | = 5.50% |
| K_e | = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = 6.87% |
| T | = ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = 20.0% |
| D/(D+E) | = อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = 50.0% |
| E/(D+E) | = อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. บีทีเอส แลนด์ ("BTSL") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ BTSL
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

ตารางที่ F-14: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ TGC ("WACC_{2F}")

| | | |
|--------------------------|--|----------------|
| WACC_{2F} | $= K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = 5.55% |
| K_d | = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ TGC ^{1/} | = 5.30% |
| K_e | = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = 6.87% |
| T | = ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = 20.0% |
| D/(D+E) | = อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = 50.0% |
| E/(D+E) | = อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ธนาชาติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ ("TGC") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ TGC
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

ตารางที่ F-15: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ KKB ("WACC_{2G}")

| | | |
|--------------------------|--|----------------|
| WACC_{2G} | $= K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = 5.65% |
| K_d | = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ KKB ^{1/} | = 5.55% |
| K_e | = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = 6.87% |
| T | = ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = 20.0% |
| D/(D+E) | = อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = 50.0% |
| E/(D+E) | = อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ขอนแก่นบุรี ("KKB") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ KKB
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

ตารางที่ F-16: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของ KKP ("WACC_{2H}")

| | | | | |
|--------------------------|---|--|---|--------------|
| WACC_{2H} | = | $K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.77% |
| K_d | = | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ KKP ^{1/} | = | 5.85% |
| K_e | = | อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 6.87% |
| T | = | ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| $D/(D+E)$ | = | อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| $E/(D+E)$ | = | อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ ("KKP") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ KKP
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-8 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

**WACC₃ ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ
ธุรกิจอาคารชุดให้เช่าในประเทศไทย
(Weighted Average Cost of Capital of Commercial units for rent)**

ตารางที่ F-17: บริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียงสำหรับ WACC₃

| ชื่อบริษัท ชื่อย่อ | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนของรายได้จาก อาคารชุดให้เช่า ในปี 2566 ต่อรายได้รวม ^{1/2/} (ร้อยละ) |
|--|---|--|
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท AIMCG | ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงศูนย์การค้าคอมมู นิตีมอลล์ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการพอร์โต้ ซิโน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์ในโครงการ โน เบิล โซโล | 98.24 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ LHPF | ลงทุน freehold ในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เช่นเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เช่นเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พรอมพงษ์ และ leasehold ใน โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร | 98.05 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ TU-PF | ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อ ที่ประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "ที ยู โดม เรซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์" ซึ่ง ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยพร้อมพื้นที่พลาซ่า จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อม ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร | 99.31 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- ข้อมูลจากแบบ 56-1 (One Report) ของกองทุนแต่ละแห่ง
- บริษัทย่อยของกิจการที่ดำเนินธุรกิจอาคารชุดให้เช่าในประเทศไทย มีรายได้จากอาคารชุดให้เช่าในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 99.97 ของ
รายได้รวม

ตารางที่ F-18: ตารางแสดงการคำนวณ Unlevered Beta จากบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียง

| ชื่อย่อบริษัท | Levered Beta ^{1/} | มูลค่าทางตลาด ส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ^{2/} (ล้านบาท) (1) | มูลค่าทางตลาด ส่วนทุน ^{3/} (ล้านบาท) (2) | D/E Ratio (เท่า) (3) = (1) / (2) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Unlevered Beta ^{4/} |
|-------------------|----------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|
| AIMCG | 0.24 | 249.61 | 950.40 | 0.26 | 20.00 | 0.20 |
| LHPF | 0.14 | 112.56 | 1,815.00 | 0.06 | 20.00 | 0.13 |
| TU-PF | 0.20 | 41.01 | 62.54 | 0.66 | 20.00 | 0.13 |
| ค่ามัธยฐาน | | | | | | 0.13 |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- Levered Beta เป็นค่าสัมประสิทธิ์ที่คำนึงถึงผลของหนี้สินของบริษัทแต่ละแห่ง ซึ่งตัวเลขที่นำมาคำนวณมาจาก SETSMART
- อ้างอิงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทแต่ละแห่ง สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

3/ อ้างอิงมูลค่าตลาดของหุ้นของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำค่าเสนอซื้อ) ซึ่งเป็นข้อมูลจาก SETSMART

4/ $Unlevered\ Beta = Levered\ Beta / \{1 + ((1 - Tax\ Rate) * D/E\ Ratio)\}$

ตารางที่ F19: ตารางแสดงการคำนวณ Beta ของบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจอาคารชุดให้เช่าในประเทศไทย

| ชื่อย่อบริษัท | Unlevered Beta ^{1/} | D/E Ratio ^{2/} (เท่า) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Beta ^{3/} |
|---------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------|
| URM | 0.13 | 1.00 | 20.00 | 0.24 |
| PAR | 0.13 | 1.00 | 20.00 | 0.24 |

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงค่ามัธยฐานของ Unlevered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นตัวเลขจากตารางข้างต้น
- 2/ อ้างอิงโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า
- 3/ $Beta = Unlevered\ Beta \times (1 + (D/E\ Ratio \times (1 - Tax\ Rate)))$

