

เรื่อง รายงานจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางข้ามของบริษัท
2. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญ ดังนี้

(1) ตามที่บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางข้ามของบริษัท โดยการถือหุ้นผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทโดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.76) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าทำรายการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) จำนวน 58,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่า 491.40 ล้านบาท ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยรายละเอียดการถือหน่วยทรัสต์ก่อนและภายหลังการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	ก่อนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ^{1/}		ภายหลังการจำหน่ายหน่วยทรัสต์		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวนหน่วย	%	จำนวนหน่วย	%	จำนวนหน่วย	%
1. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,491,151	30.80	56,991,151 ^{2/}	15.20	(58,500,000)	(15.60)
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	259,508,849	69.20	318,008,849	84.80	58,500,000	15.60
รวม	375,000,000	100.00	375,000,000	100.00		

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 3 กันยายน 2567

2/ PD มีการจำหน่ายกองทรัสต์ PROSPECT ในช่วงวันที่ 11 จำนวน 46,600,000 หน่วย และ 15 ตุลาคม 2567 จำนวน 11,900,000 หน่วย รวมทั้งสิ้นจำนวน 58,500,000 หน่วย

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติรับทราบในการให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางข้ามของบริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งการเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่ง

สินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 33.27 เมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ ขนาดรายการสูงสุด อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งเป็นงบการเงินงวดล่าสุดก่อนการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT และเมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาตามเกณฑ์กำไรสุทธิ ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 10.34 ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 43.61 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิ จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีมูลค่าระหว่างร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทจึงจะดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(2) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK จำนวน 363,735,022 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในอัตราจองซื้อ 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (3 : 1) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท โดยผู้ถือหุ้นเดิมสามารถแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นได้ (Oversubscription)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาถึงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ดังกล่าวแล้ว และได้มีมติอนุมัติการระงับสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 173,715,120 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 47.76 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนของ MK ในครั้งนี้ ซึ่งอาจทำให้โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทใน MK ภายหลังการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ MK มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจนครบทั้งจำนวนดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญ		หลังการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญ		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
1. บริษัท เอพีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	521,145,362 ^{1/}	47.76	521,145,362	35.82 ^{2/}	-	(11.94%)
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	570,059,704	52.24	933,794,726	64.18 ^{2/}	363,735,022 ^{2/}	11.94%
รวม	1,091,205,066	100.00	1,454,940,088	100.00	363,735,022	-

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลการถือหุ้นของบริษัทใน MK ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของ MK เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567

2/ สมมติฐานการณิบริษัทละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินกว่าสิทธิจนครบทั้งจำนวน

ทั้งนี้ ตามแผนปรับโครงสร้างกลุ่มกิจการของบริษัท บริษัทมุ่งเน้นที่จะดำเนินธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) โดย ณ ปัจจุบันธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงแผนการตลาด และการประชาสัมพันธ์ ส่งผลให้บริษัทมีความจำเป็นต้องเตรียมเงินทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness Business) ที่มีในอนาคต อย่างไรก็ตามในส่วนของ MK ซึ่งประกอบธุรกิจทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก็มีความจำเป็นต้องการเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการขยายการลงทุนทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า และการจ่ายชำระหนี้ รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของ MK และด้วยข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืมจากสถาบันการเงินของ MK ดังนั้น บริษัทจึงได้อนุมัติให้ MK ดำเนินการออกและเสนอขายเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ MK มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) เพื่อนำเงินมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจของ MK ต่อไปในอนาคต

อนึ่ง การละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ที่จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ MK มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 13.28 เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ ขนาดรายการสูงสุด อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และเมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ PROSPECT ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.05 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 3.24 ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 27.57 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีมูลค่าระหว่างร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทจึงจะดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

นอกจากนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)



(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)
กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เรื่องรายการจำหน่ายไป
ซึ่งสินทรัพย์ เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัส
เทรียลของบริษัท พรอสเพคตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ
บริษัท (บัญชี 2)

วันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท (บัญชี 2)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติรับทราบรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นใน PD ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) (บริษัทย่อยของบริษัทโดยการถือหุ้นใน MK ในสัดส่วนร้อยละ 47.76) และ MK ถือหุ้นใน PD ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยในช่วงวันที่ 11 และ 15 ตุลาคม 2567 PD ได้ทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) จำนวน 58,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 491.40 ล้านบาทให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”)

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

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

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

PD มีการจำหน่ายกองทรัสต์ PROSPECT ในช่วงวันที่ 11 และ 15 ตุลาคม 2567

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยการถือหุ้นผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัทโดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.76) และ MK ถือหุ้นใน PD ในสัดส่วนร้อยละ 99.99

ผู้ซื้อ : บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของการทำรายการ

1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“PD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยการถือหุ้นผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) (บริษัทย่อยของบริษัทโดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.76) และ MK ถือหุ้นใน PD ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยในช่วงวันที่ 11 และ 15 ตุลาคม 2567 PD เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) จำนวน 58,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 491.40 ล้านบาท ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จึงได้มีมติรับทราบรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

1.3.2 ขนาดของการทำรายการ

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียลของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณจากข้อมูลทางการเงินของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	PROSPECT	บริษัท
	งบการเงิน ^{1/}	งบการเงินรวม ^{1/}
สิ้นสุด ณ วันที่	30 มิถุนายน 2567	30 มิถุนายน 2567
สินทรัพย์รวม	5,399.42	25,797.64
หักหนี้สินรวม	1,918.40	18,157.85
หักสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	102.57
หักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	2,624.71
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	3,481.03	4,912.51
กำไรสุทธิ ^{2/}	340.41	159.61

