

วันที่ 27 ธันวาคม 2566

เรื่อง รายงานได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการที่เกี่ยวข้องกัน และการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญ ดังนี้

- (1) อนุมัตินำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ (1) ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง โลฟ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซตส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้น การเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้นี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท (ในที่นี้เรียกว่า “**ธุรกรรมการลงทุนใน RXW**”) พร้อมกันนี้บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้นี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการทำสัญญาเช่าและบริการจาก MKF และ MKH เพื่อให้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “**ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**”) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีแอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (ในที่นี้เรียกว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT**”)

และ BFTZ WN”) โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นว่า “การปรับโครงสร้างกิจการ”)

ซึ่งธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ เป็นการซื้อหุ้นใน RXW ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง และบุคลากร ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ของ RXW โดยมูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวได้ในส่วนของราคาหุ้น RX ประเมินจากมูลค่าบัญชี (Book Value) ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท และในส่วนของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ประเมินตามมูลค่าตามบัญชี ณ ไตรมาส 3/2566 อย่างไรก็ตาม มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินของ RXW อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ทำการซื้อขายหุ้นหรือหน่วยลงทุน (Closing Date) และภายหลังจากการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้เสร็จสมบูรณ์บริษัท และ RXW และ H&W ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้ประกอบการธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ทั้งหมด โดย MK รวมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ MK จะต้องยุติการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ทั้งหมด คงเหลือเฉพาะการให้เช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการให้บริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เท่านั้น โดยการปรับโครงสร้างบริษัทในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทสามารถเข้าลงทุนในธุรกิจดูแลสุขภาพที่อยู่ในช่วงการเติบโต และยังช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีธุรกิจแกนหลักในอนาคต

อนึ่ง เพื่อให้ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้เสร็จสมบูรณ์ บริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้เสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะถือหุ้นใน RXW เป็นจำนวน 13,799,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RXW โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2567 ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้ารายการ

ตามเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องข้างต้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การปรับโครงสร้างกิจการภายในของกลุ่ม RXW ดำเนินการแล้วเสร็จ
2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการเข้าทำข้อตกลง และ/หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ตลอดจนการดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนใน RXW รวมถึงการเข้าทำข้อตกลง และ/หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ตลอดจนการดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์
4. คู่สัญญาทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้เข้าทำข้อตกลง และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และสัญญาดังกล่าวมีผลสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นจากคู่สัญญาหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องแล้ว
5. การเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ได้รับอนุญาตหรือความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
6. ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

นอกจากนี้ ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW เข้าข่ายเป็นการซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.88 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“สำนักงานฯ”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์

ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

อนึ่ง เนื่องจากบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เข้าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีเอ็นเอส จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN**”) โดยธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และมีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิอ้างอิงจากรวมของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“**สำนักงานฯ**”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการ
ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
หุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้อง
กันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

นอกจากนี้ การปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
ด้วย เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของ
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้น การปรับโครงสร้างกิจการข้างต้นโดยการเข้าลงทุนใน RXW
การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN และการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำ
รายการในครั้งนี้ จึงเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง
กันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546
ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยเป็น
รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินและบริการ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการ
ที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 177.75 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)
ของบริษัทเมื่อพิจารณาตามงบการเงินรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 3/2566 ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบ
บัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้อง
ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

- (1) จัดทำและเปิดเผยรายงานสารสนเทศของการปรับโครงสร้างกิจการ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ตามประกาศ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น
ของบริษัท โดยในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติ
หน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์ข้างต้น
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการ
ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
หุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบ
อำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการ
ดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างกิจการ ดังนี้

(1) การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ รวมถึงการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย

(2) ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการ และดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสม และ/หรือเพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสารสนเทศการเข้าทำรายการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการ ที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2)

(2) อนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 10.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวง สุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และกำหนดวาระการประชุมเพื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญครั้งที่ 2/2566

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

2.1 พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2.2 พิจารณาอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และสถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ได้ตามที่เห็นสมควร

(3) อนุมัติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 12 มกราคม 2567 (Record Date)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

(นายวรสิทธิ์ โภคชัยพัฒน์)
กรรมการผู้จัดการ

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ ดังนี้ (1) ชื้อหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเคช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้นี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW”** พร้อมกันนี้บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจาก MKF เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **“ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”**) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN”**) โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกรวมธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นว่า **“การปรับโครงสร้างกิจการ”**)

ดังนั้นการเข้าทำธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”**)

นอกจากนี้ การปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้นี้ ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทด้วย เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้น การปรับโครงสร้างกิจการข้างต้นโดยการเข้าลงทุนใน RXW และการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 149.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทเมื่อพิจารณาตามงบการเงินรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 3/2566 ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอิสระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

1. เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่าแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ จะสามารถดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2567 (ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ครบถ้วนของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาเกี่ยวกับธุรกรรมทั้งหมดที่กำหนดไว้) และภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งรวมถึงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ธุรกรรมการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN รวมทั้งอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็น และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างกิจการดังกล่าว)

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”)
ผู้ขาย : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)

ความสัมพันธ์กับบริษัท : บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น
จดทะเบียน คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK และมี

กรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงเข้าข่ายเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ MK ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา : รายงานประจำปี 2565

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
4. น.ส. รวิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12%
5. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82%
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
8. น.ส. ชุตติมา ตังมติธรรม	17,331,015	1.59%
9. นางอัญชัน ตังมติธรรม	15,960,446	1.46%
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.31%
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	827,276,062	75.81%

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
10. ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	263,929,004	24.19%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 12 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นาย สุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
2.	นาย วรสิทธิ์ โกศาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
3.	น.ส. รักษิณี มหัตเดชากุล	กรรมการ
4.	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
5.	นาย อภิสิทธิ์ ทองใหญ่ อัครวานันท์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6.	นาย ชัยยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7.	นาย ธีรพันธุ์ จิตตาลาน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.02	0.91	172.19	0.90	415.67	2.09	104.45	0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	191.06	1.06	318.01	1.67	-	-	406.00	2.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78.39	0.44	88.88	0.47	1,018.56	5.13	698.27	3.71
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	0.24	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570.00	2.99	808.50	4.07	939.50	4.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	105.00	0.58	110.00	0.58	81.20	0.41	60.00	0.32
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,665.62	31.50	4,132.80	21.71	3,224.11	16.23	2,004.96	10.64
สินค้าคงเหลือ	3.50	0.02	4.69	0.02	5.88	0.03	9.74	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113.57	0.63	148.86	0.78	250.03	1.26	305.24	1.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,321.17	35.15	5,545.43	29.12	5,803.95	29.22	4,528.40	24.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.65	0.03	21.50	0.11	63.81	0.32	98.35	0.52

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	53.25	0.28
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	218.46	1.21	204.15	1.07	193.10	0.97	250.96	1.33
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	326.48	1.82	605.54	3.18	590.91	2.97	577.60	3.07
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	0.06	10.13	0.05	8.49	0.04	8.49	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	477.05	2.65	467.84	2.46	467.84	2.36	461.20	2.45
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,403.93	30.05	5,193.96	27.28	6,441.47	32.43	6,295.80	33.42
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,994.17	27.77	5,785.38	30.38	5,746.69	28.93	6,098.34	32.37
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.12	0.10	21.07	0.11	33.29	0.17	45.92	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75.63	0.42	160.97	0.85	189.76	0.96	197.15	1.05
เงินมัดจำ	-	-	120.00	0.63	30.00	0.15	30.00	0.16
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	781.50	4.10	30.00	0.15	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-	59.92	0.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135.45	0.75	123.05	0.65	265.29	1.34	133.03	0.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,664.08	64.85	13,495.10	70.88	14,060.66	70.78	14,310.02	75.96
รวมสินทรัพย์	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.42	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873.20	4.86	1,142.14	6.00	694.69	3.50	74.80	0.40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427.06	2.37	449.73	2.36	296.28	1.49	614.88	3.26
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.34	1.61	284.36	1.49	396.21	1.99	347.77	1.85
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.42
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	226.60	1.20
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,697.49	14.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	116.99	0.59	90.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.02	23.02	0.12	17.13	0.09	14.72	0.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.65	0.10	-	-	0.72	0.00	32.90	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	19.24	0.11	29.11	0.15	42.23	0.21	47.75	0.25

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับ รายรับ	-	-	-	-	-	-	968.29	5.14
ประมาณการหนี้สินจากการ รับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	8.83	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	363.05	2.02	351.85	1.85	376.88	1.90	383.94	2.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,030.25	27.97	6,292.48	33.05	5,959.25	30.00	5,587.97	29.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647.00	3.60	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	61.08	0.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,680.98	9.35	1,916.69	10.07	2,725.19	13.72	1,961.61	10.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	80.00	0.40	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	3,435.23	19.10	3,437.42	18.05	3,593.50	18.09	3,724.57	19.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า	301.53	1.68	677.33	3.56	686.61	3.46	1,084.11	5.75
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	5.38	0.03	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	68.28	0.36
ประมาณการหนี้สินจากการ รับประกันการเช่า	-	-	-	-	-	-	3.84	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	156.78	0.87	180.67	0.95	289.53	1.46	306.41	1.63
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,314.02	35.11	6,279.60	32.98	7,442.53	37.47	7,209.90	38.27
รวมหนี้สิน	11,344.27	63.08	12,572.09	66.03	13,401.78	67.47	12,797.86	67.93
ส่วนของผู้ถือหุ้น								-
ทุนเรือนหุ้น								-
ทุนจดทะเบียน	1,117.21	6.21	1,117.21	5.87	1,117.21	5.62	1,117.21	5.93
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,091.21	6.07	1,091.21	5.73	1,091.21	5.49	1,091.21	5.79
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484.16	8.25	1,484.16	7.79	1,484.16	7.47	1,484.16	7.88
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	3.28	0.02	4.29	0.02	4.79	0.02	4.94	0.03
กำไร (ขาดทุน) สะสม								-
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	111.72	0.62	111.72	0.59	111.72	0.56	111.72	0.59
ยังไม่ได้จัดสรร	3,976.22	22.11	3,802.67	19.97	3,736.78	18.81	3,301.03	17.52
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.61)	-0.14	(25.61)	-0.13	2.71	0.01	10.16	0.05
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,431.37	32.38	6,003.23	31.87
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	31.45	0.16	37.34	0.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,462.82	32.53	6,040.56	32.07
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.43	100.00