ตารางที่ F-20: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ URM ("WACC_{3A}")

| | | |
|---|---|--------------|
| $WACC_{3A} = K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.04% |
| $K_d =$ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ URM ^{1/} | = | 5.30% |
| $K_e =$ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 5.84% |
| $T =$ ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| $D/(D+E) =$ อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| $E/(D+E) =$ อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ยู รีอิกซ์ ("URM") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ URM
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-19 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

ตารางที่ F-21: ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ PAR ("WACC_{3B}")

| | | |
|---|---|--------------|
| $WACC_{3B} = K_e * E / (D+E) + K_d * (1-T) * D / (D+E)$ | = | 5.04% |
| $K_d =$ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ PAR ^{1/} | = | 5.30% |
| $K_e =$ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น | = | 5.84% |
| $T =$ ภาษีเงินได้นิติบุคคล | = | 20.0% |
| $D/(D+E) =$ อัตราหนี้สินต่อเงินทุนรวม ^{2/} | = | 50.0% |
| $E/(D+E) =$ อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนรวม ^{3/} | = | 50.0% |

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ บจ. ไพรม แอเรีย รีเทล ("PAR") ตามที่ปรากฏข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2566 ของ PAR
- 2/ อ้างอิงจาก D/E Ratio ที่ปรากฏในตารางที่ F-19 และคำนวณโดยใช้สูตร $D/(D+E) = (D/E) / (1 + D/E)$
- 3/ $E/(D+E) = 1 - D/(D+E)$

เอกสารแนบ G**อัตราคิดลด (Discount Rate) ของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศอังกฤษ**

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ของ TTG1 เป็นอัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ K_e = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)

K_d = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลของอังกฤษอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.48 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และเป็นช่วงระยะเวลาที่สอดคล้องกับช่วงเวลาการคำนวณอัตราอัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Beta (β) = 1.46 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจเทียบเคียง (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2567)

อนึ่ง ข้อมูลของบริษัทเทียบเคียงจะให้ ค่า Beta β โดยปราศจากผลของหนี้สิน (Unlevered Beta) โดย $\text{Unlevered Beta} = \text{Levered Beta} / \{1 + ((1 - \text{Tax Rate}) * D/E \text{ Ratio})\}$ และทำการปรับเป็นค่า Levered Beta ด้วยโครงสร้างทางการเงินที่สอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า

(ข้อมูลของบริษัทเทียบเคียงและการคำนวณ Unlevered Beta อยู่ในตารางต่าง ๆ ในเอกสารแนบนี้)

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ลอนดอน (London Stock Exchange) เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ปี 2548 – 2566 และ 8M2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.20 ต่อปี

| | | |
|----------------|---|---|
| K _d | = | ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ประมาณร้อยละ 5.00 ต่อปี (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ TTG1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) |
| D/E Ratio | = | ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ |
| T | = | ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 25 ต่อปี |
| LRP | = | เท่ากับ ร้อยละ 1.00 ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้มีการปรับปรุงอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพื่อสะท้อน ส่วนชดเชยความเสี่ยงจากสภาพคล่อง (Liquidity Risk Premium: LRP) ตามทฤษฎีทางการเงิน สินทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่องควรมีอัตราคิดลดที่สูงกว่าสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องโดยอัตราส่วนลดสำหรับประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทจำกัด (Private Firm) ซึ่งมีสภาพคล่องต่ำกว่าหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Public Firm) ควรอยู่ระหว่างร้อยละ 20 – 30 ⁹ |

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราส่วนลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 8.19 ต่อปี

ตารางที่ G-1: บริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียงสำหรับ WACC_{TTG1}

| ชื่อบริษัท ^{1/} ชื่อย่อ | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนของรายได้จาก อาคารสำนักงานให้เช่า ในปี 2566 ต่อรายได้รวม 2/3/ (ร้อยละ) |
|-------------------------------------|--|---|
| Derwent London Plc. DLN | DLN เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมด 66 อาคาร ในพอร์ตโฟลิโออสังหาริมทรัพย์พาณิชย์ โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในใจกลางลอนดอน มูลค่ารวมทั้งหมดอยู่ที่ 4.9 พันล้านปอนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทำให้เป็น REIT ที่ใหญ่ที่สุดที่มุ่งเน้นด้านสำนักงานในลอนดอน | 80.07% |
| Helical Plc. HLCL | HLCL เป็นบริษัทลงทุนและพัฒนาที่เน้นที่ลอนดอน ซึ่งสร้างสถานที่ทำงานที่ยั่งยืนและสร้างแรงบันดาลใจ ซึ่งมีเทคโนโลยีอัจฉริยะ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากมาย และส่งเสริมความเป็นอยู่ของพนักงาน ด้วยการใช้แนวคิดนี้ HLCL มุ่งที่จะสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นให้ได้มากที่สุด โดยการส่งเสริมการเติบโตของรายได้จากการจัดการสินทรัพย์อย่างสร้างสรรค์ และก้าวไกลจากกิจกรรมพัฒนา | 70.20% |
| Regional REIT Ltd. RGLL | RGLL เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานอยู่ในสหราชอาณาจักร ซึ่งมุ่งเน้นไปที่การสร้างพอร์ตโฟลิโออสังหาริมทรัพย์ระดับภูมิภาคที่สร้างรายได้หลากหลายทางภูมิศาสตร์ขนาดใหญ่ภายนอกทางด่วน M25 | 67.37% |
| Workspace Group Plc. WKP | WKP เป็นเจ้าของและผู้ดำเนินการพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่นชั้นนำของลอนดอน ปัจจุบันบริหารจัดการพื้นที่ทำงานแบบยั่งยืนขนาด 4.5 ล้านตารางฟุตใน 77 สาขาในลอนดอนและทางตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศไทย | 78.68% |