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

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

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

การคำนวณขนาดรายการจากการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 58,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4495 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.60 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 491.40 ล้านบาท เป็นดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(3,481.03 \times 15.60\%) \times 100}{4,912.51}$	ร้อยละ 11.05
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(340.41 \times 15.60\%) \times 100}{159.61}$	ร้อยละ 33.27
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{(543.04^{1/}) \times 100}{25,797.64}$	ร้อยละ 2.10
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้เปรียบเทียบมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนกับมูลค่าตามบัญชี (Book value) โดยเลือกค่าสูงกว่าในการคำนวณ ซึ่งรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value (NAV)) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 3,481.03 ล้านบาท เมื่อกำหนดตามสัดส่วนที่จำหน่ายไปร้อยละ 15.60 จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนที่จำหน่ายไปเท่ากับ 543.04 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567) ซึ่งสูงกว่ามูลค่ารวมสิ่งตอบแทนจำนวนประมาณ 491.40 ล้านบาท

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

หน่วยทรัสต์จำนวน 58,500,000 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.60 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT ในราคาเสนอขายหน่วยละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 491.40 ล้านบาท

1.4.1 ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจรสิทธิ์และอินดิคเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจรสิทธิ์และอินดิคเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”)
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน	:	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จัด	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 375,000,000 หน่วย
ทะเบียน	:	มูลค่าที่ตราไว้ 9.4495 บาท รวมทั้งสิ้น 3,543,562,500 บาท
ตลาดรอง	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

(2) รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 3 กันยายน 2567 รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT 10 รายแรก มีดังนี้

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,491,151	30.80
2	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
4	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93
5	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
6	ดร. บุรณะ ขวลิตรำรง	10,600,000	2.83
7	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	8,707,600	2.32
8	นาง สุมนี โภคาชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
10	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของกองทรัสต์ PROSPECT		214,560,668	57.22
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		160,439,332	42.78
รวม		375,000,000	100.00

ที่มา: รายชื่อผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ PROSPECT

(3) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	30 มิ.ย. 2567	30 ก.ย. 2567
สินทรัพย์รวม	3,623.91	3,538.38	5,419.06	5,399.42	5,406.87
หนี้สินรวม	1,228.46	1,165.26	1,933.22	1,918.40	1,918.09
สินทรัพย์สุทธิ	2,395.45	2,373.11	3,485.84	3,481.03	3,488.78

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(4) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 6 เดือน 30 มิ.ย. 2567	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
รวมรายได้	443.20	445.21	567.59	296.88	448.56
รวมค่าใช้จ่าย	148.82	160.38	239.81	132.23	196.80
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294.38	284.83	327.78	164.64	251.76
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ สุทธิจากการดำเนินงาน	209.29	208.57	241.87	155.50	243.88

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 29 พฤศจิกายน 2562
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105562200821
ที่ตั้ง	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 16 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2566

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โคคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นางสาวผกาวัลลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายวรสิทธิ์ โคคาชัยพัฒน์ และ นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(2) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
2	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0006
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	2	0.0013
	รวม	160,000	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

1.4.3 ทรัสต์

ข้อมูลโดยสังเขปของทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 18 มีนาคม พ.ศ. 2535
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105535048398
ที่ตั้ง	: ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 200 ล้านบาท

ที่มา: www.scbam.com

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของทรัสต์ ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางกิตติยา โตรณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นางสาลินี ว่างตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3	ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4	นายชลิตติ เนื่องจางค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
7	นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช	กรรมการ

ที่มา: www.scbam.com

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นางกิตติยา โตรณะเกษม นายยรรยง ไทยเจริญ นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

(2) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มกราคม 2567

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2	นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3	นาย ดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม		20,000,000	100.00

ที่มา: www.scbam.com และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT ประจำปี 2566

1.4.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105548125655
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	2,260 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(2) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	99.9999912
2	นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0000044
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.0000044
รวม		226,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจำนวนประมาณ 491.40 ล้านบาท จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ PROSPECT จำนวน 58,500,000 หน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 8.40 บาท

1.5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนจำนวนประมาณ 491.40 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ในช่วงที่มีการตกลงเจรจาซื้อขายกันระหว่าง PD และผู้ซื้อ

ทั้งนี้ ในช่วงที่มีการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ PROSPECT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value (NAV)) จำนวน 543.04 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 58,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4495 บาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value (NAV)) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ราคาหน่วยละ 9.2827 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 543.40 ล้านบาท

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท และ PD

(1) บริษัทสามารถลดวงเงินที่ต้องสำรองเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เนื่องจากการประกอบธุรกิจคลังสินค้าจะต้องมีการใช้เงินลงทุนในช่วงเริ่มโครงการค่อนข้างสูงเพื่อใช้ในการซื้อ และ/เช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาก่อสร้างโครงการ ซึ่งหากกองทรัสต์ PROSPECT ต้องการที่จะขยายพื้นที่การให้บริการในอนาคต บริษัทซึ่งเป็นบริษัทแม่ทางอ้อมอาจจะต้องมีเงินทุนสำรอง เพื่อรองรับขยายการลงทุนในอนาคต

(2) เป็นตามแผนการบริหารจัดการแหล่งเงินทุนของทั้งกลุ่มบริษัท ที่บริษัทมีแผนที่จะให้แต่ละบริษัททั้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าต่างๆ ที่บริษัทได้เข้าไปลงทุน ใช้แหล่งเงินทุนทั้งเพื่อขยายกิจการ หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนจากการประกอบกิจการภายในกลุ่มธุรกิจเอง เพื่อให้การบริหารเงินทุนหมุนเวียนมีความชัดเจนในแต่ละธุรกิจมากยิ่งขึ้น

ในการพิจารณาสนับสนุนแหล่งเงินทุน และ/หรือ การให้ความช่วยเหลือทางการเงินภายในกลุ่มกิจการนั้น บริษัทจะพิจารณาถึงความจำเป็น และความเหมาะสมอย่างรอบคอบก่อนการเข้าทำรายการ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท และผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

(3) PD สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของ PD ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องของ PD ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว และทำให้ PD มีแหล่งเงินทุนเพียงพอต่อการลงทุนในอนาคต

(4) PD สามารถนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์นำมาชำระหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ซึ่งภายหลังการทำรายการดังกล่าว PD จะมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น

(5) PD สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนต่อยอดในธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และสามารถสร้างกำไรและให้ผลตอบแทนที่ดีแก่ PD ได้ในอนาคต

1.8 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

PD มีแผนการใช้เงินภายหลังการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

(1) PD จะนำเงินที่ได้รับมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในของ PD

(2) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการต่างๆ ตามแผนธุรกิจของ PD