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	1,534.31	73.01	1,452.00	56.70
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	247.80	11.79	305.89	11.95
รายได้จากกิจการสนาม กอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	83.47	3.97	126.91	4.96
รายได้จากการให้บริการ ด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	40.28	1.92	86.90	3.39
กำไรจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนและรายได้จากการ ลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	51.30	2.44	251.51	9.82
กำไรจากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	263.29	7.64	-	-	-	-	-	-	251.63	9.83
รายได้อื่น	115.52	3.35	84.68	2.55	185.34	7.23	144.23	6.86	85.82	3.35
รวมรายได้	3,446.47	100.00	3,321.34	100.00	2,562.41	100.00	2,101.38	100.00	2,560.67	100.00
ต้นทุน										
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	1,904.88	55.27	2,035.49	61.29	1,122.28	43.80	928.99	44.21	993.96	38.82
ต้นทุนการให้เช่าและ บริการ	181.49	5.27	167.57	5.05	145.73	5.69	107.63	5.12	158.84	6.20
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ และสปอร์ตคลับ	63.54	1.84	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	21.81	0.63	35.03	1.05	26.95	1.05	20.25	0.96	31.28	1.22
ต้นทุนการให้บริการด้าน สุขภาพ	8.96	0.26	132.99	4.00	152.47	5.95	109.77	5.22	218.67	8.54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	123.16	5.86	128.69	5.03
รวมต้นทุนขายและ บริการ	2,423.08	70.31	2,603.60	78.39	1,610.84	62.86	1,289.79	61.38	1,531.44	59.81
กำไรขั้นต้น	1,023.40	29.69	717.74	21.61	951.57	37.14	811.59	38.62	1,029.23	40.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	600.93	23.47
ค่าใช้จ่ายอื่น							-	-	1.06	0.04
ผลขาดทุนอื่น							-	-	119.00	4.65
รวมค่าใช้จ่าย	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	720.98	28.16

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	429.92	20.46	581.09	22.69
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วม ค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธี ส่วนได้เสีย	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.08	0.15	8.67	0.34
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ภาษีเงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(173.13)	(8.24)	(264.17)	(10.32)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษี เงินได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	18.39	0.88	(57.72)	(2.25)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับ งวดจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(154.75)	(7.36)	(321.89)	(12.57)
การดำเนินงานที่ยกเลิก										
กำไรสำหรับงวดจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิ จากภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	23.02	1.10	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(131.73)	(6.27)	(321.89)	(12.57)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของการทำรายการ

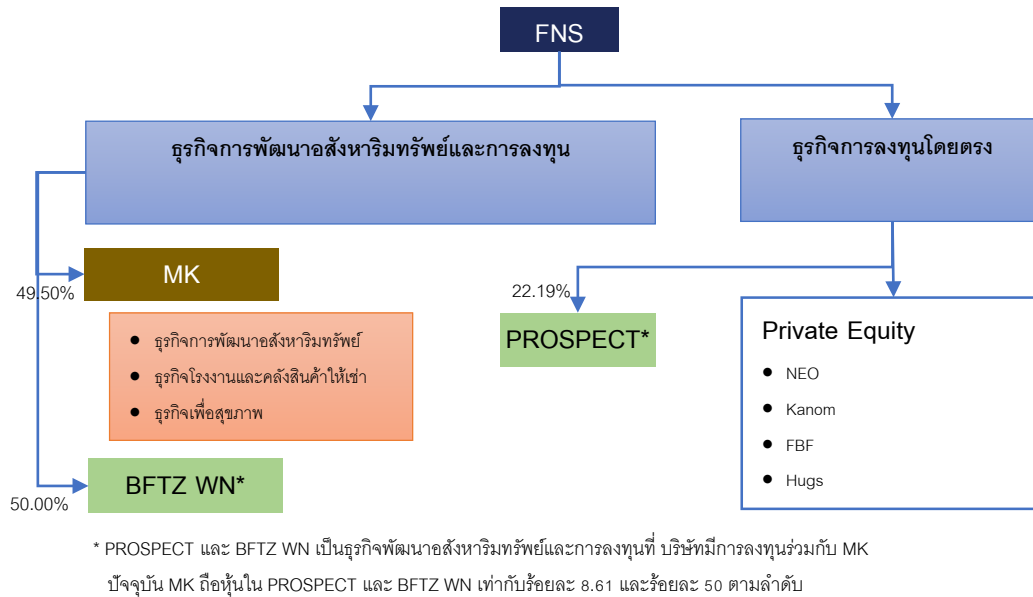
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม เพื่อให้การบริหารในภาพรวมมีความชัดเจน เนื่องจากปัจจุบัน FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งแบ่งออกเป็นธุรกิจหลัก 2 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์และการลงทุน และ (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง เน้นการลงทุนประเภทธุรกิจร่วมทุน โดยมูลค่าการลงทุนหลักของบริษัทจะเป็นการลงทุนใน MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK โดย MK เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และธุรกิจเพื่อสุขภาพ อีกทั้งบริษัทยังได้มีการลงทุนร่วมกับ MK ใน PROSPECT และ BFTZ WN ด้วย ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งสัดส่วนการลงทุนของบริษัทในธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์และการลงทุน และธุรกิจการลงทุนโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ

ซึ่งจากโครงสร้างการลงทุนดังกล่าว จะเห็นได้ว่าบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ทั้งในรูปแบบการเข้าลงทุนโดยตรง และการลงทุนผ่านทาง MK ในฐานะบริษัทย่อย ทั้งนี้ จากข้อมูลการลงทุนที่ผ่านมา และแผนการเติบโตในอนาคต กลุ่มธุรกิจพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่าต้องใช้เวลาลงทุนค่อนข้างสูงในการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าในอนาคต แต่เนื่องจากโครงสร้างของ FNS และ MK มีการลงทุนที่หลากหลายธุรกิจ และมีบางธุรกิจที่

อาจทับซ้อนกัน ดังนั้นในการสรรหาแหล่งเงินทุนอาจมีความยุ่งยาก ทั้งในส่วนของ การประเมินความต้องการ การใช้จ่าย ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และการประเมินมูลค่ากิจการของนักลงทุน เป็นต้น

แผนภาพโครงสร้างการประกอบธุรกิจของกลุ่ม FNS



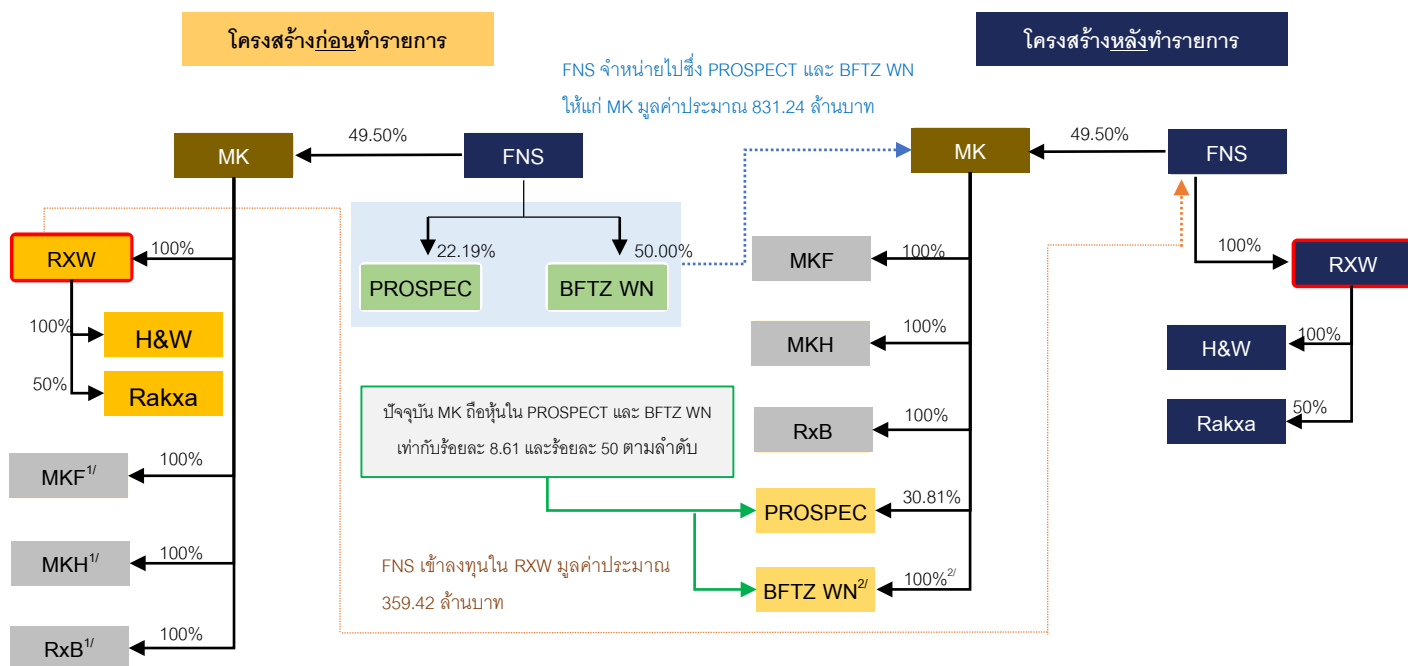
ดังนั้น จากโครงสร้างการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัท และ MK ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้ง 2 บริษัท อาจมีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ทับซ้อนกันในส่วน of ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และการลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ แผนการเติบโตของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม เพื่อให้เกิดความชัดเจน ทั้งในส่วนของ การบริหารจัดการ การระดมทุน และการวางแผนทางการเงิน เป็นต้น

อนึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการคัดเลือกบริษัทที่จะเป็นธุรกิจแกนหลักของบริษัท เพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และจากภาพรวมแผนการปรับโครงสร้างกิจการของทั้งกลุ่มในครั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าการเข้าลงทุนใน RXW ซึ่งประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่จะสามารถเติบโตได้ในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันกระแสการดูแลสุขภาพเริ่มมีมากขึ้น กอปรกับประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศไทยเป็นแหล่งที่มีศักยภาพทางด้านการแพทย์ในภูมิภาคนี้ ซึ่งการเข้าลงทุนใน RXW ที่มีการบริการด้านสุขภาพให้ครอบคลุมทุกมิติ ตั้งแต่ในด้านส่งเสริม (Enhancement), ป้องกัน (Prevention), รักษา (Cure) และฟื้นฟู (Restoration) โดยโครงการ รักษา เวลเนส บางกระเจ้า ได้ประสบความสำเร็จในเรื่องของการส่งเสริม (Enhancement) และป้องกัน (Prevention) "รักษา" คือศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ที่เน้นการให้บริการทางด้านสุขภาพเชิงส่งเสริมและป้องกันแบบเฉพาะเจาะจงซึ่งได้รับความสนใจและกระแสตอบรับที่ดีทั้งจากผู้ใช้บริการชาวไทย และต่างประเทศ โดยมีมุ่ง พัฒนาต่อยอดโครงการรักษา ไปสู่จุดหมายการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ในระดับโลก (World-Class Medical and Wellness Destination) อีกทั้ง RXW ยังมีโครงการอาร์เอชวี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village) ณ อำเภอสวนสามพราน จังหวัดนครปฐม ที่จะโฟกัสด้านการส่งเสริม (Enhancement) และการป้องกัน (Prevention) เป็นหลักภายใต้แนวคิด Everyone's Wellness สุขภาพดีเป็น

เรื่องธรรมชาติและทำได้สำหรับทุกคน ดังนั้นการเข้าลงทุนใน RXW จะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีที่บริษัทจะสามารถเติบโตได้ในอนาคตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจึงมีมตินำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ (1) ชื้อหุ้นของบริษัทอาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซตส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW”** พร้อมกันนี้บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการทำสัญญาเช่าและบริการจาก MKF และ MKH เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **“ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”**) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังหักชำระหนี้ให้สถาบันการเงินจำนวนประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีแอฟทีแซด วัจน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN”**) โดยธุรกรรมการลงทุนใน RXW และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกรวมดังกล่าวข้างต้นว่า **“การปรับโครงสร้างกิจการ”**)

แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของ FNS ก่อนและภายหลังการทำรายการ



หมายเหตุ:

1. ในเดือนธันวาคม 2566 RXW ได้มีการปรับโครงสร้างทุนภายในกลุ่มกิจการ โดยการแปลงหนี้เป็นทุน และลดทุน เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน MKF, MKH และ RxB โดยเปลี่ยนจากการถือหุ้นโดย RXW เป็น MK โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการภายในกลุ่มแต่อย่างใด
2. ภายหลังการเข้าทำรายการ MK จะถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน BFTZ WN ร้อยละ 100 โดยถือหุ้นทางตรงร้อยละ 50 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทางบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50

3.2 ขนาดของการทำรายการ

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	RXW	บริษัท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ^{1/}	งบการเงินรวม ^{1/}
สิ้นสุด ณ วันที่	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์รวม	4,712.74	23,449.08
หัก หนี้สินรวม	195.13	15,889.68
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.87	290.54
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,019.98
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	4,498.73	4,248.88
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ^{2/}	(17.87)	868.03

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(\text{NTA}^{1/} \text{ ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

3.3 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนใน RXW

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้บริษัทจะมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท
- (3) รายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ระหว่าง RXW กับ MKF และ MKH โดยคิดค่าเช่า 100.00 - 210.00 ล้านบาท/ปี ระยะเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 1,770.00 ล้านบาท

3.3.1 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ RXW

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(4,498.73 \times 100\%) \times 100}{4,248.88}$	ร้อยละ 105.88
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก RXW มีผลขาดทุน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{(275.79^{1/} \times 100\%) \times 100}{23,449.08}$	ร้อยละ 1.18
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัดส่วน

3.3.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการซื้อขายหุ้น	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก RXW มีผลขาดทุน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	= $\frac{83.63^1 \times 100}{23,449.08}$	ร้อยละ 0.36
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ

3.3.3 การคำนวณขนาดรายการเข้าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการซื้อขายหุ้น	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก RXW มีผลขาดทุน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	= $\frac{1,770.00^1 \times 100}{23,449.08}$	ร้อยละ 7.55
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนใน RXW

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
1. หุ้นสามัญของ RXW	ร้อยละ 105.88	ไม่สามารถคำนวณได้	ร้อยละ 1.18	ไม่สามารถคำนวณได้
2. สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อขายหุ้น	เนื่องจาก RXW มีผลการดำเนินงานขาดทุน	ร้อยละ 0.36	เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
3. รายการเข้าทรัพย์สิน			ร้อยละ 7.55	
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 105.88	-	ร้อยละ 9.08	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	ร้อยละ 105.88	-	ร้อยละ 9.08	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.88				

หมายเหตุ: 1/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.88 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินเฉพาะกิจการของ RXW ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อคิดขนาดรายการตามมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

(NTA) ในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้ง นี้ ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ ถือเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“สำนักงานฯ”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ใน การนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- (3) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าลงทุนใน RXW

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ประเภทของรายการ	มูลค่าสิ่งตอบแทน	มูลค่าตามบัญชี ^{1/}	ขนาดรายการ คำนวณจากค่าสูง
1. หุ้นสามัญของ RXW	รายการสินทรัพย์หรือบริการ	275.79	4,517.60	106.32%
2. สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ให้บริการด้านสุขภาพ	รายการสินทรัพย์หรือบริการ	83.63	-	1.97%
3. รายการเช่าทรัพย์สิน	รายการสินทรัพย์หรือบริการ	1,770.00	-	41.66%
รวมขนาดรายการ				149.95%
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{2/}				-
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าลงทุนใน RXW				149.95%

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากงบการเงินของ RXW ณ 31 ธันวาคม 2565 (งบการเงินฉบับตรวจสอบ)

2/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งสิ้น คิดเป็นร้อยละ 149.95 (ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ กับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นภายในระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา) รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

- (1) จัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการโดยการเข้าลงทุนใน RXW ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์ข้างต้น
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่น้อยกว่าคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ อาทิ เครื่องมือและอุปกรณ์ โปรแกรม IT และยานพาหนะ คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท
- (3) รายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ระหว่าง RXW กับ MKF และ MKH โดยคิดค่าเช่า 100.00 - 210.00 ล้านบาท/ปี ระยะเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 1,770.00 ล้านบาท

4.1 ข้อมูลของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ("RXW")

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 ถนนสุขวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
สาขาที่ 1	:	เลขที่ 28/5 ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
สาขาที่ 2	:	เลขที่ 88 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ให้บริการด้านสุขภาพ
จัดตั้งเมื่อ	:	7 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้วก่อนปรับโครงสร้างทุน	:	ณ วันที่ 20 เมษายน 2566 RXW มีทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว ดังนี้ ทุนจดทะเบียนจำนวน 4,600.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 46.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้วหลังปรับโครงสร้างทุน	:	ณ วันที่ของสารสนเทศฉบับนี้ RXW มีทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว ดังนี้ ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,380.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 13.80 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RXW

โดย RXW มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงจำนวน 2 บริษัท

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)
1	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ("H&W")	ให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ	100.00	345,600,000
2	บริษัท รัคซ เวเนเจอร์ จำกัด ("Rakxa") ^{1/}	ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาล และการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ	50.00	4,000,000

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ H&W และ Rakxa

หมายเหตุ: 1/ บริษัท รัคซ เวเนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง RXW และ บริษัท ไวทัลไลฟ์ ออลล์อินซ์ จำกัด ("VTL") โดย RXW ถือหุ้นร้อยละ 50 และ VTL ถือหุ้นร้อยละ 50 ซึ่ง VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อน และหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	โครงสร้างก่อนการเข้าทำรายการ ^{1/}		โครงสร้างภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	13,799,998	99.999986	-	-
2.	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.000007	1	0.000007
3.	นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล	1	0.000007	1	0.000007
4.	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	-	-	13,799,998	99.999986
รวม		13,800,000	100.00	13,800,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ รายชื่อผู้ถือหุ้นของ RXW ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566 ก่อนที่บริษัทฯ จะทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล	กรรมการ
3	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

การลงชื่อผูกพันบริษัท: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566 (ก่อนปรับโครงสร้างทุน) ^{1/}	30 ก.ย. 2566 (หลังปรับโครงสร้างทุน) ^{1/,2/}
สินทรัพย์	34.15	40.78	4,712.73	5,249.35	410.31
หนี้สิน	9.26	5.31	195.13	801.36	44.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60	4,447.99	365.79
รายได้	11.42	22.15	29.78	44.05	n/a

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566 (ก่อนปรับ โครงสร้างทุน) ^{1/}	30 ก.ย. 2566 (หลังปรับ โครงสร้างทุน) ^{1/2/}
ค่าใช้จ่าย	32.30	11.57	47.65	119.79	n/a
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(20.97)	10.58	(17.87)	(75.74)	n/a

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงินภายในของ RXW ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของ RXW