⁹ ที่มา: Damodaran, Aswath. "The Cost of Illiquidity." <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/countr78.68y/illiquidity.pdfx>

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ลอนดอน (London Stock Exchange: LSE) และ www.yahoofinance.com ประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทเทียบเคียงทุกแห่งจดทะเบียนใน London Stock Exchange และถูกจัดให้อยู่ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้หมวดย่อย Office REITs
- 2/ ข้อมูลจากงบการเงินประจำปี 2566 (1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566) ของ DLN และ RGLL และข้อมูลจากงบการเงินประจำปี 2567 (1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567) ของ HLCL และ WKP และประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น
- 3/ รายได้จากอาคารสำนักงานให้เช่าของ Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1") ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 100.00 ของรายได้รวม

ตารางที่ G-2: ตารางแสดงการคำนวณ Unlevered Beta จากบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียง

| ชื่อย่อบริษัท | Levered Beta ^{1/} | มูลค่าทางตลาด ส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ^{2/} (ล้านบาท) (1) | มูลค่าทางตลาด ส่วนทุน ^{3/} (ล้านบาท) (2) | D/E Ratio (เท่า) (3) = (1) / (2) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Unlevered Beta ^{4/} |
|-------------------|----------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|
| DLN | 1.24 | 1,336.10 | 2,564.72 | 0.52 | 23.50% | 0.88 |
| HLCL | 0.82 | 231.91 | 269.53 | 0.86 | 25.00% | 0.50 |
| RGLL | 0.70 | 377.08 | 209.90 | 1.80 | 23.52% | 0.29 |
| WKP | 1.23 | 889.50 | 1,183.60 | 0.75 | 25.00% | 0.79 |
| ค่ามัธยฐาน | | | | | | 0.64 |

ที่มา: Bloomberg โดยสรุปและประมวลผลโดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ:

- 1/ Levered Beta เป็นค่าสัมประสิทธิ์ที่คำนึงถึงผลของหนี้สินของบริษัทแต่ละแห่ง ซึ่งตัวเลขจาก Bloomberg
- 2/ อ้างอิงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยล่าสุด ซึ่งปรากฏบนฐานข้อมูลของ Bloomberg ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567
- 3/ อ้างอิงมูลค่าตลาดของหุ้นของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2567 (ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับแบบประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) จากผู้ทำข้อเสนอซื้อ) ซึ่งเป็นข้อมูลจาก Bloomberg
- 4/ $Unlevered\ Beta = Levered\ Beta / \{1 + ((1 - Tax\ Rate) * D/E\ Ratio)\}$

ตารางที่ G-3: ตารางแสดงการคำนวณ Beta ของ TTG1

| ชื่อย่อบริษัท | Unlevered Beta ^{1/} | D/E Ratio ^{2/} (เท่า) | อัตราภาษีเงินได้ (Tax Rate) (ร้อยละ) | Beta ^{3/} |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------|
| TTG1 | 0.64 | 1.00 | 25.00% | 1.12 |

หมายเหตุ:

- 1/ อ้างอิงค่ามัธยฐานของ Unlevered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นตัวเลขจากตารางข้างต้น
- 2/ อ้างอิงโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย (Target Capital Structure) ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนทุนอยู่ที่ไม่เกิน 1 เท่า
- 3/ $Beta = Unlevered\ Beta \times (1 + (D/E\ Ratio \times (1 - Tax\ Rate)))$

เอกสารแนบ H

แนวโน้มธุรกิจโรงแรม ปี 2567 – 2569

บทสรุปผู้บริหาร Executive Summary

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะมีโอกาสถึงระดับ 200 ล้านทริปได้ในปี 2568 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) และใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการบริการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคดิจิทัล และทดแทนการขาดแคลนแรงงานในบางส่วน โดยการลงทุนมีทิศทางขยายตัวสู่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ และคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มจะสูงกว่า 70% ในปี 2567

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมไม่เป็นตามคาดการณ์ อาทิ ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) หากสถานการณ์ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อการบินของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันอาจเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อต้นทุนการเดินทาง ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนอาจเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากส่วนใหญ่จะยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลักก่อนหากภาวะเศรษฐกิจในประเทศของจีนยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

มุมมองวิจัยกรุงศรี

- **โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต):** คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- **โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ¹:** คาดรายได้ทยอยปรับตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- **โรงแรมในจังหวัดทั่วไป:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านโดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พลิกรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