อย่างไรก็ตาม แผนการใช้เงินดังกล่าวยังไม่มีความแน่นอน โดยคณะกรรมการบริษัทของ PD อาจพิจารณาจัดสรรการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในครั้งนี้อีกครั้ง

1.9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจะต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นให้ทราบ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติรับทราบการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียลของบริษัท พรอสเพคดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล

และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เป็นข้อมูลที่ต้อง ครอบคลุม และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นเสียหาย

3. **คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ**

-ไม่มี-

4. **ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน 30 กันยายน 2567**

4.1 **ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามความเห็นสมควร**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ได้แก่ หุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราตลาดเงิน (Money Market Rate) มีดังต่อไปนี้

	30 กันยายน 2567
	(หน่วย: พันบาท)
หุ้นกู้ระยะยาว	1,792,154

4.2 **ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดเวลา**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยทางอ้อมมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,334,244 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย อ้างอิงกับอัตราตลาดเงินมีหลักประกันเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

4.3 ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทที่มีมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น ดังนี้

	30 กันยายน 2567
	(หน่วย: พันบาท)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	14,662
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	511,284
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่เกินจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,466,211
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	98,130

4.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง

-ไม่มี-

5. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ

5.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

- (1) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ
- (2) ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และการลงทุน
- (3) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

นอกจากนี้ FNS ยังให้บริการงานสนับสนุนแก่บริษัทย่อยและบริษัทในเครือในด้านต่างๆ เช่น การจัดการองค์การ การวางแผนธุรกิจและการตลาด การพัฒนาระบบสารสนเทศ การบริหารทรัพยากรบุคคล การบัญชี และการจัดการ อื่นด้วย

ข้อมูลโดยสรุปของธุรกิจหลัก มีดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FNS (โดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจบริการด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัท เนื่องจากบริษัทเห็นโอกาสในการขยายตัวของการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์และสุขภาพในประเทศไทย ประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์นานาชาติหรือ Medical Hub กอปรกับประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศไทยเป็นแหล่งที่มีศักยภาพทางด้านการแพทย์ในภูมิภาคนี้ โดยให้การบูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ที่เน้นการให้บริการทางด้านสุขภาพเชิงส่งเสริมและป้องกันแบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้รับความสนใจและกระแสนิยมที่ดีทั้งจากผู้ใช้บริการชาวไทย และชาวต่างประเทศ โดยมุ่งพัฒนาต่อยอดโครงการรักษา ไปสู่

จุดหมายการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ในระดับโลก (World-Class Medical and Wellness Destination) โดยโครงการมีการให้บริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ
- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสาน ได้แก่ แพทย์แผนจีน แพทย์แผนไทย การแพทย์อายุรเวท และพลังงานบำบัด เป็นต้น
- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดสารพิษและดีต่อสุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะเวลาของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

(2) ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และการลงทุน

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FNS (โดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.76) และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย MK เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบสำหรับชนชั้นกลางในเขตกรุงเทพมหานครที่ก่อตั้งมายาวนาน ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภายใต้การกำกับดูแลของ FNS MK ได้ขยายธุรกิจที่เป็นฐานรายได้เพิ่มเติมโดยมีจุดประสงค์เพื่อสร้างการเติบโตทางสินทรัพย์ และพัฒนาคุณภาพของรายได้ให้มีประสิทธิภาพและสามารถคาดการณ์ได้

(3) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

FNS ได้เริ่มธุรกิจการลงทุนในรูปแบบกิจการร่วมลงทุนในประเทศไทย ด้วยเงินทุนของตนเองมาตั้งแต่ปี 2559 การเข้าลงทุนครั้งสำคัญครั้งแรก คือการเข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท นิโอ คอร์ปอเรท จำกัด (NEO) ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตสินค้าในครัวเรือนและสินค้าเพื่อสุขอนามัยส่วนบุคคลชั้นนำของไทย โดยมีแบรนด์สินค้าเป็นที่รู้จัก ในนาม ไฟน์ไลน์ และดีนี่ เป็นต้น โดย NEO เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเดือนเมษายน 2567 ลำดับต่อมา FNS ได้เข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด (Kanom) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการร้านเบเกอรี่และอาหารในชื่อ Kanom Café สำหรับธุรกิจการลงทุนโดยตรงจะมีเป้าหมายของระยะเวลาลงทุนอยู่ในขอบข่ายสามถึงห้าปี

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	30 ก.ย. 2567
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,604.39	959.87	4,877.61	4,641.65
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,524.09	2,331.54	19,395.50	21,136.47
สินทรัพย์รวม	4,128.48	3,291.41	24,273.11	25,778.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	770.90	324.55	6,500.71	8,012.40
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	740.31	396.51	10,542.14	10,509.53
หนี้สินรวม	1,511.21	721.06	17,042.84	18,521.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,617.27	2,570.35	7,230.27	7,256.19

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
รวมรายได้	265.94	89.77	2,595.00	1,708.54
รวมค่าใช้จ่าย	(345.92)	(164.30)	(2,189.64)	(2,677.20)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	50.86	6.24	6.69	59.66
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและ อุปกรณ์	-	298.81	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(29.12)	230.51	412.05	(909.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(13.07)	-	(51.06)	(150.34)
ขาดทุนสำหรับปีจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(125.59)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(42.19)	104.92	360.99	(1,059.34)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	352.13	(287.54)	2,440.27	(447.59)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(348.07)	904.37	(2,011.73)	(870.76)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	89.02	(814.94)	(180.26)	1,119.79
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	93.08	(198.11)	248.28	(198.56)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	31.54	13.92	(0.15)	(12.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	124.62	(184.19)	248.13	(211.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สด ณ วันต้นงวด	72.64	197.26	13.07	261.20
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันสิ้นงวด	197.26	13.07	261.20	50.17

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ตามงบการเงินรวมจำนวน 685.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 1.66 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 104.9 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 0.30 บาทของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 580.5 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียเพิ่มเติมในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าส่งผลให้ MK เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยและทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจพัฒนาค้างสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า(บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด) ในงบการเงินรวม