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินภายในของ RXW ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของ RXW และยังไม่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชี
2/ ในเดือนธันวาคม 2566 RXW ได้มีการปรับโครงสร้างทุนภายในกลุ่มกิจการ โดยการแปลงหนี้เป็นทุน และลดทุน เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน MKF, MKH และ RxB โดยเปลี่ยนจากการถือหุ้นโดย RXW เป็น MK โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการภายในกลุ่มแต่อย่างใด

4.2 ข้อมูลของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด (“H&W”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 345 อาคาร 345 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ให้บริการด้านสุขภาพ
จัดตั้งเมื่อ	: 28 มกราคม 2562
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว	: ณ วันที่ของสารสนเทศฉบับนี้ H&W มีทุนจดทะเบียนจำนวน 345.60 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,456,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ H&W มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	3,455,998	99.999942
2.	นายวรสิทธิ์ โคชาชัยพัฒน์	1	0.000029
3.	นางสาววิชนี มหัตเดชกุล	1	0.000029
	รวม	3,456,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ H&W ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โคชาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาววิชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

การลงชื่อผูกพันบริษัท: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์	113.59	81.60	77.72
หนี้สิน	77.20	93.94	91.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)
รายได้	3.87	22.04	45.37
ค่าใช้จ่าย	43.61	121.02	192.35
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(39.74)	(98.98)	(146.98)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

4.3 ข้อมูลของบริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด (“Rakxa”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 ถนนสรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ให้บริการด้านสุขภาพ
จัดตั้งเมื่อ	:	4 เมษายน 2565
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	ณ วันที่ ของสารสนเทศฉบับนี้ Rakxa มีทุนจดทะเบียนจำนวน 4.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ Rakxa มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 ^{1/}	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	20,000	50.00
2.	บริษัท ไวท์ลไลฟ์ ออลล์ไลน์ส ^{2/}	20,000	50.00
	รวม	40,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ Rakxa ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566

2/ VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ
3	นางอาทิวรรณ์ จารุกิจพัฒน์	กรรมการ
4	นายสมศักดิ์ วิวัฒน์สินชัย	กรรมการ

การลงชื่อผูกพันบริษัท: นางอาทิรัตน์ จารุกิจพัฒน์ หรือนายสมศักดิ์ วิวัฒน์สินชัยลงลายมือชื่อร่วมกับนายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ หรือนายธีรวิทย์ ประทุมสุวรรณ รวมเป็นสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์	0.50
หนี้สิน	2.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(2.33)
รายได้	0.00
ค่าใช้จ่าย	(3.33)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(3.33)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

4.4 รายละเอียดการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(1) โครงการรักษา เวลเนส บางกระเจ้า (RAKxa Wellness & Medical Retreat)

ผู้เช่า	RXW (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ผู้ให้เช่า	MKF (บริษัทย่อยทางตรงของ MK)
ประเภทของสัญญา	สัญญาเช่า
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	กำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี

(2) โครงการอาร์เอกซ์วี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village)

ผู้เช่า	RXW (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ผู้ให้เช่า	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของ MK)
ประเภทของสัญญา	สัญญาเช่าช่วง ^{1/}
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท

	ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

หมายเหตุ: 1/ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องให้ความยินยอมในการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RXW และ MKH

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระราคา

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจำนวน 359.42 ล้านบาท ประกอบด้วยราคาหุ้น RXW ซึ่งประเมินจากมูลค่าบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ RXW ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวนประมาณ 365.79 ล้านบาท และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท และในส่วนของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) จำนวน 83.63 ล้านบาท อ้างอิงตามมูลค่าตามบัญชี ณ ไตรมาส 3/2566 สำหรับค่าเช่าทรัพย์สินและบริการสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพรวมทั้งหมด 1,770.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจากการเช่าลงทุนใน RXW และสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมจำนวน 359.42 ล้านบาท ด้วยตัวแลกเงิน และ/หรือเงินสดของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามเงื่อนไขการซื้อขายที่ตกลงกัน และในส่วนของค่าเช่าจำนวน 1,770.00 ล้านบาท บริษัทหรือบริษัทย่อยจะชำระค่าเช่าและบริการด้วยเงินสดของบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระราคาตามบันทึกความเข้าใจ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

วันที่ชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> หุ้นสามัญของ RXW บริษัทจะชำระทั้งจำนวนในวันทำการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทจะชำระทั้งจำนวนในวันที่ซื้อขายสินทรัพย์ ค่าเช่าทรัพย์สินและบริการสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ บริษัทจะชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท ณ วันเช่าทำสัญญาเช่า และบริษัทหรือบริษัทย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน รวมจำนวนปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหมด 1,770.00 ล้านบาท
เงินมัดจำ	<ol style="list-style-type: none"> เงินประกัน มูลค่าเงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขปกติของการทำสัญญาเช่าและบริการในระยะยาว โดยคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.82 ของค่าเช่าและบริการทั้งหมด (คำนวณจากค่าเช่าและบริการทั้งหมดจำนวน 1,770.00 ล้านบาท) เงินมัดจำสำหรับการเช่าทำรายการ

	ในวันทำบันทึกความเข้าใจ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2566 บริษัทตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 430.00 ล้านบาท ให้แก่ MK เพื่อเป็นเงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 20.19 ของมูลค่ารวมทั้งหมดของการเข้าทำรายการ (คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทน รวมค่าเช่าและบริการทั้งหมดจำนวน 2,129.42 ล้านบาท)
การได้รับชำระคืนมัดจำ	1) เงินประกันและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่า เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 50.00 ล้านบาท จะได้รับชำระคืนเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 2) เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการ เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการจำนวน 430.00 ล้านบาท บริษัทจะได้รับคืน กรณีที่บันทึกความเข้าใจฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีกรซื้อขายหุ้นและการเข้าทำสัญญาต่างๆ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ MK ตกลงจะคืนเงินมัดจำทั้งหมดโดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่บริษัทภายใน 7 วันนับแต่วันที่บันทึกความเข้าใจฉบับนี้สิ้นสุดลง
เงื่อนไขการยกเลิก	เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดของการทำสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญก่อนการเข้าทำรายการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นไปตามข้อตกลงจากการเจรจาต่อรองกันระหว่างคู่สัญญาและสมมติฐานที่บริษัทและ MK เห็นชอบร่วมกัน โดยประเมินมูลค่าของทรัพย์สินและกิจการในส่วนของธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่จะปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย (1) มูลค่าหุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ RXW ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวนประมาณ 365.79 ล้านบาท และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท และ (2) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ (Wellness business) คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

และในส่วนของอัตราค่าเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง บริษัทได้มีการเจรจาทันทีกับ MK โดยพิจารณาจากต้นทุนการได้มาของสินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ และอัตราค่าเช่าตามมูลค่าตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการให้มีการจัดเตรียมข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นถึงความสมเหตุสมผลในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน กล่าวคือ ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ และข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของอัตราค่าเช่าซึ่งประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่างๆ ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนนี้จะปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ และรายงาน

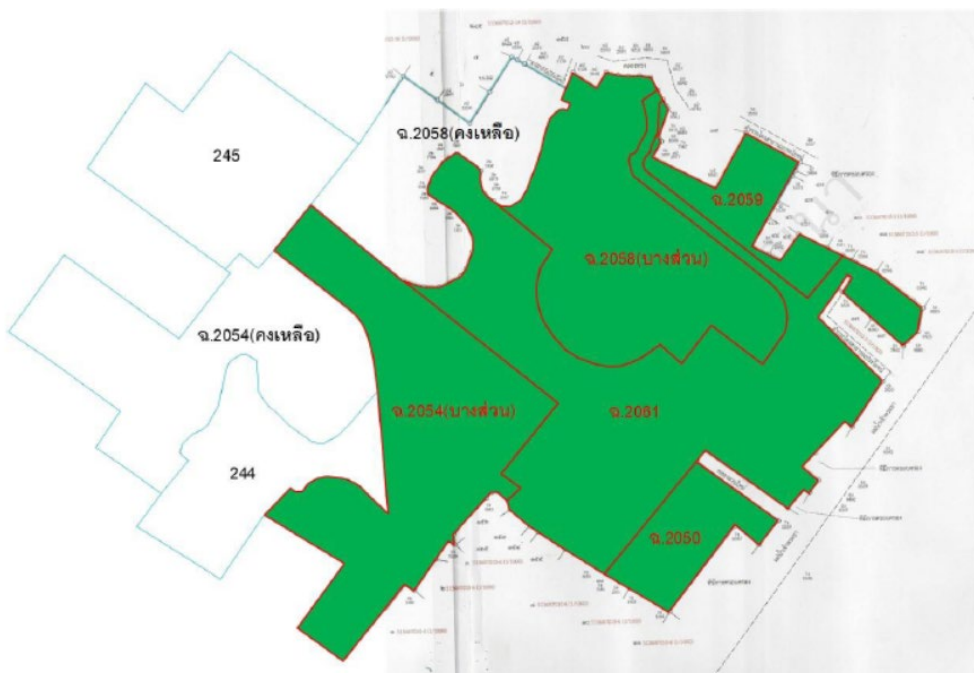
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งบริษัทจะเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ
แนบเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททุก
รายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมต่อไป

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะได้มาซึ่งธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่
ดำเนินการโดย RXW โดยรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา มีดังนี้

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของ
ทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท
- (3) รายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ระหว่าง RXW กับ
MKF และ MKH โดยคิดค่าเช่าจำนวน 100.00-210.00 ล้านบาท/ปี ระยะเวลา 10 ปี ค่าเช่าเป็นราย
เดือนคิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 1,770.00 ล้านบาท

แผนภาพประกอบพื้นที่เช่าโครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า (RAK^{xa} Wellness & Medical Retreat)



ที่มา: รายงานประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

หมายเหตุ: RXW จะทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า (RAK^{xa} Wellness & Medical Retreat) ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ บนพื้นที่ประมาณ 108-0-5.1 ไร่ และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็น
จำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

แผนภาพประกอบโครงการอาร์เอกซีวี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village)



ที่มา: แผนภาพจาก RXW

หมายเหตุ: RXW จะทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโครงการอาร์เอกซีวี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village) อ.สวนสามพราน จ. นครปฐม บนพื้นที่ประมาณ 10-3-44 ไร่ และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้จำนวน 359.42 ล้านบาท โดยการออกตั๋วแลกเงิน และ/หรือเงินสดของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้พิจารณาแหล่งเงินที่จะนำมาชำระอย่างระมัดระวัง และคาดว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อการบริหารกิจการหลักของบริษัท ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 142.96 ล้านบาท ทั้งนี้ก่อนเข้าทำรายการในปี 2567 บริษัทจะได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (มหาชน) (“NEO”) รวมถึงบริษัทมีแผนที่จะเสนอขายเงินลงทุนใน NEO จำนวน 9.50 ล้านหุ้น พร้อมกับการเสนอขายหุ้น IPO ของ NEO ในช่วงไตรมาส 1/2567 ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ และจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทโดยรวม

ในส่วนของค่าเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจำนวน 100.00-210.00 ล้านบาทต่อปี ระยะเวลา 10 ปี หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,770.00 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) บริษัทจะใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ RXW ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว

8. **ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท**

- (1) เป็นไปตามแผนโครงสร้างการปรับกิจการของกลุ่มบริษัท โดยจะสามารถวางแผนบริหารจัดการภายในกลุ่มได้อย่างชัดเจน และยังช่วยให้บริษัทมีบริษัทแกนหลักในการประกอบธุรกิจที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่คุ้มค่าในอนาคต
- (2) การเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ มีโอกาสเติบโต และสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทในอนาคต
- (3) เป็นการเข้าลงทุนที่ไม่ต้องใช้กระแสเงินสดในการเข้าลงทุนในจำนวนมาก ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถใช้กระแสเงินสดที่มีเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือชำระหนี้เงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน และลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทได้
- (4) เป็นการลงทุนที่ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เนื่องจากธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเครื่องมืออุปกรณ์ แต่เนื่องจากบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างระยะยาว 10 ปีกับทางกลุ่ม MK ทำให้บริษัทไม่ต้องใช้กระแสเงินสดจำนวนมากในการเข้าลงทุน และ/หรือหาแหล่งเงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่มีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นภายใต้สภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น
- (5) หากในอนาคตธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) มีผลการดำเนินงานที่มีกำไร บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวได้ทั้งจำนวน อีกทั้งแบรนด์ RAKxa จะกลายเป็นที่ยอมรับ และเป็นที่รู้จักในระดับนานาชาติได้ ซึ่งจะส่งผลให้ภาพรวมของบริษัทเติบโตดีขึ้นเช่นกัน

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

11. **เงื่อนไขสำคัญก่อนการเข้าทำรายการ**

- (1) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- (2) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) การได้รับอนุมัติจากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน เพื่อปลดภาระหนี้ ภาระค้ำประกัน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันในเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้จากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน
- (4) ได้รับการอนุมัติ และ/หรือการผ่อนผันให้บริษัท และ MK สามารถดำเนินการโอน/รับโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการรวมถึงใบอนุญาตต่างๆ ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) รวมถึงเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้อย่างครบถ้วน
- (5) ปัจจัยที่สำคัญอื่นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าทำรายการ เช่น ความผันผวนของสภาวะตลาดสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระบาดใหม่ และนโยบายของภาครัฐ เป็นต้น

ในการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ บริษัท RXW และ MK ได้มีการจัดทำร่างบันทึกความเข้าใจฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) 2. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)
วัตถุประสงค์	<p>เป็นแนวทางข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอันเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นในบริษัทต่างๆ และหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า พรอสเพค โฉฉิ สติคส์และอินดัสเทรียล โดยยังไม่ถือเป็นการสรุปข้อกำหนด เงื่อนไข ข้อตกลง คำรับรอง และการรับประกันอื่นใด ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันในเรื่องดังกล่าวในสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
ลักษณะของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>การซื้อขายหุ้นหรือหน่วยลงทุน</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. MK ตกลงจะขายและ FNS ตกลงจะซื้อหุ้นสามัญใน RXW ซึ่ง MK ถืออยู่จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของ RXW วันทำการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 3/2566 มูลค่าทางบัญชีของ RXW มีมูลค่าอยู่ที่ 365,791,508.84 บาท ปรึบลดด้วยผลขาดทุนของ H&W ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4/2566 และในไตรมาส 1/2567 รวมกันซึ่งมีมูลค่าประมาณ 90.00 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าซื้อขายหุ้นสามัญของ RXW จะมีราคาซื้อขายไม่เกิน 275,791,508.84 บาท และในวันที่ซื้อขายหุ้น FNS จะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ RXW เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่ MK โดยมีจำนวนหนี้ไม่เกิน 250,000,000 บาท ● <u>การเข้าทำสัญญาต่างๆ</u> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการรักษาบางกระเจ้า กับ MKF หรือ (“ผู้ให้เช่า”) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี และมีค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 4,250,000 บาท และปีที่ 4-10 เดือนละ 8,500,000 บาท ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 30.00 ล้านบาท นอกจากนี้ RXW ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิ

	<p>ขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>1.2 สัญญาบริการเกี่ยวกับโครงการรักษางกระเจ้า กับ MKF โดยมีกำหนดระยะเวลาการให้บริการเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีค่าบริการในอัตราเดือนละ 1,500,000 บาท</p> <p>1.3 สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการในโครงการรักษางกระเจ้า กับ MKF ในราคาตามมูลค่าทางการบัญชีของทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย</p> <p>1.4 สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ RXV สามพราน กับ MKH หรือ (“ผู้ให้เช่า”) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี และมีค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 2,166,667 บาท และปีที่ 4-10 เดือนละ 4,875,000 บาท ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้ RXW ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>1.5 สัญญาบริการเกี่ยวกับโครงการ RXV สามพราน กับ MKH โดยมีกำหนดระยะเวลาการให้บริการเท่ากับสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีค่าบริการในอัตราเดือนละ 2,625,000 บาท</p> <p>1.6 สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการในโครงการ RXV สามพราน กับ MKH ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย</p>
	<p>2. FNS ตกลงจะขายและ MK ตกลงจะซื้อหุ้นสามัญใน BFTZ WN ซึ่ง FNS ถืออยู่จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ในราคาซื้อขายเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของ BFTZ WN ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 3/2566 มูลค่าทางบัญชีของ BFTZ WN มีมูลค่าอยู่ที่ 16,512,421 บาท และในวันที่ซื้อขายหุ้น MK จะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ BFTZ WN เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่ FNS โดยมีจำนวนหนี้ไม่เกินจำนวน 350,000,000 บาท</p> <p>3. FNS ตกลงจะขายและบริษัทมั่นคงตกลงจะซื้อหน่วยลงทุนใน PROSPECT ซึ่ง FNS ถืออยู่จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4697 บาท ในราคาซื้อเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT ณ วันที่ทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ในไตรมาส 3/2566 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT มีมูลค่าจำนวน 781,236,434.70 บาท</p>

<p>ระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการ</p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเบื้องต้นตามที่ระบุไว้ในบันทึกฉบับนี้ ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขเพื่อเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุนที่แน่นอนเพื่อให้ทั้งสองฝ่ายสามารถโอนหุ้นหรือหน่วยลงทุนทั้งหมดและชำระราคาซื้อขายกันภายในวันที่ 1 เมษายน 2567 หรือภายในระยะเวลาที่อาจจะขยายออกไป</p>
<p>เงินมัดจำ</p>	<p>FNS ตกลงชำระเงินจำนวน 430.00 ล้านบาท ให้แก่ MK ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 ซึ่งให้ถือเป็นเงินมัดจำและเป็นการชำระราคาซื้อขายหุ้นในวันทำการซื้อขายหุ้นตามข้อ 1.</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>เงื่อนไขบังคับก่อนทำการซื้อขายหุ้นและหน่วยลงทุน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS และ MK อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นและหน่วยลงทุนตามข้อ 1 ถึงข้อ 3 ของบันทึกความเข้าใจฉบับนี้ 2. การความยินยอมในการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RXW กับ MKH ตามข้อ 1.3

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ ดังนี้ (1) ชื้อหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเคช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW”** พร้อมกันนี้บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจาก MKF เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **“ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”**) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN”**) โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นว่า **“การปรับโครงสร้างกิจการ”**)

ดังนั้นการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”**)

นอกจากนี้ การปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทด้วย เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการปรับโครงสร้างกิจการข้างต้นตามธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN และการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 27.80 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทเมื่อพิจารณาตามงบการเงินรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 3/2566 ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

1. จัดทำและเปิดเผยรายงานสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์ข้างต้น
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่าแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ จะสามารถดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2567 (ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ครบถ้วนของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาเกี่ยวกับธุรกรรมทั้งหมดที่กำหนดไว้) และภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งรวมถึงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็น และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างกิจการดังกล่าว)

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”)
ผู้ซื้อ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)

ความสัมพันธ์กับบริษัท : บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น
จดทะเบียน คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK และมี

กรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงเข้าข่ายเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ MK ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 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	: 1,117,211,195 บาท
(ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	: 1,091,205,066 บาท
(ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,091,205,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ที่มา : รายงานประจำปี 2565

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
4. น.ส. รวิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12%
5. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82%
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
8. น.ส. ชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.59%
9. นางอัญชัน ตั้งมติธรรม	15,960,446	1.46%
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.31%
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	827,276,062	75.81%