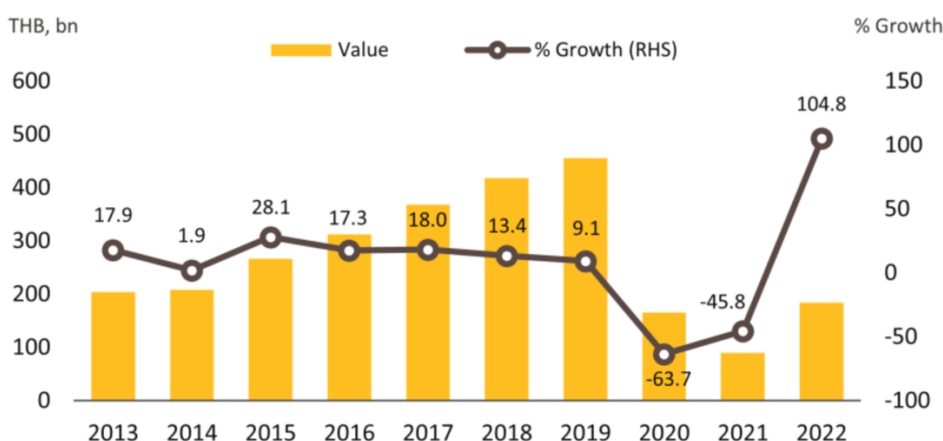
ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP

¹ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา ภูเก็ต กาญจนบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สงขลา กระบี่ พังงา และสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย)

รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (ภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า

แผนภาพที่ 1: GDP ในส่วนที่มาจากธุรกิจให้บริการที่พัก



Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

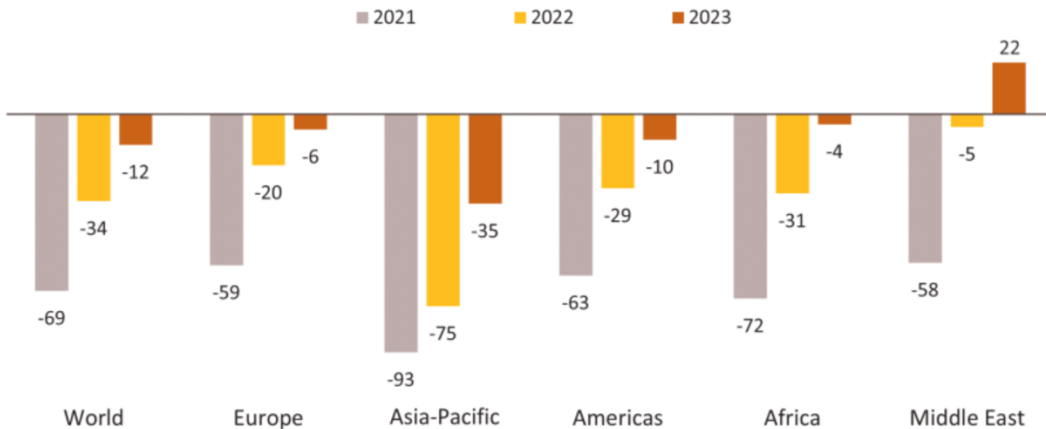
ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมสำหรับการท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของโลก และมีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ (1) การมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ พัทยา (จ.ชลบุรี) และภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก (Major Tourist Destinations) และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูงสุดระดับโลก (World Class Destination) (2) ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่าคู่แข่งหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) (3) การคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาต่อเนื่องเป็นลำดับ และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airlines) จากรายงาน "Travel & Tourism Development Index 2021" ของ World Economic Forum ฉบับล่าสุดเผยแพร่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 พบว่าขีดความสามารถในการแข่งขันด้านท่องเที่ยวของไทยอยู่ในอันดับ 36 จาก 117 ประเทศทั่วโลก อันดับ 9 ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และอันดับ 3 ของภูมิภาคอาเซียน รองจากสิงคโปร์ และอินโดนีเซีย โดยไทยเป็นรองทั้งสิงคโปร์และอินโดนีเซียในด้าน Safety & Security ขณะที่ไทยได้เปรียบด้านราคา (Price Competitiveness) และด้านโครงสร้างพื้นฐานในการให้บริการท่องเที่ยว (Tourist Service Infrastructure)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2566 สถานการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกกลับมาฟื้นตัวหลังเผชิญกับภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 หลายประเทศทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม COVID-19 รวมทั้งการเดินทางระหว่างประเทศ (ยกเว้นจีนที่ยังคงมาตรการ Zero COVID ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มอนุญาตให้ประชาชนเดินทางออกนอกประเทศได้เมื่อต้นปี 2566) โดยปี 2566

จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศมีประมาณ 1.3 พันล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 35% จากปี 2565 ที่มีมากกว่า 960 ล้านคน แต่ยังหดตัว -12% เมื่อเทียบกับปี 2562 บัญชีหนุนจากความต้องการท่องเที่ยวที่สะสมมายาวนาน และการทยอยฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดตะวันออกกลางมีการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นที่ 22% ขณะที่เอเชียแปซิฟิกยังคงหดตัวมากที่สุด (-35%) ตามการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีสัดส่วนประมาณ 88% ของปี 2562

แผนภาพที่ 2: อัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจำแนกตามภูมิภาค (ร้อยละ)



Source: UNWTO (as of January 2024)

Note: % change over 2019

สำหรับประเทศไทย ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในปี 2566 ฟื้นตัวต่อเนื่องตามภาวะท่องเที่ยวโลก ดังนี้