รายได้รวม ของปีนี้ มีจำนวน 2,594.9 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 89.8 ล้านบาทของปีก่อน เพิ่มขึ้น 2,505.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,790.8 โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า และมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ และกำไรจากการต่อราคาซื้อ

ในส่วน of ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวนรวม 1,773.9 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายรวม 115.3 ล้านบาทของปีก่อน คิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 1,658.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,483.3 โดยมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 585.3 ล้านบาท
- 2) ต้นทุนการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 113.1 ล้านบาท
- 3) ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 17.4 ล้านบาท
- 4) ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 160.8 ล้านบาท
- 5) ต้นทุนการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 64.6 ล้านบาท
- 6) ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้น 707.2 ล้านบาท และ
- 7) ขาดทุนจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 52.6 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 380.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 677.3 ของปีก่อนตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น และมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 6.7 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งกำไรจำนวน 6.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.5 ล้านบาท ตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยในปี 2565 จะแยกแสดงเป็นผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 125.6 ล้านบาทและมีกำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์จำนวน 298.8 ล้านบาทซึ่งในปี 2566 ไม่มีรายการดังกล่าวแล้ว

- **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิของบริษัทใหญ่ ตามงบการเงินรวมจำนวน 726.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 1.45 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 1,032.8 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 2.50 บาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,758.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากการที่ในงวดนี้มีค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้น 619.1 ล้านบาท ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 197.8 ล้านบาท โดยมาจากกลุ่มธุรกิจการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (MK) และกลุ่มธุรกิจการบริการด้านสุขภาพ และในงวดเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปีนี้มีจำนวน 1,708.5 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 2,091.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้ลดลงจำนวน 382.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.3 โดยในงวดเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 25.6 ล้านบาท กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ 360.3 ล้านบาท และมีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ 861.9 ล้านบาท และในงวดนี้มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 400.7 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ

เพิ่มขึ้น 135.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจากกลุ่มธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 324.1 ล้านบาท

ในส่วนของค่าใช้จ่ายมีจำนวนรวม 1,874.5 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายรวม 1,026.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 847.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.4 เนื่องจาก ในงวดนี้มี

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริการด้านสุขภาพจำนวนเพิ่มขึ้น 197.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 447.7 เนื่องจากงวดนี้ได้รวมธุรกิจสุขภาพเป็นบริษัทย่อย
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 619.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 239 เนื่องจากในงวดนี้มีค่าใช้จ่ายที่เป็นของธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (MK) และธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 786.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 581.5 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการที่ปีก่อน (2566) รับรู้ค่าใช้จ่ายบริษัทลูก (MK) เพียง 2 เดือน และเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

5.3 ประเมินการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

(1) รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์*	กรรมการผู้จัดการ
2	นายเจมส์ มาร์แชล*	กรรมการ/หัวหน้าฝ่ายวิจัยและพัฒนาธุรกิจ
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล*	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการลงทุน
4	นางศนิษฐา อิศวจินดา*	หัวหน้าฝ่ายบริหารเงิน
5	นายชาคริต สุภีปรี*	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
6	นางนุชชลิ จันชนัน*	รักษาการหัวหน้าฝ่ายธุรการ และหัวหน้าฝ่ายทรัพยากรบุคคล
7	นางสาวปภัสมนต์ จันทวี*	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ: * ผู้บริหารตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของ ทุนชำระแล้ว (%)
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	247,587,922	49.45
2	หม่อมหลวง สุทธิมาน โภคาชัยพัฒน์	42,000,000	8.39
3	นาย วชิระ ทยานาราพร	16,500,000	3.30
4	นาย วิเชียร ศรีมนินทรนิมิต	13,700,000	2.74
5	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.00
6	น.ส. ญาสินี อภิธโนทัย	8,527,200	1.70
7	นาย วุฒิการ จิรอลงกรณ์	6,605,700	1.32
8	นาง ประกายคำ ไบแก้ว	6,302,000	1.26
9	นาย สุชาติ หวังสว่างกุล	3,686,800	0.74
10	นาย ระเฑียร ศรีมงคล	3,500,000	0.70
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของบริษัท		358,409,622	71.59
		142,241,443	28.41
รวม		500,651,065	100.00

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ให้ ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด
ทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการ
แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการ
ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มี ความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่น อสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียลของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงิน และมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่เพียงพอ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทคาดว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ได้รับผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานหลักของบริษัท อีกทั้งไม่ได้ส่งผลกระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทแต่อย่างใด

10. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

-ไม่มี-

11. **ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมา และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)			

บริษัทย่อย

รายได้จากการให้บริการ	-	-	12,151	7,430
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	54	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	41,983	7,712
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน ⁽¹⁾	-	-	187,770	-
ค่าเช่าและค่าบริการอื่น	-	-	1,218	226
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	535	80

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)			
บริษัทรวม				
รายได้จากการให้บริการ	-	2,380	-	2,380
รายได้ดอกเบี้ย	5,996	22,032	3,763	21,583
รายได้เงินปันผล	71,871	-	18,099	79,503
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,744	2,817	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	45,659	11,530	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,823	-	-	-
รายได้อื่น	612	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการอื่น	151	915	-	915
ต้นทุนทางการเงิน	-	206	-	206
การร่วมค้า				
รายได้ค่าธรรมเนียม	5,862	604	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	35,691	15,598	17,683	13,150
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,089	4,644	-	-
บุคคลและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้บริการ	-	1,960	-	2,520
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	45	-	58
ต้นทุนทางการเงิน	1,179	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น ⁽²⁾	98,071	26,757	26,488	20,779
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,023	1,328	805	1,013
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	1	-	-	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	7	-	-
<p>(1) บริษัทย่อยของบริษัทได้ขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศให้แก่บริษัทจำนวน 4 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 8.5575 บาท โดยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ทำรายการมีมูลค่าเท่ากับ 55.50 บาท ส่งผลให้เกิดกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ณ วันที่ทำรายการเป็นจำนวน 187.8 ล้านบาท ในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ</p> <p>(2) กลุ่มบริษัทจ่ายส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนให้กับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มบริษัทซึ่งประสบความสำเร็จในการลงทุนในบริษัทที่มีการเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรก เป็นจำนวน 41.4 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยแสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น</p>				