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	263,929,004	24.19%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 12 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

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

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของ MK

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.02	0.91	172.19	0.90	415.67	2.09	104.45	0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	191.06	1.06	318.01	1.67	-	-	406.00	2.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78.39	0.44	88.88	0.47	1,018.56	5.13	698.27	3.71
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	0.24	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570.00	2.99	808.50	4.07	939.50	4.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	105.00	0.58	110.00	0.58	81.20	0.41	60.00	0.32
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,665.62	31.50	4,132.80	21.71	3,224.11	16.23	2,004.96	10.64
สินค้าคงเหลือ	3.50	0.02	4.69	0.02	5.88	0.03	9.74	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113.57	0.63	148.86	0.78	250.03	1.26	305.24	1.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,321.17	35.15	5,545.43	29.12	5,803.95	29.22	4,528.40	24.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.65	0.03	21.50	0.11	63.81	0.32	98.35	0.52

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	53.25	0.28
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	218.46	1.21	204.15	1.07	193.10	0.97	250.96	1.33
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	326.48	1.82	605.54	3.18	590.91	2.97	577.60	3.07
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	0.06	10.13	0.05	8.49	0.04	8.49	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	477.05	2.65	467.84	2.46	467.84	2.36	461.20	2.45
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,403.93	30.05	5,193.96	27.28	6,441.47	32.43	6,295.80	33.42
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,994.17	27.77	5,785.38	30.38	5,746.69	28.93	6,098.34	32.37
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.12	0.10	21.07	0.11	33.29	0.17	45.92	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75.63	0.42	160.97	0.85	189.76	0.96	197.15	1.05
เงินมัดจำ	-	-	120.00	0.63	30.00	0.15	30.00	0.16
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	781.50	4.10	30.00	0.15	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-	59.92	0.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135.45	0.75	123.05	0.65	265.29	1.34	133.03	0.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,664.08	64.85	13,495.10	70.88	14,060.66	70.78	14,310.02	75.96
รวมสินทรัพย์	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.42	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873.20	4.86	1,142.14	6.00	694.69	3.50	74.80	0.40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427.06	2.37	449.73	2.36	296.28	1.49	614.88	3.26
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.34	1.61	284.36	1.49	396.21	1.99	347.77	1.85
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.42
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	226.60	1.20
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,697.49	14.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	116.99	0.59	90.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.02	23.02	0.12	17.13	0.09	14.72	0.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.65	0.10	-	-	0.72	0.00	32.90	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	19.24	0.11	29.11	0.15	42.23	0.21	47.75	0.25

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับ รายรับ	-	-	-	-	-	-	968.29	5.14
ประมาณการหนี้สินจากการ รับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	8.83	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	363.05	2.02	351.85	1.85	376.88	1.90	383.94	2.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,030.25	27.97	6,292.48	33.05	5,959.25	30.00	5,587.97	29.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	647.00	3.60	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	61.08	0.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,680.98	9.35	1,916.69	10.07	2,725.19	13.72	1,961.61	10.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	80.00	0.40	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	3,435.23	19.10	3,437.42	18.05	3,593.50	18.09	3,724.57	19.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า	301.53	1.68	677.33	3.56	686.61	3.46	1,084.11	5.75
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	5.38	0.03	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	92.50	0.51	67.49	0.35	62.31	0.31	68.28	0.36
ประมาณการหนี้สินจากการ รับประกันการเช่า	-	-	-	-	-	-	3.84	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	156.78	0.87	180.67	0.95	289.53	1.46	306.41	1.63
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,314.02	35.11	6,279.60	32.98	7,442.53	37.47	7,209.90	38.27
รวมหนี้สิน	11,344.27	63.08	12,572.09	66.03	13,401.78	67.47	12,797.86	67.93
ส่วนของผู้ถือหุ้น								-
ทุนเรือนหุ้น								-
ทุนจดทะเบียน	1,117.21	6.21	1,117.21	5.87	1,117.21	5.62	1,117.21	5.93
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,091.21	6.07	1,091.21	5.73	1,091.21	5.49	1,091.21	5.79
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484.16	8.25	1,484.16	7.79	1,484.16	7.47	1,484.16	7.88
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	3.28	0.02	4.29	0.02	4.79	0.02	4.94	0.03
กำไร (ขาดทุน) สะสม								-
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	111.72	0.62	111.72	0.59	111.72	0.56	111.72	0.59
ยังไม่ได้จัดสรร	3,976.22	22.11	3,802.67	19.97	3,736.78	18.81	3,301.03	17.52
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.61)	-0.14	(25.61)	-0.13	2.71	0.01	10.16	0.05
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,431.37	32.38	6,003.23	31.87
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	31.45	0.16	37.34	0.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,640.98	36.92	6,468.44	33.97	6,462.82	32.53	6,040.56	32.07
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.43	100.00

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	1,534.31	73.01	1,452.00	56.70
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	247.80	11.79	305.89	11.95
รายได้จากกิจการสนาม กอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	83.47	3.97	126.91	4.96
รายได้จากการให้บริการ ด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	40.28	1.92	86.90	3.39
กำไรจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนและรายได้จากการ ลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	51.30	2.44	251.51	9.82
กำไรจากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	263.29	7.64	-	-	-	-	-	-	251.63	9.83
รายได้อื่น	115.52	3.35	84.68	2.55	185.34	7.23	144.23	6.86	85.82	3.35
รวมรายได้	3,446.47	100.00	3,321.34	100.00	2,562.41	100.00	2,101.38	100.00	2,560.67	100.00
ต้นทุน										
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	1,904.88	55.27	2,035.49	61.29	1,122.28	43.80	928.99	44.21	993.96	38.82
ต้นทุนการให้เช่าและ บริการ	181.49	5.27	167.57	5.05	145.73	5.69	107.63	5.12	158.84	6.20
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ และสปอร์ตคลับ	63.54	1.84	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	21.81	0.63	35.03	1.05	26.95	1.05	20.25	0.96	31.28	1.22
ต้นทุนการให้บริการด้าน สุขภาพ	8.96	0.26	132.99	4.00	152.47	5.95	109.77	5.22	218.67	8.54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	123.16	5.86	128.69	5.03
รวมต้นทุนขายและ บริการ	2,423.08	70.31	2,603.60	78.39	1,610.84	62.86	1,289.79	61.38	1,531.44	59.81
กำไรขั้นต้น	1,023.40	29.69	717.74	21.61	951.57	37.14	811.59	38.62	1,029.23	40.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	600.93	23.47
ค่าใช้จ่ายอื่น							-	-	1.06	0.04
ผลขาดทุนอื่น							-	-	119.00	4.65
รวมค่าใช้จ่าย	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	720.98	28.16

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	429.92	20.46	581.09	22.69
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วม ค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธี ส่วนได้เสีย	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.08	0.15	8.67	0.34
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ภาษีเงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(173.13)	(8.24)	(264.17)	(10.32)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษี เงินได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	18.39	0.88	(57.72)	(2.25)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับ งวดจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(154.75)	(7.36)	(321.89)	(12.57)
การดำเนินงานที่ยกเลิก										
กำไรสำหรับงวดจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิ จากภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	23.02	1.10	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(131.73)	(6.27)	(321.89)	(12.57)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของการทำรายการ

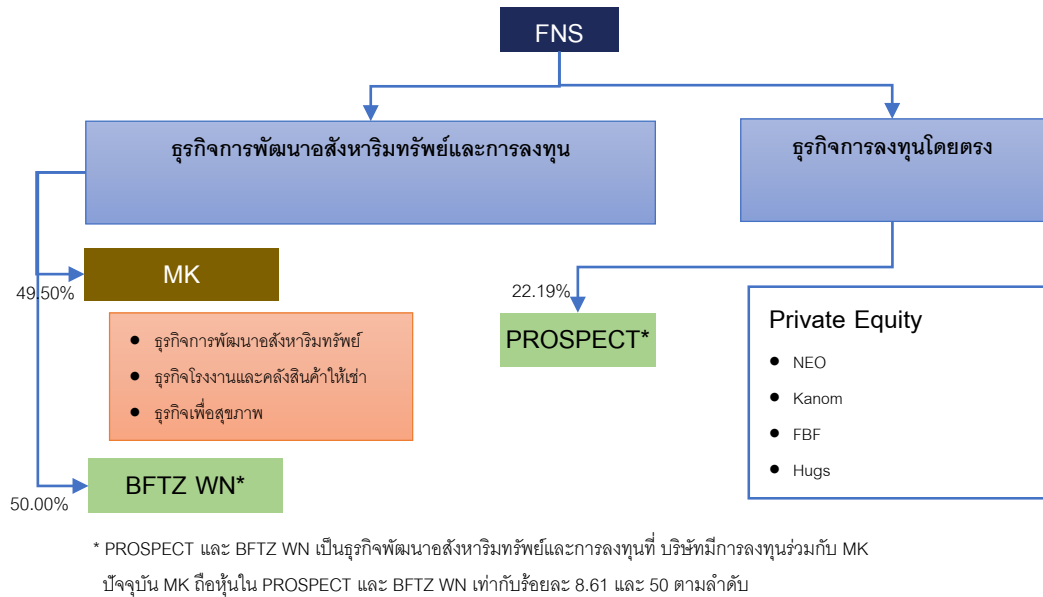
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม เพื่อให้การบริหารในภาพรวมมีความชัดเจน เนื่องจากปัจจุบัน FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งแบ่งออกเป็นธุรกิจหลัก 2 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจการพัฒนาส่งสารเคมีและถ่านหิน และ (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง เน้นการลงทุนประเภทธุรกิจร่วมทุน โดยมูลค่าการลงทุนหลักของบริษัทจะเป็นการลงทุนใน MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK โดย MK เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาส่งสารเคมี ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และธุรกิจเพื่อสุขภาพ อีกทั้งบริษัทยังได้มีการลงทุนร่วมกับ MK ใน PROSPECT และ BFTZ WN ด้วย ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งสัดส่วนการลงทุนของบริษัทในธุรกิจการพัฒนาส่งสารเคมีและถ่านหิน และธุรกิจการลงทุนโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ

ซึ่งจากโครงสร้างการลงทุนดังกล่าว จะเห็นได้ว่าบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาส่งสารเคมี ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งในรูปแบบการเข้าลงทุนโดยตรง และการลงทุนผ่านทาง MK ในฐานะบริษัทย่อย ทั้งนี้ จากข้อมูลการลงทุนที่ผ่านมา และแผนการเติบโตในอนาคต กลุ่มธุรกิจพัฒนาส่งสารเคมี และธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าในอนาคต แต่เนื่องจากโครงสร้างของ FNS และ MK มีการลงทุนที่หลากหลายธุรกิจ และมีบางธุรกิจที่

อาจทับซ้อนกัน ดังนั้นในการสรรหาแหล่งเงินทุนอาจมีความยุ่งยาก ทั้งในส่วนของ การประเมินความต้องการ การใช้จ่ายเงิน ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และการประเมินมูลค่ากิจการของนักลงทุน เป็นต้น

แผนภาพโครงสร้างการประกอบธุรกิจของกลุ่ม FNS



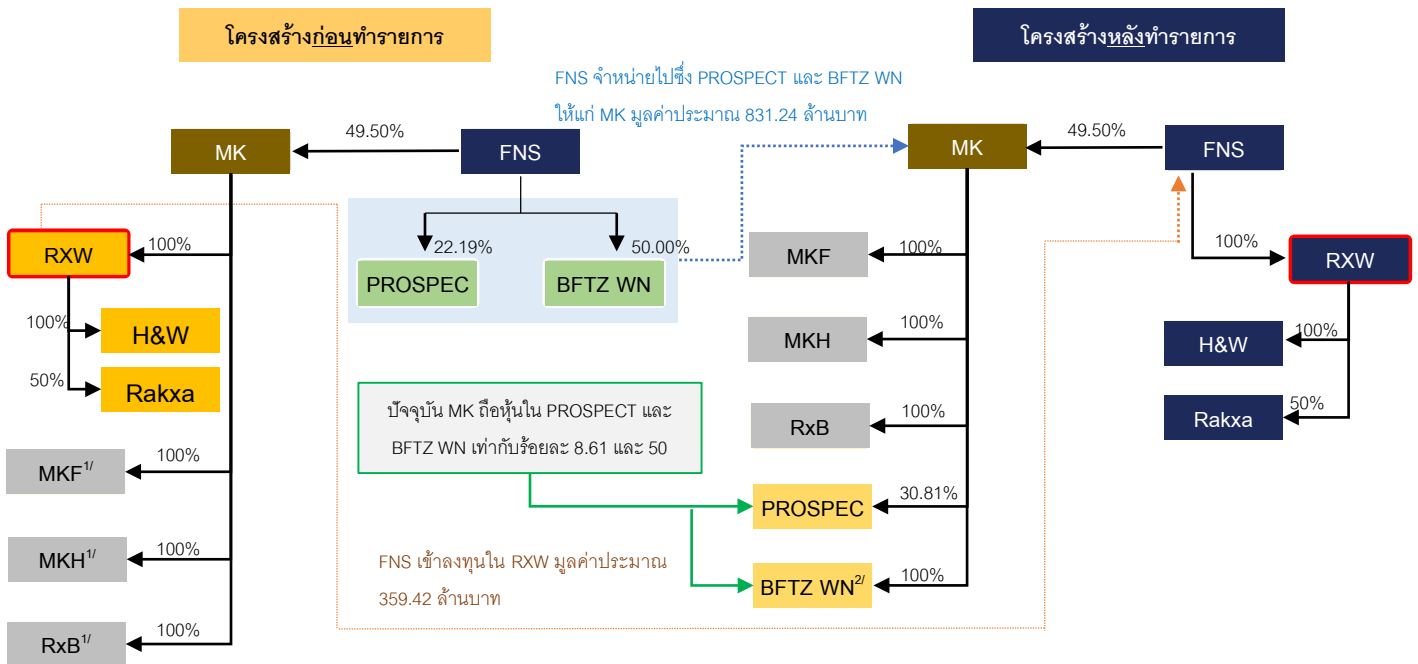
ดังนั้น จากโครงสร้างการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัท และ MK ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้ง 2 บริษัท อาจมีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ทับซ้อนกันในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ แผนการเติบโตของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม เพื่อให้เกิดความชัดเจน ทั้งในส่วนของการบริหารจัดการ การระดมทุน และการวางแผนทางการเงิน เป็นต้น

อนึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการคัดเลือกบริษัทที่จะเป็นธุรกิจแกนหลักของบริษัท เพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และจากภาพรวมแผนการปรับโครงสร้างกิจการของทั้งกลุ่มในครั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าการเข้าลงทุนใน RXW ซึ่งประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่จะสามารถเติบโตได้ในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันกระแสการดูแลสุขภาพเริ่มมีมากขึ้น กอปรกับประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศไทยเป็นแหล่งที่มีศักยภาพทางด้านการแพทย์ในภูมิภาคนี้ ซึ่งการเข้าลงทุนใน RXW ที่มีการบริการด้านสุขภาพให้ครอบคลุมทุกมิติ ตั้งแต่ในด้านส่งเสริม (Enhancement), ป้องกัน (Prevention), รักษา (Cure) และฟื้นฟู (Restoration) โดยโครงการ รักษา เวลเนส บางกระเจ้า ได้ประสบความสำเร็จในเรื่องของการส่งเสริม (Enhancement) และป้องกัน (Prevention) "รักษา" คือศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ที่เน้นการให้บริการทางด้านสุขภาพเชิงส่งเสริมและป้องกันแบบเฉพาะเจาะจงซึ่งได้รับความสนใจและกระแสตอบรับที่ดีทั้งจากผู้ใช้บริการชาวไทย และต่างประเทศ โดยมีมุ่ง พัฒนาต่อยอดโครงการรักษา ไปสู่จุดหมายการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ในระดับโลก (World-Class Medical and Wellness Destination) อีกทั้ง RXW ยังมีโครงการอาร์เอชวี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village) ณ อำเภอสวนสามพราน จังหวัดนครปฐม ที่จะโฟกัสด้านการส่งเสริม (Enhancement) และการป้องกัน (Prevention) เป็นหลักภายใต้แนวคิด Everyone's Wellness สุขภาพดีเป็น

เรื่องธรรมชาติและทำได้สำหรับทุกคน ดังนั้นการเข้าลงทุนใน RXW จะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีที่บริษัทจะสามารถเติบโตได้ในอนาคตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจึงมีมตินำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ (1) ชื้อหุ้นของบริษัทอาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอส แอสเซตส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW”** พร้อมกันนี้บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการทำสัญญาเช่าและบริการจาก MKF และ MKH เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **“ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”**) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังหักชำระหนี้ให้สถาบันการเงินจำนวนประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีแอฟทีแซด วัตน์น้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 783.74 ล้านบาท (รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN”**) โดยธุรกรรมการลงทุนใน RXW และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกรวมดังกล่าวข้างต้นว่า **“การปรับโครงสร้างกิจการ”**)

แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของ FNS ก่อนและภายหลังการทำรายการ



หมายเหตุ:

- 1/ ในเดือนธันวาคม 2566 RXW ได้มีการปรับโครงสร้างทุนภายในกลุ่มกิจการ โดยการแปลงหนี้เป็นทุน และลดทุน เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน MKF, MKH และ RxB โดยเปลี่ยนจากการถือหุ้นโดย RXW เป็น MK โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการภายในกลุ่มแต่อย่างใด
- 2/ ภายหลังการเข้าทำรายการ MK จะถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน BFTZ WN ร้อยละ 100 โดยถือหุ้นทางตรงร้อยละ 50 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทางบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50

3.2 ขนาดของการทำรายการ

ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN เข้าซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	PROSPECT	BFTZ WN	บริษัท
	งบการเงิน ^{1/}	งบการเงิน ^{1/}	งบการเงินรวม ^{1/}
สิ้นสุด ณ วันที่	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์รวม	5,456.98	1,725.80	23,449.08
หัก หนี้สินรวม	1,936.31	1,717.02	15,889.68
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	290.54
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	3,019.98
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	3,520.67	8.79	4,248.88
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ^{2/}	308.08	4.61	868.03

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(\text{NTA}^{1/} \text{ ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
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. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

3.3 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในครั้งนี้บริษัทจะมีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

- (1) หุ้นสามัญของ PROSPECT จำนวน 83,212,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.19 ของทุนจดทะเบียนของ PROSPECT ในราคาหุ้นละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท
- (2) หุ้นสามัญของ BFTZ WN จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของ BFTZ WN ในราคาหุ้นละ 2000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท

3.3.1 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ PROSPECT

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(3,520.67 \times 22.19\%) \times 100}{4,248.88}$	ร้อยละ 18.39
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(308.08 \times 22.19\%) \times 100}{868.03}$	ร้อยละ 7.88
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{(781.24^{1/}) \times 100}{23,449.08}$	ร้อยละ 3.33
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัดส่วน

3.3.2 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZ WN

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(8.79 \times 50.00\%) \times 100}{4,248.88}$	ร้อยละ 0.10
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(4.61 \times 50.00\%) \times 100}{4,248.88}$	ร้อยละ 0.27
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{(400.00^{1/}) \times 100}{23,449.08}$	ร้อยละ 1.71
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZ WN จำนวน 50.00 ล้านบาท และเนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายเงินลงทุนทำให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย จึงมีการรวมเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดที่ BFTZ WN กู้ยืมจากบริษัท และประมาณการเงินกู้ยืมเพิ่มเติม จำนวนรวมไม่เกิน 350.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
1. หุ้นสามัญของ PROSPECT	ร้อยละ 18.39	ร้อยละ 7.88	ร้อยละ 3.33	ไม่สามารถคำนวณได้
2. หุ้นสามัญของ BFTZ WN	ร้อยละ 0.10	ร้อยละ 0.27	ร้อยละ 1.71	เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 18.49	ร้อยละ 8.14	ร้อยละ 5.04	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	ร้อยละ 18.49	ร้อยละ 8.14	ร้อยละ 5.04	-

เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.49

หมายเหตุ: 1/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท และ PROSPECT ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินเฉพาะกิจการของ BFTZ WN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อคิดขนาดรายการตามมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ ดังนั้นขนาดรายการของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“สำนักงานฯ”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- (3) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ประเภทของรายการ	มูลค่าสิ่งตอบแทน	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่าตามราคาตลาด	ขนาดรายการคำนวณจากค่าสูง
1. หุ้นสามัญของ PROSPECT	รายการสินทรัพย์หรือบริการ	781.24	781.23 ^{1/}	709.80 ^{2/}	18.39
2. หุ้นสามัญของ BFTZ WN	รายการสินทรัพย์หรือบริการ	400.00 ^{3/}	4.39 ^{4/}	-	9.41
รวมขนาดรายการ					27.80
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}					
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าลงทุนใน RXW					27.80

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของ PROSPECT ณ 30 กันยายน 2566 (งบการเงินฉบับสอบทาน)

2/ คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการ (ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยสูงสุดในช่วง 7-15 วันทำการ) ในราคาหุ้นละ 8.53 บาท

3/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZ WN จำนวน 50.00 ล้านบาท และเนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายเงินลงทุนทำให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย จึงมีการรวมเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดที่ BFTZ WN กู้ยืมจากบริษัท และประมาณการเงินกู้ยืมเพิ่มเติม จำนวนรวมไม่เกิน 350.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 400.00 ล้านบาท

4/ อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะของ BFTZ WN ณ 31 ธันวาคม 2565 (งบการเงินฉบับตรวจสอบ)

ในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในครั้งนี้ ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งสิ้น คิดเป็นร้อยละ 27.80 (ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ กับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นภายในระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา) รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

- (1) จัดทำและเปิดเผยรายงานสารสนเทศของการปรับโครงสร้างกิจการในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์ข้างต้น

- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

- (1) หุ้นสามัญของ PROSPECT จำนวน 83,212,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.19 ของทุนจดทะเบียนของ PROSPECT ในราคาหุ้นละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท
- (2) หุ้นสามัญของ BFTZ WN จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของ BFTZ WN ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท

4.1 ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภทธุรกิจ	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนน สุรวงศ์ แขวง สุริยวงค์ เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร 105000
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 14 สิงหาคม 2563
ทุนจดทะเบียน	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2566)
ทุนชำระแล้ว	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	: 375,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 9.4697 บาท

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

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทีเอสไอ จำกัด	14,735,717	3.93
6	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
7	นาย บุรณะ ชวลิตธำรง	9,100,000	2.43
8	นาง สุมนี โศภชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,735,800	1.53
10	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
11	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
12	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ๆ	164,911,132	43.98
รวม		375,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูลจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2566

(3) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์	3,706.05	3,623.91	3,538.38	5,456.98
หนี้สิน	1,241.50	1,228.46	1,165.26	1,936.31
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55	2,395.45	2,373.11	3,520.67
รายได้	152.55	443.20	445.21	408.68
ค่าใช้จ่าย	53.08	148.82	160.38	173.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.47	294.38	284.83	235.33

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

4.2 ข้อมูลของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 345 อาคาร 345 ถนนสรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาลงทุนค้าและโรงงานให้เช่า
จัดตั้งเมื่อ	: 7 พฤษภาคม 2564
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว	: ณ วันที่ 24 เมษายน 2566 BFTZ WN มีทุนจดทะเบียน และทุนที่ออกและชำระแล้ว ดังนี้ ทุนจดทะเบียนจำนวน 5.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	24,999	50.00
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	24,999	50.00
3	นาง ศนิษฐา อัครจินดา	1	0.00

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
4	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00
	รวม	50,000	100.00

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BFTZ WN ณ วันที่ 24 เมษายน 2566

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย เจมส์ มาร์แชล	กรรมการ
2	นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
4	นาง ศนิษฐา อัครจินดา	กรรมการ
5	นายวิทยา ไพรสสุวรรณ	กรรมการ

การลงชื่อผูกพันบริษัท: กรรมการกลุ่ม ก. ได้แก่ นายเจมส์ มาร์แชล และนางศนิษฐา อัครจินดา กรรมการกลุ่ม ข. ได้แก่ นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล และนางสิริพรรณ ลีวานันท์ ให้กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์	657.96	1,725.80
หนี้สิน	653.78	1,717.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4.18	8.79
รายได้	0.01	30.01
ค่าใช้จ่าย	0.83	25.40
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(0.8)	4.61

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจำนวน 831.24 ล้านบาท แบ่งเป็น มูลค่าสิ่งตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และมูลค่าสิ่งตอบแทนของหุ้นสามัญของ BFTZ WN ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 50.00 ล้านบาท โดย MK จะชำระค่าตอบแทนจำนวน 831.24 ล้านบาท ด้วยตัวแลกเงิน และ/หรือเงินสดของ MK

5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นไปตามข้อตกลงจากการเจรจาต่อรองกันระหว่างคู่สัญญาและสมมติฐานที่บริษัทและ MK เห็นชอบร่วมกัน คือ ราคาซื้อขายเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (Net Asset Value per unit (NAV)) ของ PROSPECT ณ วันทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เสรีจสมบุรณ์ และมูลค่าทางบัญชีของ BFTZ WN ณ วันทำการซื้อขายหุ้นเสรีจสมบุรณ์ ทั้งนี้ ราคาที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนในเบื้องต้น อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (Net Asset Value per unit (NAV)) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ของ PROSPECT และประมาณการเงินปันผลจ่าย และคาดการณ์ผลกำไรในอนาคต และอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญ BFTZ WN ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 16.51 ล้านบาท และประมาณการผลกำไรในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการให้มีการจัดเตรียมข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นถึงความสมเหตุสมผลในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน กล่าวคือ ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของ PROSPECT และ BFTZ WN ซึ่งประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่างๆ ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนนี้จะปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งบริษัทจะเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแนบเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมต่อไป

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) และมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่ายไปมี ดังนี้

- (1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4697 บาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (Net Asset Value per unit (NAV)) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 781.24 ล้านบาท
- (2) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัติน้อย จำกัด (BFTZ WN) จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 8.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าตามบัญชีหุ้นละ 175.71 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทถือหุ้นใน BFTZ WN ร้อยละ 50 คิดมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวนประมาณ 4.39 ล้านบาท

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- (1) เป็นการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัท โดยภายหลังจากบริษัทจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทจะได้มาซึ่งธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) ซึ่งเป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงการเติบโต และจะสามารถสร้างกำไรได้ในอนาคต
- (2) บริษัทสามารถนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินบางส่วนนำมาชำระหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ซึ่งภายหลังการทำรายการดังกล่าวบริษัทจะมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น

- (3) ภาพรวมในการบริหารจัดการของบริษัทที่มีความชัดเจนขึ้น ซึ่งจะสามารถทำให้บริษัทบริหารเงินลงทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการได้ดีขึ้น เนื่องจากธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) ยังไม่มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนในระยะสั้น ทั้งนี้หากในระยะยาวบริษัทมีความต้องการที่จะใช้เงินทุน บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินที่เพียงพอทั้งจาก การจำหน่ายเงินลงทุนใน NEO และเงินปันผลจากธุรกิจที่บริษัทลงทุน เป็นต้น
- (4) ลดวงเงินที่ต้องสำรองเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เนื่องจากการประกอบธุรกิจคลังสินค้าจะต้องมีการใช้เงินลงทุนในช่วงเริ่มโครงการค่อนข้างสูงเพื่อใช้ในการซื้อ และเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ก่อสร้างโครงการ ซึ่งหาก PROSPECT และ BFTZ WN ต้องการที่จะขยายพื้นที่การให้บริการในอนาคต บริษัทอาจจะต้องมีเงินลงทุนสำรอง เพื่อรองรับขยายการลงทุนในอนาคต
- (5) เกิดความชัดเจนในมุมมองของนักลงทุนในการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งภายหลังจากปรับโครงสร้างธุรกิจในครั้งนี้ นักลงทุน และผู้ที่สนใจลงทุนในบริษัท จะสามารถประเมินทิศทาง และการเติบโตของบริษัท ได้อย่างชัดเจน

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

บริษัทมีแผนการใช้เงินภายหลังจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ดังนี้

- (1) ชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW และชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
- (2) ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- (3) บริษัทจะนำเงินที่ได้รับมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท
- (4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการต่างๆ ตามแผนธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ตาม แผนการใช้เงินดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดสรรการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในครั้งนี้อีกครั้ง

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

11. เงื่อนไขสำคัญก่อนการเข้าทำรายการ

- (1) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (2) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) การได้รับอนุมัติจากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน เพื่อปลดภาระหนี้ ภาระค้ำประกัน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันในเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้จากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน
- (4) ได้รับการอนุมัติ และ/หรือการผ่อนผันให้บริษัท และ MK สามารถดำเนินการโอน/รับโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการรวมถึงใบอนุญาตต่างๆ ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) รวมถึงเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้อย่างครบถ้วน
- (5) ปัจจัยที่สำคัญอื่นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าทำรายการ เช่น ความผันผวนของสถานะตลาดสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ และนโยบายของภาครัฐ เป็นต้น