- **นักท่องเที่ยวต่างชาติ**มีจำนวน 28.15 ล้านคน เทียบกับ 11.06 ล้านคนในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดือนธันวาคม 2566 อยู่ที่ 3.26 ล้านคน สูงสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาไทยมากที่สุด คือ มาเลเซีย 4.6 ล้านคน ตามด้วยจีน 3.5 ล้านคน และเกาหลีใต้ 1.7 ล้านคน ในปี 2566 บัญชีหนุนสำคัญ คือ ทางการจีนที่ทยอยอนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศได้ตั้งแต่ต้นปี (เดินทางด้วยตนเอง ไม่ผ่านกรุปทัวร์ ตั้งแต่ 8 มกราคม 2566 และอนุญาตให้เดินทางผ่านบริษัททัวร์ได้ใน 20 ประเทศ² รวมไทยเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2566 หลังระงับไปตั้งแต่ต้นปี 2563 ก่อนจะเพิ่มเป็นมากกว่า 70 ประเทศเมื่อ 10 สิงหาคม 2566) กอปรกับจำนวนเที่ยวบินและสายการบินระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยปีงบประมาณ 2566 เที่ยวบินระหว่างประเทศ³ เพิ่มขึ้น 124.6% YoY

อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนเพียง 70% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2562 (39.9 ล้านคน) โดยนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักอื่นๆ ที่ได้เดินทางเข้ามาใกล้เคียงกับปี 2562 แล้ว อาทิ เกาหลีใต้ (สัดส่วน 88% ของปี 2562) และอินเดีย (สัดส่วน 83%) ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียและรัสเซียมีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันปี 2562 โดยมีสัดส่วน 108% และ 100% ตามลำดับ ส่วนนักท่องเที่ยวจีนมีสัดส่วนเพียง 32% ของปี 2562 เท่านั้น สาเหตุหลักจากปัญหาความล่าช้าในการขอวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาบริษัททัวร์โดยใช้เวลาจนถึง 15 วัน (เทียบกับช่วงก่อน COVID-19 ที่ใช้เวลาเพียง 3-5 วัน) เนื่องจากในระยะ

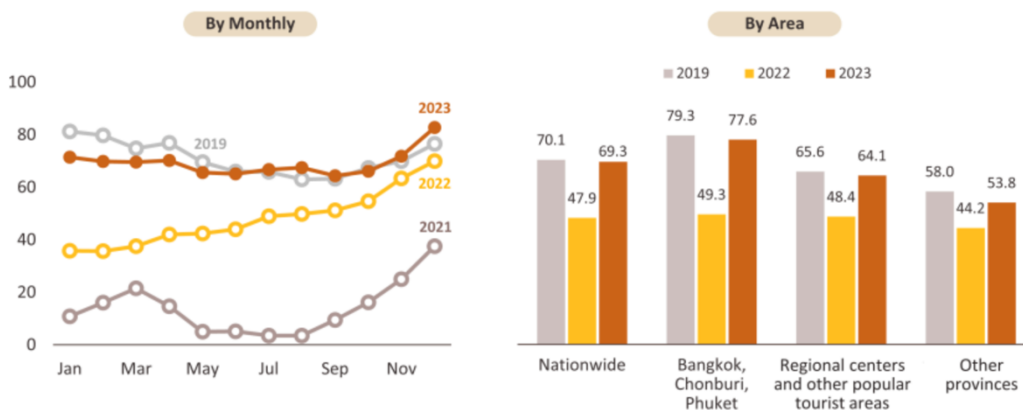
² ใต้แก่ ไทย อินโดนีเซีย กัมพูชา มัลดีฟส์ ศรีลังกาฟิลิปปินส์ มาเลเซีย สิงคโปร์ ลาว สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ อียิปต์ เคนยา แอฟริกาใต้ รัสเซีย สวิตเซอร์แลนด์ อังการีนิวซีแลนด์ ฟีจี คิวบา และอาร์เจนตินา

³ จาก 6 ท่าอากาศยานสังกัด บมจ.ท่าอากาศยานไทย ได้แก่ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง เชียงใหม่ แม่ฟ้าหลวง หาดใหญ่ และภูเก็ต

หลัง ทางการไทยเพิ่มความเข้มงวดในการขออนุมัติวีซ่าสำหรับชาวจีนที่จะเดินทางมาไทยเพื่อสกัดแก๊งชาวจีนที่เข้ามาแบบไม่ถูกต้องตามกฎหมาย (กลุ่มจีนเทา) เช่น การกำหนดให้แสดง Statement เป็นต้น กอปรกับจำนวนเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่เพียงพอกับความต้องการ อีกทั้งราคาบัตรโดยสารยังคงค่อนข้างสูง