ยอดคงเหลือระหว่างกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)			
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการค้างรับ	-	-	2,023	1,670
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	12,562	48
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,502,154	90,000
เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อเงินลงทุน	-	-	-	430,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	733	733
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	269	12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	46,000	-
เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	258,887	244,277
บริษัทรวม				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19,501	16,992	5,050	1,288
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	53,161	54,168	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102,500	100,000	102,500	100,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,000	11,078	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,108	789	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	-	527	-	-
การร่วมค้า				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	108,374	12,708	50,989	33,306
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	856,860	657,000	350,000	335,000
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	64,350	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	64,831	-	-
รายได้ค้างรับ	2,494	902	-	-
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
เงินทดรองจ่ายจากกรรมการ	12,500	-	12,500	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 967.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครอบคลุมชำระ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 และ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และเมื่อทวงถาม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชำระคืน เงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 535.2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมเป็นจำนวนเงินรวม 109.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ครอบคลุมชำระวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

12. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนิน ธุรกิจอันเป็นปกติ

สารสนเทศของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เรื่องรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เกี่ยวกับการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
(บัญชี 2)

วันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เกี่ยวกับการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 173,715,120 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 47.76 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนของ MK ในครั้งนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไป”)

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

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

1.1 **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567

1.2 **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท**

การเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่มีคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

1.3 **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของการทำรายการ**

1.3.1 **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK จำนวน 363,735,022 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในอัตราการจองซื้อ 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (3 : 1) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท โดยผู้ถือหุ้นเดิมสามารถแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นได้ (Oversubscription)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาถึงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ดังกล่าวแล้ว และได้มีมติอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 173,715,120 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 47.76 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนของ MK ในครั้งนี้ ซึ่งอาจทำให้โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทใน MK ภายหลังจากจัดสรรและเสนอขายหุ้น

สามัญเพิ่มทุนของ MK ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ MK มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจนครบทั้งจำนวนดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญ		หลังการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญ		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	521,145,362 ^{1/}	47.76	521,145,362	35.82 ^{2/}	-	(11.94%)
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	570,059,704	52.24	933,794,726	64.18 ^{2/}	363,735,022 ^{2/}	11.94%
รวม	1,091,205,066	100.00	1,454,940,088	100.00	363,735,022	-

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลการถือหุ้นของบริษัทใน MK ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของ MK เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567

2/ สมมติฐานการถือสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินกว่าสิทธิจนครบทั้งจำนวน

ทั้งนี้ ตามแผนปรับโครงสร้างกลุ่มกิจการของบริษัท บริษัทมุ่งเน้นที่จะดำเนินธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) โดย ณ ปัจจุบันธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงแผนการตลาด และการประชาสัมพันธ์ ส่งผลให้บริษัทมีความจำเป็นต้องเตรียมเงินทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness Business) ที่มีในอนาคต อย่างไรก็ตามในส่วนของ MK ซึ่งประกอบธุรกิจทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก็มีความจำเป็นต้องการเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการขยายการลงทุนทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้า และการจ่ายชำระหนี้ รวมถึงเงินหมุนเวียนภายในกิจการของ MK และด้วยข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืมจากสถาบันการเงินของ MK

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จึงได้มีมติอนุมัติการเสนอสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 173,715,120 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 47.76 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนของ MK ในครั้งนี้

1.3.2 ขนาดของการทำรายการ

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในการเสนอสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน MK เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณจากข้อมูลทางการเงินของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	MK	บริษัท
	งบการเงินรวม ^{1/}	งบการเงินรวม ^{1/}
สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2567
สินทรัพย์รวม	20,516.57	25,798.35
หักหนี้สินรวม	15,443.13	18,543.07
หักสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	83.87	169.59
หักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	34.82	2,629.83
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	4,954.75	4,455.87
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ^{2/}	(1,048.06)	(878.37)

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

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

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในการสละสิทธิ์การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน MK

การคำนวณขนาดรายการจากการสละสิทธิ์การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK จำนวน 173,715,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 11.94 ของทุนจดทะเบียนของ MK ภายหลังการเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นมูลค่า 434.29 ล้านบาท เป็นดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(4,954.75 \times 11.94\%) \times 100}{4,455.87}$	ร้อยละ 13.28
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัท และ MK มีผลขาดทุน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{(605.75^{1/}) \times 100}{25,798.35}$	ร้อยละ 2.35
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้เปรียบเทียบมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนกับมูลค่าตามบัญชี (Book value) โดยเลือกค่าสูงกว่าในการคำนวณ ซึ่งมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของ MK ภายหลังการเพิ่มทุน (Fully Diluted) เท่ากับ 3.48704 บาทต่อหุ้น (อ้างอิงจากงบการเงินของ MK ณ วันที่ 30 กันยายน 2567) ซึ่งหุ้นสามัญจำนวน 173,715,120 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 605.75 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK ซึ่งเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) จำนวน 173,715,120 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.94 ของทุนจดทะเบียนของ MK ภายหลังจากการเพิ่มทุน โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 434.29 ล้านบาท

1.4.1 ข้อมูลของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อการให้เช่าและบริการ
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107536001567
เว็บไซต์	:	www.mk.co.th
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 6 - 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	0-2234-8888
โทรสาร	:	0-2234-8880
ทุนจดทะเบียน	:	1,454,940,088 บาท
(ณ วันที่ 1 พ.ย. 2567)	:	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,454,940,088 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	1,091,205,066 บาท
(ณ วันที่ 1 พ.ย. 2567)	:	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,091,205,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของ ทุนชำระแล้ว (%)
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	521,145,362	47.76
2	บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54
3	WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78
4	น.ส. รวิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12
5	นาย เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	28,865,540	2.65
6	นาย เกียรติศักดิ์ จารุทวี	25,078,000	2.30
7	บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	22,806,270	2.09
8	นาง อัญชัน ตั้งมติธรรม	18,930,446	1.73

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของ ทุนชำระแล้ว (%)
9	น.ส. ชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.59
10	MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.31
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของบริษัทฯ		806,020,642	73.87
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		285,184,424	26.13
รวม		1,091,205,066	100.00