- นักท่องเที่ยวไทย**เดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 176.3 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 69.5% (ภาพที่ 22) ในปี 2566 โดยเป็นการเดินทางในไตรมาสแรก 42.9 ล้านทริป (+48.9% YoY) ไตรมาส 2 จำนวน 43.3 ล้านทริป (+17.8% YoY) ไตรมาส 3 จำนวน 42.0 ล้านทริป (+9.3% YoY) และเร่งตัวขึ้นในไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงที่คนไทยเที่ยวในประเทศมากที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสอื่นเป็นจำนวน 48.1 ล้านทริป (+3.3% YoY) ปัจจัยหนุนจาก (1) วันหยุดยาวต่อเนื่อง 3 วันหลายช่วง ได้แก่ วันมาฆบูชา เทศกาลสงกรานต์ (หลังจากที่งดกิจกรรมมา 3 ปี เนื่องจาก COVID-19) วันแรงงาน และวันฉัตรมงคล (2) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว "เราเที่ยวด้วยกันเฟส 5" (มีผลช่วง 7 มีนาคม - 30 เมษายน 2566) และ (3) กิจกรรมส่งเสริมการตลาดทั้งจากภาครัฐ อาทิ เทศกาลเที่ยวเมืองไทยครั้งที่ 41 และภาคเอกชน อาทิ การให้ส่วนลดค่าบริการสำหรับโรงแรม แพ็กเกจทัวร์ และร้านอาหาร ระหว่างพฤษภาคม-สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการท่องเที่ยวช่วง Green Season
- จำนวนผู้เข้าพัก (Guest Arrivals at Accommodations)** ทั่วประเทศอยู่ที่ 147.2 ล้านคน เพิ่มขึ้น 41.9% โดยโรงแรมในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เพิ่มขึ้นถึง 78.1% คิดเป็นจำนวน 56.1 ล้านคน หรือมีสัดส่วน 38% ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักทั้งหมดทั่วประเทศปี 2566 รองลงมา คือ พื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญและจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาค 16 จังหวัด ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติบางส่วนมีจำนวนผู้เข้าพักรวม 48.5 ล้านคน (สัดส่วน 33%) เพิ่มขึ้น 28.9% และพื้นที่อื่นๆ ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก และส่วนใหญ่นิยมเดินทางแบบเข้าไปเย็นกลับ (One-day Trip) ทำให้มีผู้เข้าพักน้อยที่สุดจำนวน 42.5 ล้านคน (สัดส่วน 29%) เพิ่มขึ้น 23.0%
- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OR)** เฉลี่ยทั่วประเทศปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 69.3% จาก 47.9% ในปี 2565 และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 (71.4%) โดยอัตราเข้าพักในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ (Tourist Destination) ที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับมากกว่า 75% ตามจำนวนผู้เข้าพักที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะชาวต่างชาติ รองลงมา ได้แก่ จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่น และพื้นที่อื่นๆ ตามลำดับ

แผนภาพที่ 3: อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)

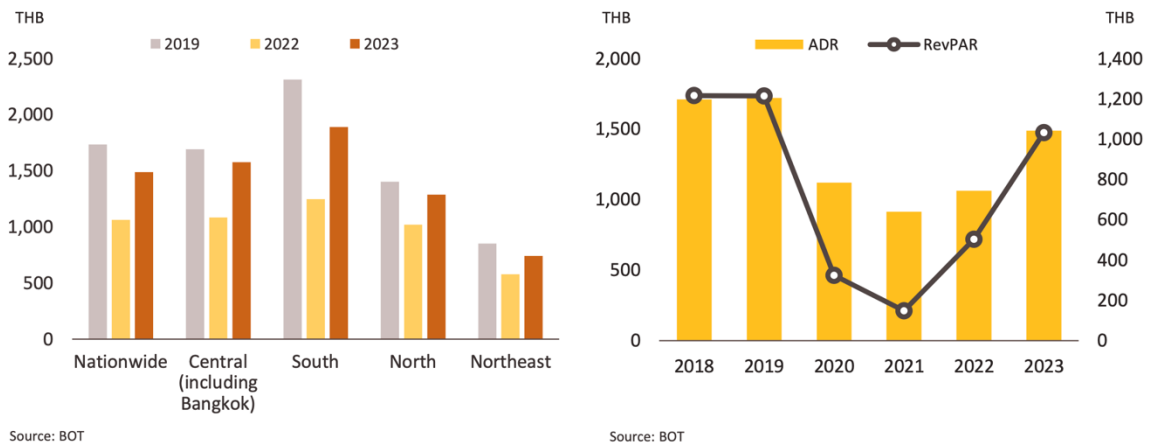


Sources: MOTs & Krungsri Research

Note: Regional centers and popular tourist provinces include Chiang Mai, Chiang Rai, Phitsanulok, Kanchanaburi, Rayong, Chachoengsao, Nakhon Ratchasima, Khon Kaen, Udon Thani, Ubon Ratchathani, Petchaburi, Prachuap Khiri Khan, Song Khla, Krabi, Phang Nga and Surat Thani.

- ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (Average Daily Rate: ADR) ทั่วประเทศปี 2566 อยู่ที่ 1,488 บาท เพิ่มขึ้นถึง 40.0% แต่ลดลง -14.2% เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยภาคใต้มีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนมากกว่าภาคอื่นๆ ที่ 1,891 บาท (+51.7%) เนื่องจากจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญต่างๆ ในภูมิภาคนี้ ส่วนใหญ่มีที่พักติดทะเล ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของนักท่องเที่ยวอยู่แล้วโดยเฉพาะชาวต่างชาติ ทำให้สามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงกว่าภูมิภาคอื่นได้ ขณะที่ราคาห้องพักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงอยู่ระดับต่ำสุดที่ 742 บาท ตามจำนวนผู้เข้าพักที่ต่ำกว่าภาคอื่นๆ และจากการที่อัตราเข้าพักและราคาห้องพักโดยรวมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) โดยรวมทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้น 105.3% มาอยู่ที่ 1,032 บาท แต่ยังคงต่ำกว่าระดับ 1,215 บาท ในปี 2562

แผนภาพที่ 4: ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) และ ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) และ RevPAR ของประเทศไทย