ที่มา: ข้อมูลการถือหุ้นของ MK ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของ MK เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย สุเทพ วงศ์วีระเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
3	น.ส. รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
4	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
5	นาย อภิสิทธิ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นาย ชัยยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจาก MK

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	30 ก.ย. 2567
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,545.43	5,803.95	4,571.73	4,209.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13,495.10	14,060.65	14,787.78	16,307.44
สินทรัพย์รวม	19,040.52	19,864.60	19,359.51	20,516.57
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,292.48	5,959.25	5,868.15	7,529.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,279.60	7,442.53	7,819.69	7,914.03
หนี้สินรวม	12,572.08	13,401.78	13,687.84	15,443.13
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,468.44	6,462.82	5,671.67	5,073.44

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
รวมรายได้	3,413.07	2,562.41	2,935.86	1,657.72
รวมค่าใช้จ่าย	3,269.70	2,460.18	2,761.36	1,718.43
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(273.10)	(491.82)	(558.28)	(644.69)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	87.79	(20.72)	(120.91)	(51.92)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(185.31)	(512.54)	(679.19)	(696.61)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจำนวน 434.29 ล้านบาท คือ หุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK จำนวน 173,715,120 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นมูลค่า 434.29 ล้านบาท ซึ่งบริษัทสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

1.5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนกำหนดจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ MK ซึ่งเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 2.50 บาท ซึ่งบริษัทมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK จำนวน 173,715,120 หุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 434.29 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในกรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้เปรียบเทียบมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนกับมูลค่าตามบัญชี โดยเลือกค่าสูงกว่าในการคำนวณ ซึ่งมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของ MK ภายหลังการเพิ่มทุน (Fully Diluted) เท่ากับ 3.48704 บาทต่อหุ้น (อ้างอิงจากงบการเงินของ MK ณ วันที่ 30 กันยายน 2567) ซึ่งหุ้นสามัญจำนวน 173,715,120 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 605.75 ล้านบาท

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK จำนวน 173,715,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 434.29 ล้านบาท โดยมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของ MK ภายหลังการเพิ่มทุน (Fully Diluted) เท่ากับ 3.48704 บาทต่อหุ้น (อ้างอิงจากงบการเงินของ MK ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

(1) เป็นการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกลุ่มกิจการของบริษัทที่บริษัทจะมุ่งเน้นในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) เป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีโอกาสในการเติบโตได้ในอนาคต โดยการสละสิทธิ์

การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK ครั้งนี้ ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเดิมของ MK รายอื่นจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนก็จะทำให้โครงสร้างกลุ่มกิจการของบริษัทมีส่วนการถือหุ้นลดลงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจผ่าน MK ดังนั้น ภาพรวมในการบริหารจัดการของบริษัทจะมีความชัดเจนมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทบริหารเงินลงทุนและเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการได้อย่างเหมาะสมตามแผนธุรกิจ

- (2) การลดสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนสำรองคงเหลือซึ่งสามารถนำไปใช้สำหรับการดำเนินธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทมุ่งเน้นและเป็นธุรกิจที่มีโอกาสในการเติบโตได้ในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำแหล่งเงินทุนคงเหลือไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ เป็นต้น

1.8 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

บริษัทมีแผนการใช้เงินทุนคงเหลือจากการลดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน MK เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท หรือชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของคณะกรรมการบริษัทในอนาคต

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเกี่ยวกับการลดสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นเสียหาย

3. **คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ**

-ไม่มี-

4. **ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน 30 กันยายน 2567**

4.1 **ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ได้แก่ หุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

หุ้นกู้ระยะยาว
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราตลาดเงิน (Money Market Rate) มีดังต่อไปนี้

	30 กันยายน 2567
	(หน่วย: พันบาท)
หุ้นกู้ระยะยาว	1,792,154

4.2 **ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดเวลา**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยทางอ้อมมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,334,244 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย อ้างอิงกับอัตราตลาดเงินมีหลักประกันเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

4.3 **ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น ดังนี้

	30 กันยายน 2567
	(หน่วย: พันบาท)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	14,662
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	511,284
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่เกินจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,466,211
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	98,130

4.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในหน้า

-ไม่มี-

5. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

5.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

- (1) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ
- (2) ธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินและการลงทุน
- (3) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

นอกจากนี้ FNS ยังให้บริการงานสนับสนุนแก่บริษัทย่อยและบริษัทในเครือในด้านต่างๆ เช่น การจัดการองค์การ การวางแผนธุรกิจและการตลาด การพัฒนาระบบสารสนเทศ การบริหารทรัพยากรบุคคล การบัญชี และการจัดการ อื่นๆ ด้วย

ข้อมูลโดยสรุปของธุรกิจหลัก มีดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FNS (โดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจบริการด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัท เนื่องจากบริษัทเห็นโอกาสในการขยายตัวของการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์และสุขภาพในประเทศไทย ประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์นานาชาติหรือ Medical Hub กอปรกับประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศไทยเป็นแหล่งที่มีศักยภาพทางด้านการแพทย์ในภูมิภาคนี้ โดยให้การบูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ที่เน้นการให้บริการทางด้านสุขภาพเชิงส่งเสริมและป้องกันแบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้รับความสนใจและกระแสนิยมที่ดีทั้งจากผู้ใช้บริการชาวไทย และชาวต่างประเทศ โดยมุ่งพัฒนาต่อยอดโครงการรักษ ไปสู่จุดหมายการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ในระดับโลก (World-Class Medical and Wellness Destination) โดยโครงการมีการให้บริการด้านต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์สุขภาพด้วยเทคโนโลยีแพทย์แผนปัจจุบันเพื่อให้คำแนะนำแผนการดูแลสุขภาพที่เหมาะสมกับภาวะความเสี่ยงของโรคทางพันธุกรรม ระดับฮอร์โมนและวิถีชีวิตของบุคคลนั้นๆ
- ให้บริการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์แผนปัจจุบันพร้อมเทคโนโลยีทางการแพทย์มาตรฐานระดับโลก ร่วมกับการบำบัดด้วยศาสตร์การแพทย์ดั้งเดิมแบบผสมผสาน ได้แก่ แพทย์แผนจีน แพทย์แผนไทย การแพทย์อายุรเวท และพลังงานบำบัด เป็นต้น

- ให้บริการศูนย์ออกกำลังกายเชิงการแพทย์โดยมีนักกายภาพบำบัดและนักวิทยาศาสตร์การกีฬาให้คำแนะนำเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะบุคคล รวมทั้งการให้บริการ ธาราบำบัด และสระว่ายน้ำออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ให้บริการด้านอาหารสุขภาพโดยมีเชฟและนักโภชนาการร่วมกันคิดค้นรายการอาหาร และกรรมวิธีการปรุงอาหารให้เหมาะกับผู้ใช้บริการ ซึ่งวัตถุดิบต่างๆ ที่ได้รับการคัดสรรมาจะต้องเป็นวัตถุดิบที่ปลอดภัยและมีดีต่อสุขภาพ
- ให้บริการที่พักระหว่างเข้ารับบริการดูแลสุขภาพ ซึ่งออกแบบให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลายมีความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางบรรยากาศที่อบอุ่นไปด้วยธรรมชาติ โดยตำแหน่งและระยะของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ได้รับการออกแบบโดยทีมแพทย์และนักกายภาพบำบัด เพื่อให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้สูงอายุ และผู้ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

(2) ธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินและการลงทุน

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FNS (โดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.76) และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย MK เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบสำหรับชนชั้นกลางในเขตกรุงเทพมหานครที่ก่อตั้งมายาวนาน ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภายใต้การกำกับดูแลของ FNS MK ได้ขยายธุรกิจที่เป็นฐานรายได้เพิ่มเติมโดยมีจุดประสงค์เพื่อสร้างการเติบโตทางสินทรัพย์ และพัฒนาคุณภาพของรายได้ให้มีประสิทธิภาพและสามารถคาดการณ์ได้

(3) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

FNS ได้เริ่มธุรกิจการลงทุนในรูปแบบกิจการเงินร่วมลงทุนในประเทศไทย ด้วยเงินทุนของตนเองมาตั้งแต่ปี 2559 การเข้าลงทุนครั้งสำคัญครั้งแรก คือการเข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท นิโอ คอร์ปอเรท จำกัด (NEO) ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตสินค้าในครัวเรือนและสินค้าเพื่อสุขอนามัยส่วนบุคคลชั้นนำของไทย โดยมีแบรนด์สินค้าเป็นที่รู้จัก ในนาม ไฟน์ไลน์ และดีนี่ เป็นต้น โดย NEO เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเดือนเมษายน 2567 ลำดับต่อมา FNS ได้เข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ขนอม คาเฟ่ จำกัด (Kanom) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการร้านเบเกอรี่และอาหารในชื่อ Kanom Café สำหรับธุรกิจการลงทุนโดยตรงจะมีเป้าหมายของระยะเวลาลงทุนอยู่ในขอบข่ายสามถึงห้าปี

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	30 ก.ย. 2567
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,604.39	959.87	4,877.61	4,641.65
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,524.09	2,331.54	19,395.50	21,136.47
สินทรัพย์รวม	4,128.48	3,291.41	24,273.11	25,778.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	770.90	324.55	6,500.71	8,012.40
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	740.31	396.51	10,542.14	10,509.53
หนี้สินรวม	1,511.21	721.06	17,042.84	18,521.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,617.27	2,570.35	7,230.27	7,256.19

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
รวมรายได้	265.94	89.77	2,595.00	1,708.54
รวมค่าใช้จ่าย	(345.92)	(164.30)	(2,189.64)	(2,677.20)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	50.86	6.24	6.69	59.66
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและ อุปกรณ์	-	298.81	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(29.12)	230.51	412.05	(909.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(13.07)	-	(51.06)	(150.34)
ขาดทุนสำหรับปีจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(125.59)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(42.19)	104.92	360.99	(1,059.34)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี 31 ธ.ค. 2566	งวด 9 เดือน 30 ก.ย. 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	352.13	(287.54)	2,440.27	(447.59)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(348.07)	904.37	(2,011.73)	(870.76)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	89.02	(814.94)	(180.26)	1,119.79
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	93.08	(198.11)	248.28	(198.56)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	31.54	13.92	(0.15)	(12.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	124.62	(184.19)	248.13	(211.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สด ณ วันต้นงวด	72.64	197.26	13.07	261.20
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันสิ้นงวด	197.26	13.07	261.20	50.17

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ตามงบการเงินรวมจำนวน 685.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 1.66 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 104.9 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 0.30 บาทของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 580.5 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียเพิ่มเติมในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าส่งผลให้ MK เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยและทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจพัฒนาค้างสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า (บริษัท บีเอฟทีแอสต วังน้อย จำกัด) ในงบการเงินรวม

รายได้รวม ของปีนี้ มีจำนวน 2,594.9 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 89.8 ล้านบาทของปีก่อน เพิ่มขึ้น 2,505.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,790.8 โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า และมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ และกำไรจากการต่อราคาซื้อ

ในส่วน of ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวนรวม 1,773.9 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายรวม 115.3 ล้านบาทของปีก่อน คิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 1,658.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,483.3 โดยมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 585.3 ล้านบาท
- 2) ต้นทุนการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 113.1 ล้านบาท
- 3) ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 17.4 ล้านบาท
- 4) ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 160.8 ล้านบาท
- 5) ต้นทุนการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 64.6 ล้านบาท
- 6) ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้น 707.2 ล้านบาท และ
- 7) ขาดทุนจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 52.6 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 380.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 677.3 ของปีก่อนตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น และมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 6.7 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งกำไรจำนวน 6.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.5 ล้านบาท ตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ฟิโนซ่า จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยในปี 2565 จะแยกแสดงเป็นผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 125.6 ล้านบาทและมีกำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ 298.8 ล้านบาทซึ่งในปี 2566 ไม่มีรายการดังกล่าวแล้ว

- **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิของบริษัทใหญ่ ตามงบการเงินรวมจำนวน 726.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 1.45 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 1,032.8 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 2.50 บาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,758.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากการที่ในงวดนี้มีค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้น 619.1 ล้านบาท ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 197.8 ล้านบาท โดยมาจากกลุ่มธุรกิจธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (MK) และกลุ่มธุรกิจการบริการด้านสุขภาพ และในงวดเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปีนี้มีจำนวน 1,708.5 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 2,091.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้ลดลงจำนวน 382.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.3 โดยในงวดเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 25.6 ล้านบาท กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ 360.3 ล้านบาท และมีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ 861.9 ล้านบาท และในงวดนี้มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 400.7 ล้านบาท รายได้จากบริการ

ด้านสุขภาพเพิ่มขึ้น 135.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจากกลุ่มธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 324.1 ล้านบาท

ในส่วนของค่าใช้จ่ายมีจำนวนรวม 1,874.5 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายรวม 1,026.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 847.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.4 เนื่องจาก ในงวดนี้มี

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริการด้านสุขภาพจำนวนเพิ่มขึ้น 197.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 447.7 เนื่องจาก งวดนี้ได้รวมธุรกิจสุขภาพเป็นบริษัทย่อย
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 619.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 239 เนื่องจากใน งวดนี้มีค่าใช้จ่ายที่เป็นของธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (MK) และธุรกิจการให้บริการ ด้านสุขภาพที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 786.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 581.5 ล้านบาท จากงวดเดียวกัน ของปีก่อน เป็นผลจากการที่ปีก่อน (2566) รับรู้ค่าใช้จ่ายบริษัทลูก (MK) เพียง 2 เดือน และเป็นไปตามการ เพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

5.3 ประเมินการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

(1) รายชื่อผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์*	กรรมการผู้จัดการ
2	นายเจมส์ มาร์แชล*	กรรมการ/หัวหน้าฝ่ายวิจัยและพัฒนาธุรกิจ
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล*	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการลงทุน
4	นางศนิษฐา อิศวจินดา*	หัวหน้าฝ่ายบริหารเงิน
5	นายชาคริต สุภีปรี*	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
6	นางนุชชลิ จันชนัน*	รักษาการหัวหน้าฝ่ายธุรการ และหัวหน้าฝ่ายทรัพยากรบุคคล
7	นางสาวปภัสมนต์ จันทวี*	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี และการเงิน

หมายเหตุ: * ผู้บริหารตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของ ทุนชำระแล้ว (%)
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	247,587,922	49.45
2	หม่อมหลวง สุทธิมาน โภคาชัยพัฒน์	42,000,000	8.39
3	นาย วชิระ ทยานาราพร	16,500,000	3.30
4	นาย วิเชียร ศรีมินทร์นิมิต	13,700,000	2.74
5	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.00
6	น.ส. ญาสินี อภิธโนทัย	8,527,200	1.70
7	นาย วุฒิกิจ จีระลงกรณ์	6,605,700	1.32
8	นาง ประกายคำ ไบแก้ว	6,302,000	1.26
9	นาย สุชาติ หวังสว่างกุล	3,686,800	0.74
10	นาย ระเทียร ศรีมงคล	3,500,000	0.70
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของบริษัท		358,409,622	71.59
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		142,241,443	28.41
รวม		500,651,065	100.00

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ให้ ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด
ทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการ
แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการ
ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์ เช่น อสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทเกี่ยวกับการสละสิทธิ์การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน MK ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนสำรองคงเหลือจากการที่ไม่ต้องชำระค่าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน MK ซึ่งบริษัทสามารถนำเงินคงเหลือไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทแต่อย่างใด

10. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

-ไม่มี-

11. **ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมา และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย

รายได้จากการให้บริการ	-	-	12,151	7,430
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	54	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	41,983	7,712
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน ⁽¹⁾	-	-	187,770	-
ค่าเช่าและค่าบริการอื่น	-	-	1,218	226
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	535	80

บริษัทร่วม

รายได้จากการให้บริการ	-	2,380	-	2,380
รายได้ดอกเบี้ย	5,996	22,032	3,763	21,583
รายได้เงินปันผล	71,871	-	18,099	79,503

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)			
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,744	2,817	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	45,659	11,530	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,823	-	-	-
รายได้อื่น	612	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการอื่น	151	915	-	915
ต้นทุนทางการเงิน	-	206	-	206
การร่วมค้า				
รายได้ค่าธรรมเนียม	5,862	604	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	35,691	15,598	17,683	13,150
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,089	4,644	-	-
บุคคลและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้บริการ	-	1,960	-	2,520
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	45	-	58
ต้นทุนทางการเงิน	1,179	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น ⁽²⁾	98,071	26,757	26,488	20,779
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,023	1,328	805	1,013
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	1	-	-	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	7	-	-
(1) บริษัทย่อยของบริษัทได้ขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศให้แก่บริษัทจำนวน 4 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 8.5575 บาท โดยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ทำรายการมีมูลค่าเท่ากับ 55.50 บาท ส่งผลให้เกิดกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ณ วันที่ทำรายการเป็นจำนวน 187.8 ล้านบาท ในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ				
(2) กลุ่มบริษัทจ่ายส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนให้กับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มบริษัทซึ่งประสบความสำเร็จในการเข้าลงทุนในบริษัทที่มีการเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรก เป็นจำนวน 41.4 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยแสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น				

ยอดคงเหลือระหว่างกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)			
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการค้างรับ	-	-	2,023	1,670
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	12,562	48
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,502,154	90,000
เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อเงินลงทุน	-	-	-	430,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	733	733
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	269	12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	46,000	-
เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	258,887	244,277
บริษัทรวม				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19,501	16,992	5,050	1,288
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	53,161	54,168	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102,500	100,000	102,500	100,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,000	11,078	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,108	789	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	-	527	-	-
การร่วมค้า				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	108,374	12,708	50,989	33,306
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	856,860	657,000	350,000	335,000
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	64,350	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	64,831	-	-
รายได้ค้างรับ	2,494	902	-	-
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
เงินทดรองจ่ายจากกรรมการ	12,500	-	12,500	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 967.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครอบคลุมชำระ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 และ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และเมื่อทวงถาม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชำระคืน เงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวิลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 535.2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมเป็นจำนวนเงินรวม 109.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ครอบคลุมชำระวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

12. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนิน ธุรกิจอันเป็นปกติ