ทั้งนี้ จากข้อมูลของ Trivago พบว่าอัตราห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ) อยู่ในระดับต่ำมากที่สุดที่ 2,267 บาท ขณะที่ สิงคโปร์อยู่ที่ 7,782 บาท ซึ่งสูงกว่าเกือบ 4 เท่า ขณะที่กัวลาลัมเปอร์สูงกว่ากรุงเทพฯ เล็กน้อย (2,380 บาท) ในปี 2566 (ภาพที่ 2) ราคาห้องพักที่อยู่ในระดับต่ำทำให้โรงแรมในไทยมีจุดแข็งในด้านความสามารถในการแข่งขันด้านราคา (นอกจากค่าธรรมเนียมที่ต่ำ เมื่อเทียบกับเมืองต่างๆ ในเอเชียแปซิฟิกทำให้การท่องเที่ยวในไทยมี Value for Money สูงกว่าโดยเปรียบเทียบ และนับเป็นจุดแข็งที่ไทยยังสามารถดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ต่อเนื่อง

แนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการภาครัฐในการดึงดูดตลาดท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังคงมีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์เกิดขึ้น ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ และเหตุการณ์ล่าสุดที่ฉนวนกาซา เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกเฉียงกลาง ส่วนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้ถึงระดับ 200 ล้าน ทริปในปี 2567 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องโดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มสูงกว่า 70% ในปี 2567

นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคนในปี 2567 (ข้อมูลไตรมาส 1 ปี 2567) นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 9.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 44.0% YoY)

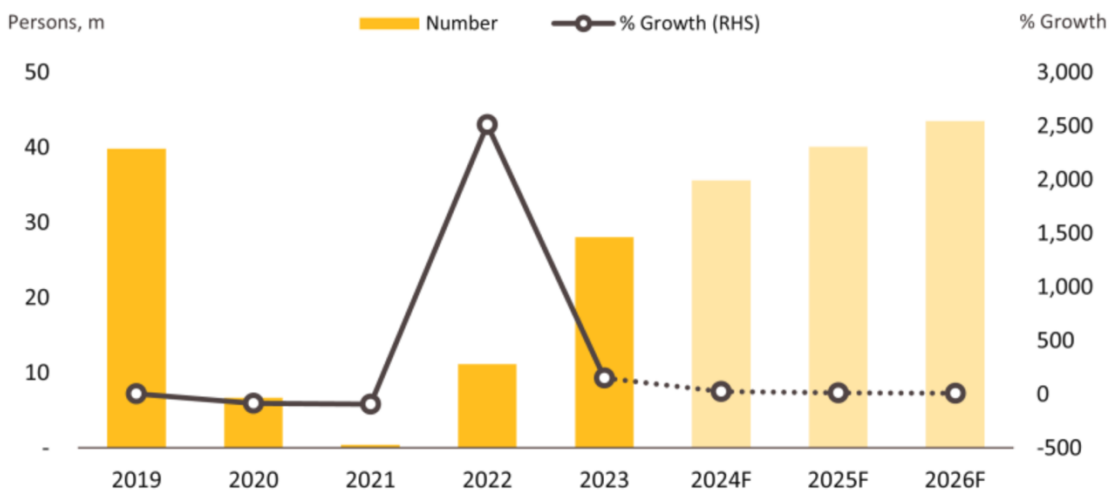
และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 40.0 และ 43.0 ล้านคน ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ (ภาพที่ 28) โดยมีปัจจัยสนับสนุนได้แก่

1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569

2) สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567 (ภาพที่ 30)

3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ (1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 (2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) (3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวคาซัคสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวคาซัคสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตดีและมีกำลังซื้อสูง⁴ (4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ (5) การโรดโชว์ที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

แผนภาพที่ 5: คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



Source: MOTs, forecast by Krungsri Research
Note: P = Preliminary data

นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าปี 2567-2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้านทริป (ข้อมูล 2 เดือนแรกปี 2567 นักท่องเที่ยวไทยมีจำนวน 33.0 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 7.4% YoY) และจะเพิ่มเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้าน ทริปในปี 2569 อานิสงส์จาก

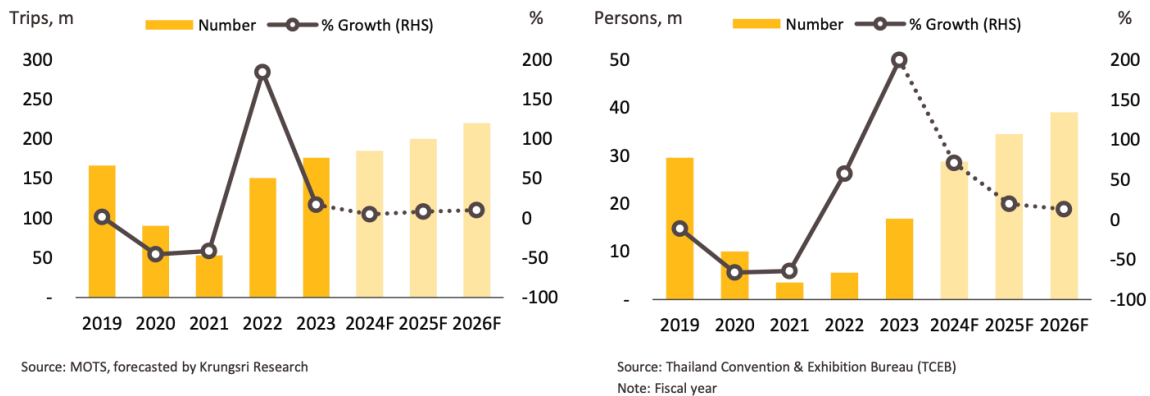
⁴ ปี 2566 นักท่องเที่ยวชาวคาซัคสถานมาไทยจำนวน 1.72 แสนคน เป็นอันดับ 2 รองจากรัสเซียใน Central/Eastern Europe (เทียบกับ 5.9 หมื่นคน ในปี 2565) และเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งใช้จ่ายเฉลี่ย 7.5 หมื่นบาท/คน/วัน (เทียบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดของไทย ใช้จ่ายเฉลี่ย 4.8 หมื่นบาท/คน/วัน ในปี 2562)

1) มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการอีซี อี-รีซีท (Easy E-Receipt)⁵ โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว (ได้แก่ ค่าที่พักโรงแรมและค่าอาหารโรงแรม) มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)

2) การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ

3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่นๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

แผนภาพที่ 6: คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ในประเทศ



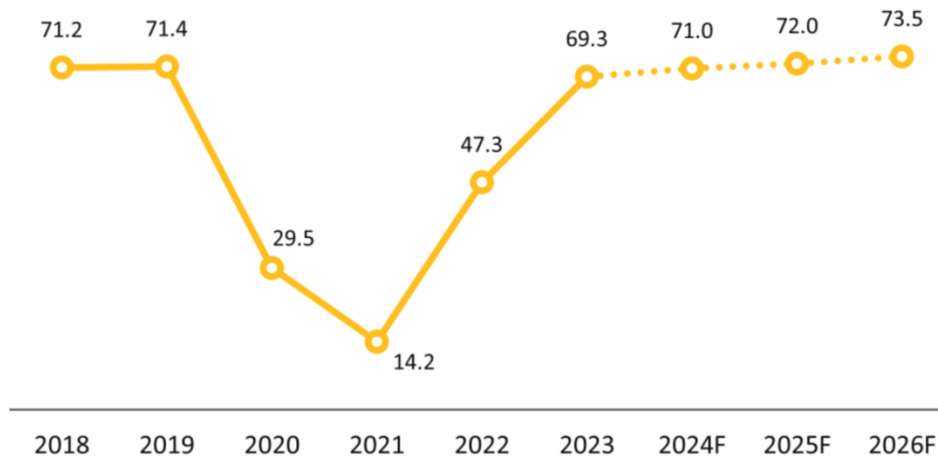
จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม (สะท้อนจำนวนห้องพักใหม่ที่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) ในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 (ภาพที่ 33) โดยชลบุรี (สัดส่วน 14%) เพิ่มขึ้น 39.7% หลังจากที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างหดตัวลงมากแล้วในปี 2565 (-68.2%) สวนทางกับภูเก็ต (สัดส่วน 25%) ที่เพิ่มขึ้น 341.8% ตามการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว และส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปี 2565 ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพานักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นหลักและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคยังขยายตัวดี เช่น เชียงใหม่ (+182.6%) สงขลา (+141.1%) นครราชสีมา (+21.1%) และประจวบคีรีขันธ์ (+12.7%) เป็นต้น สวนทางกับกรุงเทพฯ (สัดส่วน 32% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) ที่ลดลง -33.4% อยู่ในระดับ 4.1 แสน ตร.ม.

- อัตราเข้าพักเฉลี่ยจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2567-2569 คาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศจะอยู่สูงกว่าระดับ 70% ตั้งแต่ปี 2567 (ภาพที่ 34) โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ ชลบุรี

⁵ ใบบอกกับภาษีเต็มรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Tax Invoice) หรือใบเสร็จรับเงินอิเล็กทรอนิกส์ (e-Receipt) ผ่านระบบ e-Tax Invoice & e-Receipt ของกรมสรรพากรเท่านั้น โดยสินค้าและบริการที่ไม่สามารถใช้สิทธิได้ ได้แก่ (1) สุรา เบียร์ และไวน์ (2) ยาสูบ (3) รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และเรือ (4) น้ำมันและก๊าซสำหรับเติมยานพาหนะ (5) ค่าสาธารณูปโภค อาทิ ไฟฟ้า น้ำประปา บริการสัญญาณโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต (6) เบี้ยประกันวินาศภัย และ (8) บริการที่มีข้อตกลงการให้บริการและผู้รับบริการสามารถใช้บริการดังกล่าวนอกเหนือจากระยะเวลาตามกำหนด

และภูเก็ต) มีแนวโน้มสูงกว่าทั่วประเทศ อานิสงส์จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราเร่ง ส่วนอัตราเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคมีแนวโน้มสูงขึ้นตามจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวไทยที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ 2 เดือนแรกปี 2567 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 77.0% เทียบกับ 47.9% ช่วงเดียวกันปีก่อน

แผนภาพที่ 7: การคาดการณ์อัตราเข้าพัก (ร้อยละ)



Sources: BOT, MOTS, forecasted by Krungsri Research

สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

1) ความขัดแย้งระหว่างประเทศ จากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ แม้จะคลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นไต้หวันที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการบินตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น

2) นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่นๆ

3) นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

1) การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด และมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พักรวม Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19

แล้ว โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปี 2566 (Airbnb, มีนาคม 2566) รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ / อุตสาหกรรม ปี 2567 – 2569 ธุรกิจโรงแรม ฉบับเดือนเมษายน 2567 โดย วิจัยกรุงศรี ของ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา