

FYNNCORP

ADVISORY

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนใน

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอฟ/เอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)



วันที่ 25 ตุลาคม 2566

FynnCorp Group

Private Equity • Advisory • Consulting • IR Tech
Investment Advisory • Private Fund • Media

Phone +66 (0) 2 636 5556

304 Vanit Place Aree Building (Building A), Room no.1503 -1505,
15th Floor, Phaholyothin Road, Samsennai, Phayathai, Bangkok 10400



**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนใน
บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท**

วันที่ 25 ตุลาคม 2566

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

- อ้างอิง:**
- 1.) เอกสารเผยแพร่มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยได้อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
 - 2.) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
 - 3.) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 – 2564 ตรวจสอบโดย บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดย นางสาวนิสากร ทงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5035 และนายกษิติ เกตุสุริยงค์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8833 ตามลำดับ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ปี 2565 ตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนางสาวสุริยรัตน์ ทองอรุณแสง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4409 และงบสอบทานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 สอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดย นางสาวฐิติมา พงศ์ไชยยัง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10728
 - 4.) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 - 2565 และงบสอบทานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตรวจสอบหรือสอบทานโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย นางสาว พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521
 - 5.) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 ตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4795 สำหรับปี 2564 - 2565 และงบสอบทานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยนางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10448
 - 6.) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 - 2565
 - 7.) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 - 2565
 - 8.) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ปี 2563 – 2565
 - 9.) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “Fynncorp”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท และข้อมูลที่บริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อมูล ที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของบริษัทรวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการทำรายงาน เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในของ บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ได้ เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลจากบริษัท ว่าการเข้าทำรายการ ของบริษัทในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนใน SIRI ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของ SIRI ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงจัดทำความเห็นต่อ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จากข้อมูลของ SIRI และบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ กับ SIRI ที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ และข้อมูล ที่ได้รับจากบริษัท และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้มีโอกาสสัมภาษณ์ ผู้บริหารของ SIRI ถึงแผนการดำเนินงานในอดีต หรือแนวทางการดำเนินงานในอนาคต โดยการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้:
 - 2.1. ข้อมูลและเอกสารที่ SIRI เปิดเผยต่อสาธารณะไม่ว่าจะเป็นงบการเงิน รายงานต่างๆ ที่ SIRI เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ การให้สัมภาษณ์ของผู้บริหาร ถูกต้อง และใกล้เคียงกับสภาพความจริงในปัจจุบัน
 - 2.2. ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือ มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่มีได้อยู่ในงบการเงินหรือข้อมูลที่เปิดเผย ต่อสาธารณะ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อผลประโยชน์ประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัท และ SIRI
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาข้อมูลโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และ ผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้
4. ผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ SIRI เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ใน ปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
5. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะ ในระหว่างเกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซีย และยูเครน โดยผลของ สงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาแก๊สธรรมชาติ ค่าก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อ ต้นทุนการบริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหารายได้ของบริษัท และ SIRI ในอนาคต
6. รายงานฉบับนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้แต่อย่างใด
7. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการ วิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูล
ที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับ
นี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี
นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่
อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นผู้ถือหุ้นต่อการเข้ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจะละเอียดข้างต้น
เท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งผู้
ถือหุ้นควรจะต้องศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง
ก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้การให้ความเห็นมิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ
ของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่
อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	8
1. รายละเอียดการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	14
1.1. วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ	15
1.2. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ.....	16
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	16
1.4. ประเภทและขนาดรายการ	16
1.5. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา	21
1.6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน	25
1.7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	25
1.8. แหล่งเงินทุน.....	25
1.9. ผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ	25
1.10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	26
1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ.....	27
1.12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตรวจสอบ	27
2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมและประโยชน์ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	28
2.1. วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ	28
2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ.....	28
2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการไม่ทำรายการ	37
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของได้มาซึ่งสินทรัพย์	39
3.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (BOOK VALUE APPROACH)	39
3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (ADJUSTED BOOK VALUE APPROACH)	40
3.3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (MARKET PRICE APPROACH)	42
3.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PRICE TO BOOK VALUE RATIO APPROACH OR P/BV RATIO)	43
3.5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (PRICE TO EARNINGS RATIO APPROACH OR P/E RATIO)	50
3.6. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมด้านราคาของการเข้าลงทุนในหุ้น SIRI	51
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวมสำหรับการเข้าลงทุนใน SIRI.....	54
เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท เอฟเอนเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน).....	57

เอกสารแนบ 2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	78
--	----

คำย่อ

“ก.ล.ด.” หรือ “สำนักงาน ก.ล.ด.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)
“FNS” หรือ “กิจการ” หรือ “บริษัท”	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
“MK”	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
“SIRI” หรือ “แสนสิริ”	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “FynnCorp”	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่ บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด
“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”	ธุรกรรมการเข้าทำรายการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งมีอัตราใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดยบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) จะเข้าถือหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้ว (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป)
“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP” หรือ “PP-Warrant”	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
BFTZ WN	บริษัท บีเอฟทีแซด วัจน้อย จำกัด
NEO	บริษัท นิโอ คอร์ปอเรท จำกัด
PROSPECT REIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิ สติคส์และอินดัสเทรียล
FFM	บริษัท ฟินน์ซ่า ฟินด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
FBF	บริษัท เอฟบี ฟู๊ด เซอร์วิส (2017) จำกัด
Kanom	บริษัท ขนมห คาเฟ่ จำกัด
HUGS	บริษัท ฮักส์ อินชัวร์รันส์ โบรกเกอร์ จำกัด
จัสมัทซ์	บริษัท จัสมัทซ์ จำกัด
XPG	บริษัท เอ็กซ์พีริ่ง แคปิตอล จำกัด (มหาชน)
โนเบิล	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
BS15	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
BS20	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด
BS24	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตีโฟร์ จำกัด
BS25	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตีไฟฟ์ จำกัด
PKL	บริษัท พีเคแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ซีดี	บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ปัจจุบัน ชื่อ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

พรีอพีต	บริษัท พรีอพีต จำกัด
FSS	บริษัท หลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
FSSIA	บริษัท หลักทรัพย์ ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
PLUS	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
CC	บริษัท ชนชัย จำกัด
PW	บริษัท พิวรรณา จำกัด
AW	บริษัท อาณาวรรณ จำกัด
RED	บริษัท เรด โลด์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
PPN	บริษัท ปภานัน จำกัด
NED	บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด
SUN	บริษัท เอส.ยู.เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด
PPS	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
TOUCH	บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
SG	Sansiri Guensey (2009) Limited
SPS	โรงเรียนสาธิตพัฒนา
QT	บริษัท คิวที โกลฟ์สไตล์ จำกัด
SUS	SANSIRI (US), INC.

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้ MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP” หรือ “PP-Warrant”) ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1: 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือ 2 ปี 1 เดือน นับจากวันที่ 28 กันยายน 2566 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเปีย สตรีท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลกัน จำนวนรวมไม่เกิน 700.00 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยคณะกรรมการของ MK ได้พิจารณาเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP และได้มีการพิจารณาราคาที่เหมาะสมของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP เทียบกับราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP รวมถึงมีการพิจารณาประเด็นอื่นๆ อาทิ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจะทำให้สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในราคาแปลงสภาพแม้ราคาหุ้นสามัญของ SIRI ที่ทำการซื้อขายเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือนอกตลาดได้ เป็นต้น โดยหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการของ MK อนุมัติการซื้อขายดังกล่าวแล้ว MK ได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566

ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP ที่ MK ซื้อมานั้น SIRI ได้ออกเพื่อจัดสรรให้แก่ Theatre Lane Limited ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2563 ของ SIRI ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 จากการที่ SIRI ได้ทำการเสนอขาย (ง) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) โดยเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงจำนวน 2.05 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวม 2,050 ล้านบาท และ (ข) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI จำนวน 2,050 ล้านหน่วย ซึ่ง SIRI ได้จัดสรรให้แก่ Theatre Lane Limited ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้ในวงจำกัด โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย ซึ่งมีอัตราการใช้สิทธิที่ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญของ SIRI ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันการจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้อัตราครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี (วันครบกำหนดอายุ 2 พฤศจิกายน 2568) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่ MK ถืออยู่จำนวน 700 ล้านหน่วยเป็นการรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิจากบุคคลที่ได้รับโอนจาก Theatre Lane Limited ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21

ทั้งนี้ จากหนังสือชี้แจงเรื่องใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลวงในจำกัดของ SIRI ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2566 และการสอบถามทางบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FNS”) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ระบุว่า การรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ของบริษัท จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นการรับโอนใบสำคัญแสดงสิทธิจากบุคคลที่ได้รับโอนจาก Theatre Lane Limited ซึ่งได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2551 ข้อ 21 และไม่มีเหตุอันใดที่จะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP ไม่สามารถคงลักษณะของบุคคลในวงจำกัด นายทะเบียนของ SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนการโอนในสมุดทะเบียนผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่ให้บริษัทเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ดังนั้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า MK จะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP ดังนั้น จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า MK จะสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพ

ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่มีรายได้จากการลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจต่างๆ โดยสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ได้แก่

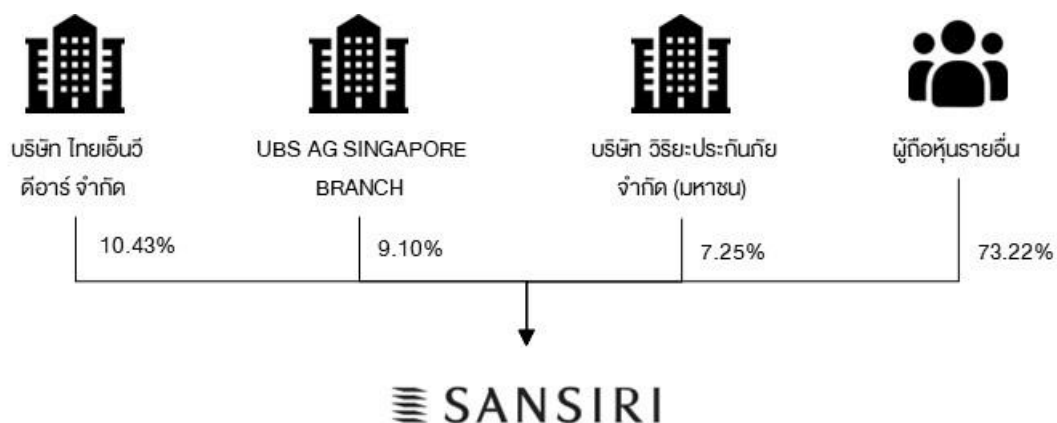
- (1) ธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์และการลงทุน
- (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

วิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ของบริษัท ได้แก่ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน ด้วยการปรับใช้สินทรัพย์ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในแง่มูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นและประสิทธิภาพทางด้านต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทให้สูงขึ้น ได้แก่ ด้านผลประกอบการทางการเงิน ด้านการกำกับดูแลกิจการ การฝึกอบรมพนักงาน การพัฒนา ค่าตอบแทนและความยั่งยืนทางธุรกิจโดยรวม โดยทั่วไป การลงทุนส่วนใหญ่ของบริษัทมักจะเข้าถือหุ้นในลักษณะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดังนั้น การการลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ทางอ้อมผ่าน MK ถือเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ของบริษัท

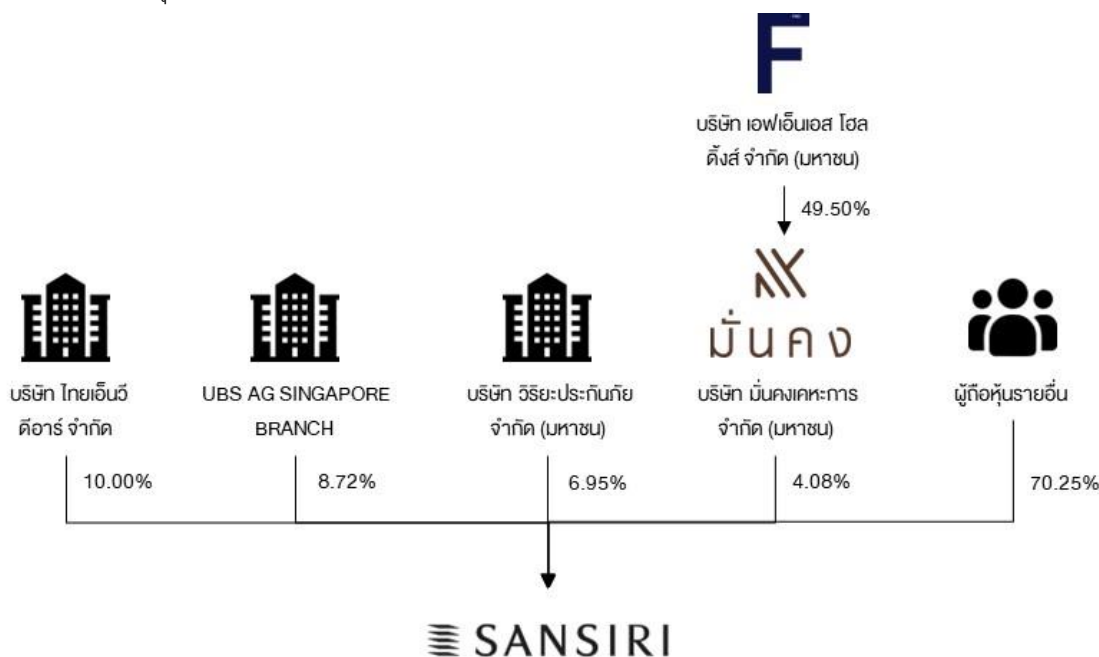
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 จึงได้มีมติอนุมัติให้ MK ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ซึ่งมีอัตราใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) (“**ธุรกรรมการลงทุนใน SIRI**”)

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ โครงสร้างการถือหุ้นของ SIRI ก่อนการเข้าทำรายการ และ โครงสร้างการถือหุ้น SIRI หลังการเข้าทำรายการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นหลังการเข้าทำรายการ



ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRS ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 350.23 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยเมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้ง นี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 359.46 ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 1 คือ รายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย กับ บริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น ที่มีรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า

บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้างต้น

นอกจากนี้ธุรกรรมการลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ของ MK ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการลงทุนใน SIRI จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และต้องไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

ทั้งนี้ในการพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

ข้อดีในการเข้าทำรายการ

1. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ของบริษัท
2. เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโตสูง
3. เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นหนึ่งในช่องทางได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน
4. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง และสามารถพิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อรับผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain)
5. เป็นการลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัท
6. เป็นการลงทุนที่มีความแน่นอนในเรื่องของจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน

ข้อด้อยในการเข้าทำรายการ

1. เป็นการเข้าทำรายการลงทุนใน SIRI ที่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ
2. เป็นการเข้าลงทุนใน SIRI โดยไม่มีการตรวจสอบสถานะของบริษัทในเชิงลึก (Due Diligence) แต่มีการพิจารณาข้อมูลของ SIRI จากข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนใน SIRI
3. มีโอกาสที่สิทธิออกเสียงของ MK จะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI เนื่องจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับนักลงทุน
4. อาจเสียโอกาสในการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น
5. MK อาจขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของ SIRI ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง
2. ความเสี่ยงที่ MK มีโอกาสขาดทุนจากการลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI
3. ความเสี่ยงจากการสภาพคล่องของ MK ในอนาคต
4. ความเสี่ยงจากราคาตลาดของ SIRI ไม่เหมาะสมที่จะใช้สิทธิ ภายใต้เงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีอายุจำกัด

5. ความเสี่ยงจากสิทธิออกเสียงของ MK จะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI เนื่องจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังเหลืออยู่โดยบุคคลอื่น และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับนักลงทุน

ข้อดีในการไม่เข้าทำรายการ

1. ไม่เสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ผ่าน MK
2. ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

ข้อดีในการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัท และ MK อาจพลาดโอกาสการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ และมีโอกาสเติบโตสูง ซึ่งอาจสร้างผลตอบแทนผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัท และ MK
2. บริษัท และ MK อาจพลาดโอกาสในการเข้าลงทุน SIRI จากใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีอายุจำกัดที่อาจทำให้ MK ต้องบันทึกขาดทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ

ความเหมาะสมและประโยชน์ในการเข้าทำรายการ

จากการวิเคราะห์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะมีประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัท และ MK มีโอกาสในการสร้างรายได้จากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain) จากการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องการ โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ที่ 1.10 บาทต่อหน่วย รวมถึงต้นทุนการได้มาของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นเท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 – 360 วัน อยู่ในช่วงระหว่าง 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น อาจทำให้ MK มีกำไรจากการลงทุนในหุ้นของ SIRI ได้ ทั้งนี้ การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีสภาพคล่อง และสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงการเข้าลงทุนในหุ้น SIRI MK จะถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) ซึ่ง SIRI เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยที่มีการเติบโตของกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2565 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,458 ล้านบาท 1,939 ล้านบาท 4,107 ล้านบาท และ 3,111 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของ SIRI รวมถึง SIRI มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่องตลอด 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งจะช่วยให้บริษัท และ MK มีโอกาสได้รับเงินปันผลนำไปใช้ในเป็นเงินทุนหมุนเวียนหรือวัตถุประสงค์อื่นๆ ได้ซึ่งจะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทและ MK ได้ในอนาคต

ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ MK มีความเสี่ยงที่สิทธิในการออกเสียงจะลดลงจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ยังเหลืออยู่ของนักลงทุนรายอื่นๆ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ได้ หากขายหุ้นต่ำกว่าต้นทุนที่ MK ได้มา และความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของ MK เนื่องจากใช้กระแสเงินสดภายใน MK ในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ แต่ MK สามารถทยอยใช้สิทธิแปลงสภาพ เพื่อลดภาระการจัดหาเงินทุนลงได้ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาการลงทุนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

จากตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ SIRI ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ เปรียบเทียบกับราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่ายุติธรรม (บาทต่อหุ้น) (1)	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (2)	ต้นทุนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ ได้มา (บาทต่อหน่วย) (3)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุน การได้มาซึ่งหุ้น (บาทต่อหุ้น) (4) = (1) – (2) – (3)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้น (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	2.75	1.10	0.75	0.90	48.88
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	2.55 – 2.66	1.10	0.75	0.70 – 0.81	37.93 – 43.64
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP)	1.72 – 1.94	1.10	0.75	(0.13) – 0.09	(6.83) – 4.77
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)	2.34 – 2.68	1.10	0.75	0.49 – 0.83	26.25 – 44.90
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)	3.41 – 4.51	1.10	0.75	1.55 – 2.66	83.71 – 143.77

หมายเหตุ: มูลค่ายุติธรรมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า SIRI ในครั้งนี้ คือ วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP) ซึ่งเป็นวิธีที่นักลงทุนนิยมใช้ประเมินมูลค่ากิจการ ซึ่งได้มูลค่า **1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น** และเมื่อนำราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น และต้นทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทได้มาที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) จึงทำให้ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นเท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ที่ประเมินได้จากวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP) จะมีมูลค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ (0.13) – 0.09 จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ามูลค่าการลงทุนของ MK จำนวน 770.00 ล้านบาทเพื่อใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ในครั้งนี้เหมาะสม

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

1. รายละเอียดการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP”) ซึ่งมีอัตราใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 350.23 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยเมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 359.46 ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 1 คือ รายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย กับ บริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น ที่มีรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้างต้น

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ดังนั้น บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1.1. วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้ MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP” หรือ “PP-Warrant”) ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1: 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือ 2 ปี 1 เดือน นับจากวันที่ 28 กันยายน 2566 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเบีย สตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลกัน จำนวนรวมไม่เกิน 700.00 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยคณะกรรมการของ MK ได้พิจารณาเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP และได้มีการพิจารณาราคาที่เหมาะสมของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP เทียบกับราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP รวมถึงมีการพิจารณาประเด็นอื่นๆ อาทิ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจะทำให้สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในราคาแปลงสภาพแม้ราคาหุ้นสามัญของ SIRI ที่ทำการซื้อขายเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือนอกตลาดได้ เป็นต้น โดยหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการของ MK อนุมัติการซื้อดังกล่าวแล้ว MK ได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่มีรายได้จากการเข้าลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจต่างๆ โดยสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ได้แก่

- (1) ธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์และการลงทุน
- (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

วิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ของบริษัท ได้แก่ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน ด้วยการปรับใช้สินทรัพย์ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในแง่มูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นและประสิทธิภาพทางด้านต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทให้สูงขึ้น ได้แก่ ด้านผลประกอบการทางการเงิน ด้านการกำกับดูแลกิจการ การฝึกอบรมพนักงาน การพัฒนา ค่าตอบแทนและความยั่งยืนทางธุรกิจโดยรวม โดยทั่วไป การลงทุนส่วนใหญ่ของ FNS มักจะเข้าถือหุ้นในลักษณะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดังนั้น การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ทางอ้อม ผ่าน MK ถือเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ของบริษัท

โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 จึงมีมติอนุมัติให้ MK ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ MK ถืออยู่จำนวน 700.00 ล้านหน่วย ซึ่งมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิในครั้งนี้)

1.2. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทคาดว่า MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ MK ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 ก่อน

1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

บริษัทผู้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

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

1.4. ประเภทและขนาดรายการ

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของ MK ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้ MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP”) ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเบีย สตรีท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวมไม่เกิน 700.00 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 MK ได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวจากบริษัท รัมเบีย สตรีท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับ MK จำนวน 700.00 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 525.00 ล้านบาท โดยสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้

อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ : 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ : 3 พฤศจิกายน 2563

วันครบกำหนดอายุใบสำคัญ : 2 พฤศจิกายน 2568

แสดงสิทธิ

มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นรองรับ : 1.07 บาท

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

อัตราการใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ทั้งนี้อัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลังในกรณีที่มีการปรับสิทธิ

ระยะเวลาการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันการจัดสรร (22 ตุลาคม 2563) จาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (**“วันกำหนดใช้สิทธิ”**) และสามารถใช้อำนาจครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี (**“วันกำหนดการใช้อำนาจครั้งสุดท้าย”**) หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น

การใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถแสดงความจำนงค์ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ต่อ SIRI ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น. ของวันทำการของ SIRI โดยจะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิสำหรับวันกำหนดการใช้อำนาจครั้งสุดท้าย ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI จะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในระหว่าง 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้อำนาจครั้งสุดท้าย

ราคาใช้สิทธิ : 1.10 บาท (หนึ่งบาทสิบสตางค์) ทั้งนี้ ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงภายหลังในกรณีที่มีการปรับสิทธิ

ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ : SIRI-PP ไม่มีการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลาห้ามจำหน่ายหุ้น : ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอรับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

นายทะเบียน : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

MK จะดำเนินการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI จำนวน 700.00 ล้านหน่วย โดยอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป)

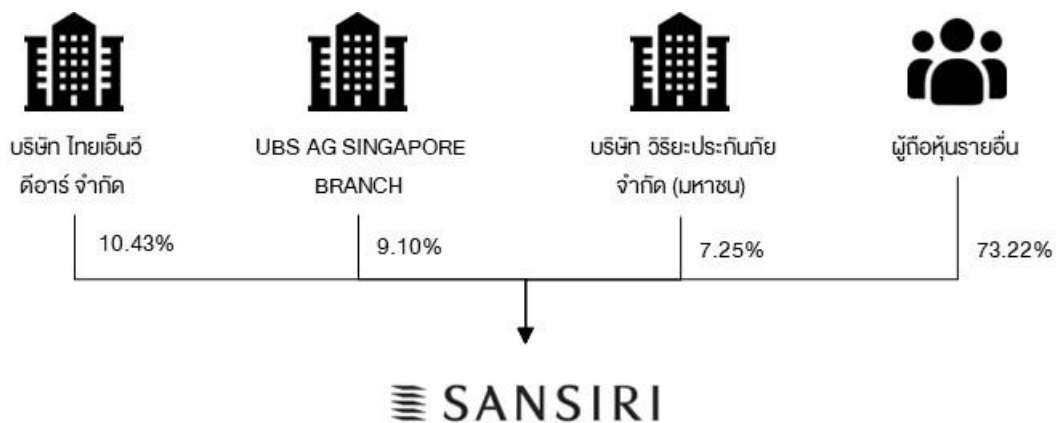
ทั้งนี้ MK ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของ MK พิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP บางส่วนหรือทั้งหมดภายใน

ช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อ MK โดยหากมีการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP บางส่วนหรือทั้งหมด บริษัทจะดำเนินการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

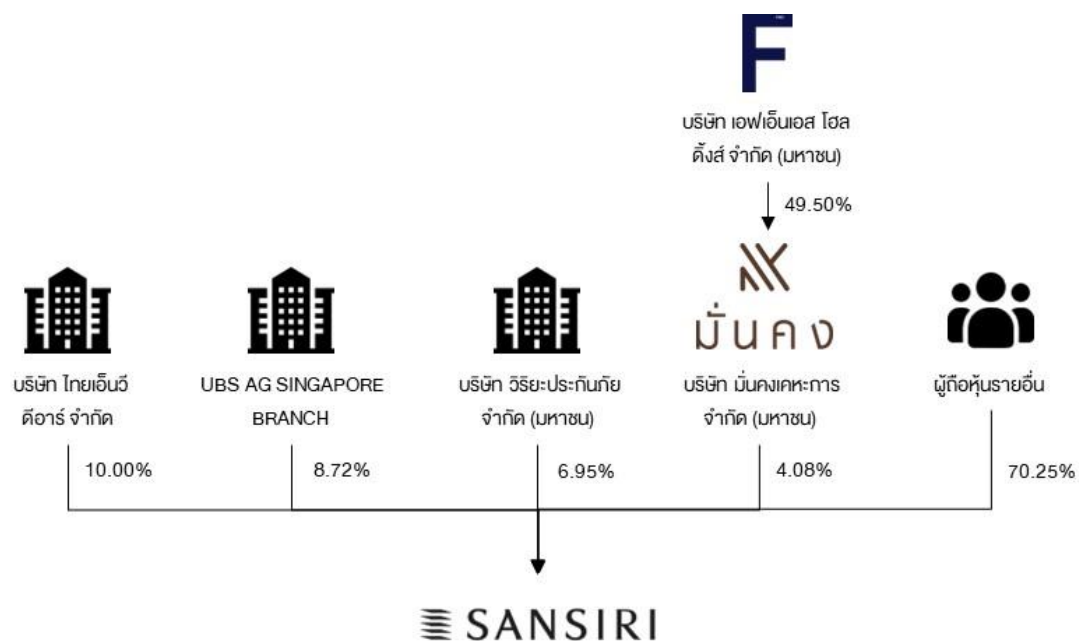
อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นใน SIRI ก่อนและหลังการเข้าทำรายการเป็นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นใน SIRI ก่อนการเข้าทำรายการของบริษัท



โครงสร้างการถือหุ้นใน SIRI หลังการเข้าทำรายการของบริษัท



ขนาดของรายการ

ขนาดของรายการ คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	บริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
สินทรัพย์รวม	139,816.50	3,713.39
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7,904.62 ^{1/}	55.41 ^{2/}
หัก หนี้สินรวม	92,863.28	1,150.06
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,581.36	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	37,467.24	2,507.92
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ^{3/}	6,262.64	72.93

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 7,904.62 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยมจำนวน 841.00 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,600.47 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,458.39 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นจำนวน 4,004.76 ล้านบาท

2/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 55.41 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยม จำนวน 45.36 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 8.32 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม จำนวน 1.74 ล้านบาท

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่าการทำรายการตามการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI อยู่ที่เท่ากับ 770.00 ล้านบาท

การคำนวณขนาดของรายการ

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$\frac{37,467.24 \times 4.08\%}{2,507.92}$	60.93
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	$\frac{6,262.64 \times 4.08\%}{72.93}$	350.23
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{770.00}{3,713.39}$	20.74
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	60.93	350.23	20.74	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	60.93	350.23	20.74	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา รายการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดง				

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจาก การดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวม สิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าน้ำหนัก ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์
สิทธิ ^{1/}	-	-	16.26	ไม่สามารถคำนวณได้
ลงทุนใน MK เพิ่มเติม ^{2/}	44.14	9.23	27.37	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมทั้งหมด	105.07	359.46	64.37	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 359.46				

หมายเหตุ: 1/ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการที่ MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จากบริษัท รัมเบย์ สตาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลอื่น กับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700.00 ล้านบาท ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 16.26 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยเป็นรายการได้มาในเดือนมิถุนายน 2566 ก่อนที่ MK จะเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

2/ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2566 มีมติอนุมัติการลงทุนใน MK จำนวน 196,311,160 หุ้น มูลค่าลงทุนรวมประมาณ 883.40 ล้านบาท โดยบริษัทเข้าถือหุ้นใน MK ในสัดส่วนร้อยละทั้งสิ้น 49.50 ส่งผลให้ MK เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566

รายการธุรกรรมการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยขนาดของรายการดังกล่าวซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท และ SIRI สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2566 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดของรายการได้ผลลัพธ์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 350.23 โดยเมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 359.46 ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 1 คือ รายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย กับ บริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น ที่มีรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า

บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ฟินโนคอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น

ทั้งนี้รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.5. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

MK ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI จำนวนทั้งสิ้น 700.00 ล้านหุ้น จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI จำนวนทั้งสิ้น 700.00 ล้านหน่วย ในอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้น SIRI ได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่ 1.10 บาทต่อหน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 770.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) หลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI โดยข้อมูลในเบื้องต้นของ SIRI มีดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : แบ่งเป็น 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซุปเปอร์ไฮส และคอนโดมิเนียม
2. ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์: ให้บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์และบริหารงานขายโครงการ รวมถึงการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการบริหารจัดการทรัพย์สินอาคาร และบริการให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งก่อนเริ่มและระหว่างการค้าโครงการ โดยครอบคลุมด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การสำรวจและศึกษาตลาด และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน อีกทั้งยังประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โรงแรม และธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านไลฟ์สไตล์
3. ธุรกิจการลงทุน: ลงทุนในธุรกิจที่สามารถผลักดันและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจหลักของบริษัท หรือมีศักยภาพในการเป็นธุรกิจเสริมให้กับบริษัท โดยมีการลงทุนใน 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจการให้บริการด้านการเงินและสินทรัพย์ดิจิทัล และ ธุรกิจให้เข้าพื้นที่เคออร์คิงส์เปซ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : อาคาร สิริ แคมปัส เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

วันจดทะเบียนจัดตั้ง : 22 พฤศจิกายน 2538

ทุนจดทะเบียน : 20,343,625,722.40 บาท (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

ทุนชำระแล้ว : 17,631,632,581.37 บาท (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

จำนวนหุ้นชำระแล้ว : 16,478,161,291 หุ้น (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ) : 1.07 บาท

หมายเหตุ : 56-1 One report ของ SIRI ปี 2565 และ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SIRI ก่อนการเข้าทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.43
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	9.10
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	7.25
4	MISS. CHANANDA THAVISIN	793,002,734	4.82
5	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	615,469,201	3.74
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.30
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.35
8	นาย พิพัฒน์ เตียรุจณ์	350,000,000	2.13
9	นาย อภิชาติ จูตระกูล	321,900,000	1.96
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.52
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,804,801,236	53.45
รวม		16,473,711,291	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2566 จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SIRI หลังการเข้าทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.00
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	8.72
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	6.95
4	MISS. CHANANDA THAVISIN	793,002,734	4.62
5	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	700,000,000	4.08
6	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	615,469,201	3.58
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.16
8	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.25
9	นาย พิพัฒน์ เตียรุจณ์	350,000,000	2.04
10	นาย อภิชาติ จูตระกูล	321,900,000	1.87
11	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.46
12	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,804,801,236	51.27
รวม		17,173,711,291	100.00

รายชื่อคณะกรรมการ

ปัจจุบัน SIRI มีกรรมการ 10 คน ได้แก่

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย อภิชาติ จูตระกูล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร, ประธานอำนวยการ
นาย เจษฎาวัฒน์ เปรียบจริยวัฒน์	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
นาย วันจักร์ บุรณศิริ	กรรมการ
นาย ธงชัย จิรอลงกรณ์	กรรมการ
นาย วิชญา จาติกวณิช	กรรมการ
นาย อุตัย อุตัยแสงสุข	กรรมการ
นาย ศุภกรณ์ เวชชาชีวะ	กรรมการ
นาย พรทัต อมตวิวัฒน์	กรรมการอิสระ
นาย กิตติชัย รักตะกนิษฐ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
นาย วีระนันท์ ชื่นสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 20 กันยายน 2566 จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,006.63	2,181.01	2,659.68	4,222.65
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,667.01	1,385.33	982.56	1,019.79
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,080.73	55,142.51	85,859.15	92,498.80
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์	3,373.56	3,331.76	5,238.27	4,377.16
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	68,909.01	66,039.05	97,254.41	103,912.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,711.63	3,930.83	4,818.50	4,619.55
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610.49	30,465.56	7,351.69	7,316.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,545.56	3,469.98	3,360.14	7,074.05
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,884.12	3,994.01	4,009.48	4,004.76
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,723.09	50,592.92	30,197.05	35,903.74
รวมสินทรัพย์	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	5,880.00	3,476.79	1,623.67
ตัวแลกเงิน	1,123.20	3,993.90	6,417.52	6,085.77

งบแสดงฐานะการเงิน : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
เจ้าหนี้การค้า	2,214.30	1,084.11	1,235.42	1,745.29
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,359.91	8,559.48	10,211.31	9,156.34
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,196.65	10,728.35	12,036.41	6,107.38
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670.31	2,290.51	3,260.66	3,326.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,713.28	37,645.24	42,316.26	33,270.61
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,455.78	9,596.62	8,290.28	9,019.98
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว	-	-	-	5,962.10
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - สรุทิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23,464.99	24,935.73	30,222.21	41,225.86
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,721.57	38,020.08	41,094.70	59,592.67
รวมหนี้สิน	73,434.86	75,665.32	83,410.96	92,863.28
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	15,903.13	15,924.87	15,967.75	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,354.71	2,359.19	2,368.02	2,447.77
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74	4,973.74	4,973.74	4,973.74
กำไรสะสม	14,490.72	15,596.94	18,109.10	19,446.57
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,197.24	40,966.66	44,040.51	46,953.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50

งบกำไรขาดทุน

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558.84	26,170.23	30,716.21	14,761.23
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	1,687.06	1,678.58	1,229.12
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	314.80	548.09	283.23
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	52.35	45.43	23.15
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	155.59	209.69	90.93
รายได้ค่าบริการอื่น	211.57	261.88	514.11	444.57
รายได้อื่น	874.12	915.84	1,271.38	1,660.42
รวมรายได้	34,707.26	29,557.75	34,983.48	18,492.65
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	17,319.27	19,834.32	9,781.82
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,974.96	1,121.68	1,071.02	644.80
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	472.90	728.19	1,022.55	526.16
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	49.77	39.53	24.56
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	96.78	93.63	45.03

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
ต้นทุนบริการอื่น	269.99	290.95	529.54	452.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	2,022.47	2,238.44	1,131.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	4,352.63	4,926.24	1,979.30
รวมค่าใช้จ่าย	32,228.20	25,981.75	29,755.26	14,585.70
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,479.05	3,576.00	5,228.23	3,906.94
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	452.36	75.10	494.06	138.43
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(23.13)	(0.10)	(21.25)	3.84
รายได้ทางการเงิน	287.59	189.77	229.63	110.57
ต้นทุนทางการเงิน	(977.80)	(1,165.42)	(737.43)	(236.76)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,218.07	2,675.35	5,193.24	3,923.02
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(736.81)	(1,086.66)	(812.18)
กำไรสำหรับปี	1,457.83	1,938.55	4,106.59	3,110.84

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับ SIRI สามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ตามเอกสารแนบ 2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

1.6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนมีจำนวนทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท โดย MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700.00 ล้านหน่วย ด้วยราคาใช้สิทธิที่หน่วยละ 1.10 บาท โดยจะชำระเป็นเงินสดให้แก่ SIRI

MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งกำหนดว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น

1.7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน อ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ในอัตราใช้สิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้น SIRI ได้ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย

1.8. แหล่งเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการมาจากกระแสเงินสดภายในของ MK

1.9. ผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ

บริษัท คาดว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีโอกาสที่จะขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันที เพื่อที่จะได้รับกำไรจากส่วนต่างราคา (Capital Gain) หากหุ้นสามัญของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต

- เป็นการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย และมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซ็อบเฮาส์ และ คอนโดมิเนียม โดยหากพิจารณาจากผลประกอบการที่ผ่านมาของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2565 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,458 ล้านบาท 1,939 ล้านบาท 4,107 ล้านบาท และ 3,111 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของ SIRI
- SIRI มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่องในทุกปี ซึ่งจะช่วยให้ MK ที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลได้ ซึ่งอาจนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ โดยประวัติการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 5 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)
01 ม.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.10
01 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	17 พ.ค. 2566	0.11
01 ม.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	13 ก.ย. 2565	0.04
01 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	20 พ.ค. 2565	0.06
01 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	20 พ.ค. 2564	0.04
01 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	12 พ.ค. 2563	0.06
- ^{1/}	10 ก.ย. 2562	0.02
01 ม.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	14 พ.ค. 2562	0.08
01 ม.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	12 ก.ย. 2561	0.04
01 ม.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	11 พ.ค. 2561	0.07

หมายเหตุ: 1/ เป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.02 บาท ต่อหุ้นจากกำไรสะสมของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

- เป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัท เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจลงทุน และธุรกิจการเงินอยู่ในหลายบริษัท ดังนั้น การใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัท เข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

1.10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และต้องไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 8/2566 วันที่ 29 กันยายน 2566 คณะกรรมการมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว และมูลค่าสิ่งตอบแทนมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท MK และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น แหล่งเงินทุนในเบื้องต้นสำหรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ราคาตลาดของ SIRI ในอดีต และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทตามระบุไว้ในข้อ 1.11

2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมและประโยชน์ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

2.1. วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของ MK ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้ MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่ SIRI – PP ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1: 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือ 2 ปี 1 เดือน นับจากวันที่ 28 กันยายน 2566 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบริษัท รัมเบียสตริท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องบุคคลกัน จำนวนรวมไม่เกิน 700.00 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยคณะกรรมการของ MK ได้พิจารณาเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP และได้มีการประเมินราคาที่เหมาะสมของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP เทียบกับราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP รวมถึงมีการพิจารณาประเด็นอื่นๆ อาทิ การซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิจะทำให้สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในราคาแปลงสภาพแม้ราคาหุ้นสามัญของ SIRI ที่ทำการซื้อขายเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือนอกตลาดได้ เป็นต้น โดยหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK อนุมัติการซื้อขาย MK ได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่มีรายได้จากการเข้าลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจต่างๆ โดยสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ได้แก่

- (1) ธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินและการลงทุน
- (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

วิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ของบริษัท ได้แก่ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน ด้วยการปรับใช้สินทรัพย์ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในแง่มูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นและประสิทธิภาพทางด้านต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทให้สูงขึ้น ได้แก่ ด้านผลประกอบการทางการเงิน ด้านการกำกับดูแลกิจการ การฝึกอบรมพนักงาน การพัฒนา ค่าตอบแทนและความยั่งยืนทางธุรกิจโดยรวม โดยทั่วไป การลงทุนส่วนใหญ่ของ FNS มักจะเข้าถือหุ้นในลักษณะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดังนั้น การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ทางอ้อม ผ่าน MK จึงถือเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ของบริษัท

โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 จึงมีมติอนุมัติให้ MK ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ MK ถืออยู่จำนวน 700 ล้านหน่วย ซึ่งมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิในครั้งนี้)

2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ

ข้อดีในการเข้าทำรายการ

1. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ของบริษัท

เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่มุ่งเน้นลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก เพื่อคาดหวังรายได้จากเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนของบริษัทที่ได้เข้าไปลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นลงทุนในบริษัทที่มีโอกาสการเติบโตและมีศักยภาพ ซึ่งมีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ของบริษัท “เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน ด้วยการปรับใช้สินทรัพย์ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในแง่มูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นและประสิทธิภาพทางด้านต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทให้สูงขึ้น ได้แก่ ด้านผลประกอบการทางการเงิน ด้านการกำกับดูแลกิจการ การฝึกอบรมพนักงาน การพัฒนา ค่าตอบแทนและความยั่งยืนทางธุรกิจโดยรวม”

2. เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโตสูง

SIRI เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร ครอบคลุมทุกความต้องการ มีคุณภาพ ดีไซน์โดดเด่น ในรูปแบบผลิตภัณฑ์ของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม อีกทั้ง SIRI ยังมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ส่งเสริมศักยภาพและมูลค่าให้แก่ธุรกิจหลักในอนาคตได้ เช่น การลงทุนในเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ ด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรม คอมมูนิตี้ออลล์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจการเงินและหลักทรัพย์ รวมถึงธุรกิจที่ศักยภาพอื่นๆ เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตของรายได้จากธุรกิจต่างๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ผ่อนคลายลง ส่งผลให้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นจากกำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโต ขณะที่การลงทุนและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวจะทำให้กำลังซื้อของต่างชาติเพิ่มขึ้น รวมถึงการเร่งเดินหน้าโครงการด้านการคมนาคมขนส่ง และการเข้ามาลงทุนหรือทำงานในประเทศไทยของชาวต่างชาติ จะเป็นปัจจัยบวกให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลับมาเติบโต (ที่มาศูนย์วิจัยกรุงศรี) อย่างไรก็ตามจากการเปิดเผยแผนธุรกิจของ SIRI ในการประชุม Analyst meeting ไตรมาส 2 ปี 2566 ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2566 SIRI จะยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 52 โครงการ ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ 75,000 ล้านบาท

หากพิจารณาจากผลประกอบการที่ผ่านมาของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2565 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,458 ล้านบาท 1,939 ล้านบาท 4,107 ล้านบาท และ 3,111 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของ SIRI จึงทำให้ SIRI มีโอกาสที่จะเติบโตด้านรายได้ ดังนั้น ธุรกิจการลงทุนใน SIRI จึงถือเป็นการลงทุนทางอ้อมของบริษัทในธุรกิจที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโตในระยะยาว และมีโอกาสทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน SIRI ได้ในอนาคต

3. เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการจ่ายปันผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นหนึ่งในช่องทางที่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

จากผลการดำเนินงานของ SIRI ที่มีประสิทธิภาพและมีศักยภาพในการเติบโตของ SIRI ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาในช่วง 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ ปี 2563 – 2565 โดยสามารถพิจารณาได้จากกำไรสุทธิ อัตรากำไรสุทธิ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

รายการ	2563	2564	2565
กำไรสุทธิ	1,673.09	2,017.28	4,279.88
อัตราการเติบโตของกำไรสุทธิ	(30.07%)	21.57%	112.16%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.82%	6.82%	12.23%

โดยในปี 2565 มีการเติบโตของกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 112.16 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิของปี 2564 แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานที่ดีขึ้นหลังจากสถานการณ์โควิด – 19 อีกทั้ง SIRI มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่องในทุกปี ในปัจจุบัน SIRI มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและ SIRI ได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร โดยจะต้องพิจารณาถึงกระแสเงินสดและภาวะการลงทุนของ SIRI และบริษัทในเครือของ SIRI รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ทั้งนี้ ประวัติการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 5 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ^{1/2} (%)
01 ม.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.10	7.05
01 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	17 พ.ค. 2566	0.11	8.72
01 ม.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	13 ก.ย. 2565	0.04	5.50
01 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	20 พ.ค. 2565	0.06	5.04
01 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	20 พ.ค. 2564	0.04	4.40
01 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	12 พ.ค. 2563	0.06	12.31
-	10 ก.ย. 2562	0.02	9.00
01 ม.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	14 พ.ค. 2562	0.08	9.20
01 ม.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	12 ก.ย. 2561	0.04	7.33
01 ม.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	11 พ.ค. 2561	0.07	6.49

หมายเหตุ : 1/ (เงินปันผลต่อหุ้น / ราคาหุ้น) x 100

2/ ข้อมูลจาก Setsmart

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ MK จึงมีโอกาสได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอจาก SIRI ซึ่ง MK สามารถนำเงินปันผลนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือใช้ในวัตถุประสงค์อื่นๆ ได้

4. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง และสามารถพิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อรับผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น (Capital gain)

กรณี que ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติของ MK การลงทุนใน SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI แล้ว จะทำให้ MK เข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI หุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) โดยการลงทุนใน SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสามารถเปลี่ยนมือได้ง่าย เนื่องจาก SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม SET 100 และหากพิจารณาข้อมูลการซื้อขายหุ้นของ SIRI ในตลาดหลักทรัพย์ พบว่าราคาหุ้น SIRI เฉลี่ยย้อนหลังระหว่าง 7 – 360 วันย้อนหลังมีค่าอยู่ระหว่าง 1.72 – 1.94 บาท มีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยเท่ากับอยู่ระหว่าง 185.53 – 350.03 ล้านหุ้น และมี Turnover ratio (อัตราส่วนปริมาณการซื้อขายหุ้นต่อวัน ต่อ จำนวนหุ้นทั้งหมด) ย้อนหลัง 1 ปีอยู่ที่ร้อยละ 1.46 โดยเมื่อเทียบกับ Turnover ratio ของกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย้อนหลัง 1 ปีอยู่ที่ร้อยละ 0.41 ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงหุ้น SIRI นั้นมีลักษณะที่มีสภาพคล่องค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม บริษัท และ MK จะสามารถได้รับผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น เมื่อบริษัท และ MK ขายหุ้นในราคาที่มากกว่าราคาได้มาของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 0.75 บาทต่อหน่วย และราคาใช้สิทธิ

แปลงสภาพที่ 1.10 บาทต่อหน่วย กล่าวคือ บริษัท และ MK จะสามารถได้รับผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหุ้นเมื่อ MK ขายหุ้น SIRI ที่มากกว่าราคา 1.85 บาท ต่อหุ้น

5. เป็นการลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัท

เป็นการลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงของบริษัท เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจลงทุนโดยตรงอยู่ในหลายบริษัท การเพิ่มจำนวนบริษัทที่ลงทุน มีโอกาสที่จะทำให้ผลตอบแทนต่อปีของบริษัทในภาพรวมมีความผันผวนน้อยลง ตามหลักการทางการเงินเกี่ยวกับการจัดสรรสินทรัพย์ ดังนั้น การใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยให้บริษัทเข้าลงทุนทางอ้อมใน SIRI ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัท

6. เป็นการลงทุนที่มีความแน่นอนในเรื่องของจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความแน่นอนในเรื่องของจำนวนหุ้น และจำนวนเงินลงทุน ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ MK ถืออยู่แล้ว จำนวน 700 ล้านหน่วย โดยมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมเมื่อเปรียบการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงตามอุปสงค์และอุปทานอยู่ตลอดเวลา อันทำให้กำหนดจำนวนเงินลงทุนรวมที่ชัดเจนได้ยากกว่า

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. เป็นการเข้าทำรายการลงทุนใน SIRI ที่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ

การเข้าลงทุนทางอ้อมใน SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ MK ถืออยู่ ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญที่ทำให้ MK มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้น แต่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน หรือการส่งคณะกรรมการเข้าไปควบคุม เนื่องจากสัดส่วนการถือหุ้นของ SIRI ภายหลังจากการได้มา จะอยู่ที่ร้อยละ 4.08 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ SIRI ภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพแล้ว (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) ซึ่งถือเป็นการถือหุ้นในสัดส่วนที่น้อยมาก

ถึงแม้การลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ในครั้งนี้ จะไม่มีอำนาจในการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของ SIRI แต่ถือว่าการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโตในระยะยาว และมีโอกาสทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน SIRI ได้ในอนาคต และยังอาจเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนารูปร่างด้านอสังหาริมทรัพย์ของทั้ง 2 บริษัทให้ดียิ่งขึ้น

2. เป็นการเข้าลงทุนใน SIRI โดยไม่มีการตรวจสอบสถานะของบริษัทในเชิงลึก (Due Diligence) แต่มีการพิจารณาข้อมูลของ SIRI จากข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนใน SIRI

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ของ MK ไม่ได้มีการตรวจสอบสถานะของบริษัท (Due Diligence) อาทิ การตรวจสอบด้านธุรกิจ สถานะการเงิน สถานะทางกฎหมาย สถานะทางภาษี เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้ MK พลาดข้อมูลหรือประเด็นที่มีความเสี่ยงหรือส่งผลกระทบทางลบได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท และ MK ได้มีการพิจารณาข้อมูลของ SIRI จากข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนใน SIRI โดยบริษัทเห็นว่า SIRI มีศักยภาพในการเติบโตสูง และประกอบธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่จะช่วยให้บริษัทได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลและผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น อีกทั้ง SIRI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น SIRI ต้องปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการสำหรับบริษัทจดทะเบียน เช่น คณะกรรมการตรวจสอบที่เป็นเสมือนตัวแทนผู้ถือหุ้นในการตรวจสอบและควบคุมดูแลกิจการ งบการเงินของบริษัทที่จะถูกกำกับและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต การตรวจสอบระบบควบคุมภายในที่จะต้องตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อรายงานผลการตรวจสอบแก่ผู้ถือหุ้นผ่านรายงานประจำปี ซึ่งจะช่วยให้บริษัท และ MK มั่นใจได้ว่า SIRI มีการประกอบธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมาย และอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ของหน่วยกำกับ นอกจากนี้ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องดำเนินธุรกิจภายใต้กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. และจะต้องรายงานผลการประกอบธุรกิจ หรือการทำธุรกรรมต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบตามเกณฑ์ที่กำกับของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. มีโอกาสที่สิทธิออกเสียงของ MK จะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI เนื่องจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับนักลงทุน

การเข้ารายการใช้ในครั้งนี้ มีโอกาสที่สิทธิออกเสียงของ MK จะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI อันเนื่องจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI ให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยครั้งที่ 8 (“ESOP#8”) จำนวน 700.00 ล้านหน่วย ที่มีการอนุมัติในปี 2563 โดยมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย และมีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งตั้งแต่ได้มีการอนุมัติโครงการ ESOP#8 จำนวน 700.00 ล้านหน่วย จนถึงปัจจุบันมีการใช้สิทธิแปลงสภาพของโครงการ ESOP#8 แล้วจำนวน 330.98 ล้านหน่วย และจำนวนคงเหลือเท่ากับ 364.57 ล้านหน่วย

จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 25/2563 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 SIRI ได้รับอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,400 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private Placement) โดยจะจัดสรรครั้งเดียวเต็มจำนวน หรือแต่บางส่วนก็ได้ และจะจัดสรรในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลในวงจำกัดที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะต้องไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน และต้องเป็นผู้ลงทุนที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง มีศักยภาพในการลงทุนใน SIRI ได้จริง รวมถึงมีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ หรือศักยภาพในการอันเป็นประโยชน์หรือส่งเสริมการดำเนินงานของ SIRI นอกจากนี้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ SIRI ได้มีมติอนุมัติขยายระยะเวลาจัดสรรหุ้นแบบ General Mandate ด้วยมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 มติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 วันที่ 2 พฤษภาคม 2566 โดยตั้งแต่มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SIRI แบบ General Mandate ยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับนักลงทุนรายใด

นอกจากนี้ ยังมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้ออกเสนอขายพร้อมหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) (“PP-Warrant” หรือ “ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP”) ที่ยังเหลืออยู่ 70 ล้านหน่วย (ไม่รวม 700 ล้านหน่วยที่ MK ถืออยู่) โดย PP-Warrant นี้ได้ออกตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SIRI ที่ได้มีมติอนุมัติเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขายและมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จะจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ที่ SIRI จะออกและเสนอขายโดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้วงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ตามมติ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2562 ของ SIRI เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ซึ่งผู้ลงทุนจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อการจองซื้อหุ้นกู้ 1 บาท โดยตั้งแต่ได้รับการอนุมัติเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านหน่วย (SIRI เสนอขาย Perpetual Bond ได้จำนวนทั้งสิ้น 2,050 ล้านบาท ส่งผลทำให้มีการออกไปใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งสิ้นจำนวน 2,050 ล้านหน่วย)

สรุปการสิทธิคงเหลือของโครงการ ESOP#8 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ General Mandate และ PP-Warrant ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	คงเหลือ (หน่วย)
ESOP#8	
2564	679,680,000
2565	639,608,029
2566	364,573,029
PP-Warrant	
2564	2,050,000,000
2565	2,050,000,000
2566	770,000,000

หมายเหตุ: ทั้งนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ General Mandate ตั้งแต่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในปี 2563 และได้รับการอนุมัติในการขายระยะเวลาคือในปี 2564-2566 นั้นยังไม่ได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ General Mandate ให้กับนักลงทุนรายใด

สรุปใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ

ชื่อใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิ : หุ้น)	ราคาเสนอขาย (บาทต่อหน่วย)	ราคาการใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
ESOP#8	364,573,029	1 : 1	0.00	1.10	5 ปี นับจากวันที่ได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
PP-Warrant	770,000,000	1 : 1	0.00	1.10	2 พฤศจิกายน 2568

ในภายหลังที่ MK เข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์แล้ว หากมีผู้ใช้สิทธิตามของใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือของโครงการ ESOP#8 จำนวน 364.57 ล้านหน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจากจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) จำนวน 70.00 ล้านหน่วยจะส่งผลให้เกิด Control Dilution ต่อ MK โดยมีรายละเอียดดังนี้

Control Dilution	$= \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน} / (\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วหลังจากการใช้สิทธิ PP-Warrant ของ MK} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= 434,573,029 / (17,178,161,291 + 434,573,029)$ $= \text{ร้อยละ 2.47}$
------------------	---

หมายเหตุ : การคำนวณ Dilution ตามตารางข้างต้นไม่รวมกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนสามัญแบบ General Mandate

เมื่อพิจารณาดังข้างต้น ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผลกระทบต่อสัดส่วนถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) ในภาพรวมของการทำรายการจะเป็นดังนี้ผลกระทบของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) จะเกิดผลกระทบด้านลดลงต่อสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิมเท่ากับร้อยละ 2.47 หรือจะทำให้ MK ถือหุ้นร้อยละ 3.97 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI อย่างไรก็ตาม

ภายหลังจากการทำรายการในครั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังเหลืออยู่ และ/หรือ SIRI ได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) อาจทำให้ MK ถือหุ้นใน SIRI ในสัดส่วนที่ต่ำลง และมีสัดส่วนสิทธิออกเสียงในที่ลดลง

4. อาจเสียโอกาสในการเข้าลงทุนธุรกิจอื่น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ MK จะต้องจ่ายเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท เพื่อใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI จำนวน 700.00 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) ซึ่งการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้กระแสเงินสดภายใน MK ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลให้ MK ไม่สามารถลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางโครงการ หรือธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพและผลตอบแทนที่เหมาะสมในอนาคต เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของเงินทุนได้

นอกจากนี้ ตามที่บริษัทคาดว่า MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ทำให้ MK สามารถลดภาระในการจัดหาเงินทุน โดยทยอยเข้าลงทุนใน SIRI โดยไม่ต้องใช้เงินทั้งจำนวนในคราวเดียว

5. MK อาจขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของ MK จำนวน 770.00 ล้านบาท อาจทำให้ MK ขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจหลักที่จำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ อย่างไรก็ตาม ตามที่บริษัทคาดว่า MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ทำให้ MK สามารถทยอยเข้าลงทุนใน SIRI โดยไม่ต้องใช้เงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ซึ่งจะช่วยลดภาระการจัดหาเงินทุนของ MK ลงไป

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดของที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปีและมีกระแสเงินสดที่เป็นบวกอย่างต่อเนื่องตลอดทั้ง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึงกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เป็นบวกตลอดทั้ง 3 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจของ MK มีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปกระแสเงินสดของ MK ได้ดังตารางด้านล่าง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารสภาพคล่องของ MK นั้นค่อนข้างมีประสิทธิภาพ โดย MK จะคำนึงถึงกระแสเงินสดในการดำเนินงานจากธุรกิจปกติเป็นสำคัญก่อนที่จะนำเงินสดคงเหลือไปลงทุนอื่นๆ

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	6 เดือน 2566
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	491.70	1,419.11	572.14	1,632.09
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(195.80)	(2,118.30)	(1,215.84)	93.11
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(239.30)	707.35	878.56	(1,585.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56.60	8.17	243.49	139.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	164.02	172.19	415.67	554.62

ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของ SIRI ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

SIRI เป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม อีกทั้งยังมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ส่งเสริมศักยภาพและมูลค่าให้แก่ธุรกิจหลักในอนาคตได้ เช่น การลงทุนในเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ ด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรม คอมมูนิตีมีฮอลล์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจการเงินและหลักทรัพย์ รวมถึงธุรกิจที่ศักยภาพอื่นๆ เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตของรายได้จากธุรกิจต่างๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม SIRI ยังคงมีความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานทั้งในเรื่องของการสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ที่เป็นผลมาจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ และการแข่งขันที่สูงขึ้น การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นค่าแรงที่เป็นแรงกดดันให้ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนการผลิต และต้นทุนค่าขนส่งเพิ่มมากขึ้น รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในวงกว้างประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงต้องอาศัยเงินจำนวนมากในการซื้อซึ่งมีผลกระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภค และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก และระยะเวลาดำเนินโครงการที่นาน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจึงมีผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ของการลงทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ของ SIRI ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง อย่างไรก็ตาม SIRI ได้มีการลดความเสี่ยงต่างๆ โดยการร่วมทุนกับกลุ่มพันธมิตรคู่ค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพทั้งในด้านการสรรหาที่ดิน การพัฒนาโครงการ การขยายโครงการ รวมถึงเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านราคาของวัสดุ จึงได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลและติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มีมาตรการรองรับราคาวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลง และยังสามารถติดตามสถานะตลาดอย่างสม่ำเสมอและติดตามพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ หากผลประโยชน์ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง อาจส่งผลต่อการได้รับเงินปันผลที่ MK จะได้รับในฐานะผู้ถือหุ้นด้วย

2. ความเสี่ยงที่ MK มีโอกาสขาดทุนจากการลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI

การที่ MK จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI จำนวน 700.00 ล้านหน่วย โดยอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้น SIRI ได้ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย รวมจำนวนทั้งสิ้น 700.00 ล้านหุ้น คิดเป็น 770.00 ล้านบาท ซึ่งการทำรายการในครั้งนี้ ทำให้ MK มีความเสี่ยงที่ราคานหุ้นสามัญในตลาดของ SIRI จะต่ำกว่าราคาที่ได้มาของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนของบริษัท และ MK จากการรับรู้ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ SIRI ประกอบกับหากในอนาคต MK จำเป็นต้องขายหุ้นสามัญของ SIRI ในราคาที่ต่ำกว่าราคาต้นทุนที่ได้มา จะทำให้ MK เกิดขาดทุนจากการขายหุ้นสามัญของ SIRI และจะส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนของบริษัท และ MK ในทันที อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาข้อมูลการซื้อขายหุ้นของ SIRI ในตลาดหลักทรัพย์ในอดีตย้อนหลัง 360 วันทำการจะมีราคาต่ำสุดที่ 0.98 บาทต่อหุ้น ราคาสูงสุดที่ราคา 2.04 บาทต่อหุ้น และราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามปริมาณการซื้อขายในช่วงราคาระหว่าง 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท ต้องปฏิบัติพิจารณาการลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนและควรคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

3. ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของ MK ในอนาคต

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของ MK จำนวน 770.00 ล้านบาท อาจทำให้ MK ขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจหลักที่จำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

อย่างไรก็ตาม ตามที่บริษัทคาดว่า MK จะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ทำให้ MK สามารถทยอยเข้าลงทุนใน SIRI โดยไม่ต้องใช้เงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ซึ่งจะช่วยลดภาระการจัดหาเงินทุนของ MK ลงไป

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดของที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปีและมีกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวกอย่างต่อเนื่องตลอดทั้ง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึงกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เป็นบวกตลอดทั้ง 3 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจของ MK มีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปกระแสเงินสดของ MK ได้ดังตารางด้านล่าง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารสภาพคล่องของ MK นั้นค่อนข้างมีประสิทธิภาพ โดย MK จะคำนึงถึงกระแสเงินสดในการดำเนินงานจากธุรกิจปกติเป็นสำคัญก่อนที่จะนำเงินสดคงเหลือไปลงทุนอื่นๆ

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	6 เดือน 2566
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	491.70	1,419.11	572.14	1,632.09
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(195.80)	(2,118.30)	(1,215.84)	93.11
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(239.30)	707.35	878.56	(1,585.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56.60	8.17	243.49	139.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	107.42	164.02	172.19	415.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	164.02	172.19	415.67	554.62

นอกจากนี้ หากพิจารณาส่วนของอัตราหนี้สินต่อทุนของ MK พบว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ MK อยู่ในระดับต่ำกว่า 2 ตลอดทั้ง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึง MK ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ของตราสารหนี้ที่กำหนดในอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า MK ยังคงมีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมได้บางส่วน

รายการ	2563	2564	2565	Q2 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.45	1.68	1.91	1.84

4. ความเสี่ยงจากราคาตลาดของ SIRI ไม่เหมาะสมที่จะใช้สิทธิ ภายใต้เงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีอายุจำกัด

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ MK ได้อนุมัติให้ทำรายการเข้าลงทุนใน SIRI ผ่านการใช้สิทธิใบแสดงสิทธิ SIRI – PP แล้ว ราคาตลาดของ SIRI อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพรวมกับต้นทุนการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิคณะกรรมการของ MK อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิ ซึ่งส่งอาจส่งผลให้เสียโอกาสในการได้รับเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้นของหุ้นสามัญของ SIRI ได้ นอกจากนี้ หาก MK ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบแสดงสิทธิ SIRI – PP อันเนื่องมาจากราคาตลาดของ SIRI ยังอยู่ในระดับที่ไม่เหมาะสม และไม่ได้มีการขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ออกไป ซึ่งมีวันหมดอายุในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 อาจทำให้ MK มีโอกาสที่จะต้องบันทึกขาดทุนจากการลงทุนใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมาแล้วไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพได้ (MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิมาในราคาหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วย ซื้อทั้งหมด 700.00 ล้านหน่วย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 525.00 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของ MK และบริษัท ได้ตระหนักถึงความเป็นได้ดังกล่าว และจะพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้สิทธิ และ/หรือ ดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

5. ความเสี่ยงจากสิทธิออกเสียงของ MK จะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI เนื่องจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังเหลืออยู่โดยบุคคลอื่น และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับนักลงทุน

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่ MK จะมีสิทธิออกเสียงลดลงต่ำกว่าร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ SIRI จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิจากโครงการ ESOP#8 ที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร/พนักงานของ SIRI และหรือบริษัทย่อย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ให้กับนักลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) ที่ SIRI ออกขาย รวมถึง SIRI อาจมีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ General Mandate ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจงด้วย

2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการไม่ทำรายการ

ข้อดีในการไม่เข้าทำรายการ

1. ไม่เสียโอกาสในการลงทุนธุรกิจอื่นๆ ผ่าน MK

หากบริษัทไม่อนุมัติให้ MK เข้าลงทุนใน SIRI ผ่านการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI MK จะไม่ต้องใช้กระแสเงินสดภายในของ MK จำนวน 770.00 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่เสียโอกาสในการนำเงินจำนวนดังกล่าวไปลงทุนหรือขยายธุรกิจด้านอื่นที่อาจให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI และมีความเสี่ยงต่ำกว่าหรือสามารถนำเงินไปลงทุนระยะสั้นเพื่อรักษาสภาพคล่องของ MK

2. ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงอยู่ที่อาจนำมาซึ่งผลกระทบต่อบริษัท ดังนั้นการไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

ข้อด้อยในการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัท และ MK อาจพลาดโอกาสการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ และมีโอกาสเติบโตสูง ซึ่งอาจสร้างผลตอบแทนผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัท และ MK

เนื่องจาก SIRI ประกอบธุรกิจที่มีศักยภาพ และมีโอกาสเติบโตได้ดีในระยะยาว เนื่องจาก SIRI มีการประกอบธุรกิจที่หลากหลาย อีกทั้งหลังจากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ผ่อนคลายลง ภาคการท่องเที่ยวเริ่มกลับมาฟื้นตัว ส่งผลต่อความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลับมาลงทุนเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียมจากกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นของชาวต่างชาติเริ่มกลับเข้ามา รวมถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของ SIRI ที่มีศักยภาพ อีกทั้งมีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปี ซึ่งการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท และ MK มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผล โดยปัจจุบัน SIRI มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการ SIRI เห็นสมควร โดยจะต้องพิจารณาถึงกระแสเงินสดและการลงทุนของ SIRI และบริษัทในเครือรวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต หากบริษัทไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการในครั้งนี้ MK อาจเสียโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI ได้ในระยะยาว รวมถึงกำไรส่วนต่างของราคาหุ้น (Capital Gain)

2. บริษัท และ MK อาจพลาดโอกาสในการเข้าลงทุน SIRI จากใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีอายุจำกัดที่อาจทำให้ MK ต้องบันทึกขาดทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI โดย MK โดยคาดว่าจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในวันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการในครั้งนี้ MK อาจเสียโอกาสที่จะลงทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่จะหมดอายุในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 และอาจจะทำให้ต้องบันทึกขาดทุนจากการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมาแล้วไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ หากถือครองไว้จนหมดอายุ (MK ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิมาในราคาหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วย ซื้อทั้งหมด 700.00 ล้านหน่วย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 525.00 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP สามารถที่จะขายให้กับบุคคลอื่นได้ โดยเป็นซื้อขายเปลี่ยนมือนอกตลาดได้ หากใบสำคัญแสดงสิทธิยังไม่หมดอายุ และมีผู้ที่สนใจซื้อใบแสดงสิทธิ SIRI – PP

สรุปความเห็นต่อความเหมาะสมในการเข้าทำรายการ

จากการวิเคราะห์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการ ดังกล่าวจะมีประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีโอกาสในการสร้างรายได้จากการเงินปันผล และกำไรส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain) จากการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องการ เนื่องจากการเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีสภาพคล่องสูง หากพิจารณาผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างราคานี้ที่ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเท่ากับ 1.10 บาท เมื่อรวมกับต้นทุนการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) ทำให้ต้นทุนของการได้มาซึ่งหุ้นจะอยู่ที่ 1.85 บาทต่อหุ้น ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของราคาหุ้น SIRI ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 7 – 360 วันทำการ ที่ช่วงราคาระหว่าง 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น โดยอาจทำให้ MK มีกำไรจากการลงทุนในหุ้นของ SIRI ได้โดยยังไม่ได้รวมผลตอบแทนจากเงินปันผล ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม** อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ MK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ได้ ประกอบกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ MK จะใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับการชำระค่าใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ MK ได้รับผลกระทบจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจหลักได้ แต่ MK จะสามารถทยอยใช้สิทธิแปลงสภาพ เพื่อลดภาระการจัดหาเงินทุนลงได้

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของได้มาซึ่งสินทรัพย์

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเกิดขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI โดยมิได้มีการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SIRI หรือซื้อหุ้นเพิ่มทุนในลักษณะที่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมที่ส่งผลกระทบต่อ SIRI อย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ SIRI ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงจัดทำความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้จากข้อมูลของ SIRI และบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ กับ SIRI ที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ และข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัท และ MK และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปฏิบัติภายใต้จรรยาบรรณและหลักวิชาชีพของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างที่สุด เพื่อยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรม ด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 5 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

ทั้งนี้โดยทั่วไป วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการในอนาคต ซึ่งประเมินจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจะอ้างอิงจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา สมมติฐานของภาวะเศรษฐกิจและแผนการดำเนินงานในอนาคตได้ ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในของ SIRI ได้ และไม่สามารถสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SIRI ทำให้ไม่ทราบถึงข้อมูลรายละเอียดการดำเนินงานในอดีต หรือแนวทางหรือแผนการดำเนินงานในอนาคต ข้อมูลและตัวเลขเกี่ยวกับโครงการทั้งปัจจุบันและอนาคตได้ อาทิ สถานะการขาย การรับรู้รายได้ การรับเงิน การก่อสร้าง การบันทึกต้นทุน เป็นต้น รวมถึงข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้นทุนพัฒนาโครงการ ทางที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาแล้วเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าว โดยที่ข้อมูลและตัวเลขไม่เพียงพอ อาจทำให้ได้มูลค่าประเมินที่ไม่เหมาะสม จึงไม่ทำการประเมินโดยวิธีนี้

โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธี สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

3.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมหักหนี้สินรวม) หรือเท่ากับส่วนของผู้ถือหุ้นของ SIRI และนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น จะได้เป็นมูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของ SIRI ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	16,981.50
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,447.77
3	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	605.55
4	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74
5	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	29.42
6	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	67.90
7	กำไร (ขาดทุน) สะสม	19,446.57
8	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	819.41
9	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (9) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)	45,371.85
10	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) ^{1/}	16,478.16
11	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) (11) = (9) / (10)	2.75

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566

จากการประเมินมูลค่าหุ้น SIRI โดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI เท่ากับ 45,371.85 ล้านบาท หรือ 2.75 บาทต่อหุ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรม การเติบโต และการลงทุนในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชีไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI

3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นการนำสินทรัพย์รวมของ SIRI หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 และปรับปรุงด้วยรายการหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงินหรือรายการที่มีผลกระทบที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการหัก/บวกกลับหนี้สงสัยจะสูญหรือหนี้สูญที่ได้รับชำระคืน เงินปันผลจ่าย การซื้อหุ้นคืน เป็นต้น หลังจากนั้นจึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าหุ้นดังนี้

การปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีตามรายการหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในของ SIRI ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ SIRI ตามรายการหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ถูกเปิดเผยแก่สาธารณะดังนี้

- 1) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของ SIRI ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 มีมติให้ความเห็นชอบการเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,646.37 ล้านบาท

- 2) การใช้สิทธิแปลงสภาพของ ESOP#8 จากแบบรายการผลการใช้สิทธิของ ESOP#8 (F53-5) ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 5 ตุลาคม 2566 ได้เปิดเผยข้อมูลว่ามีการใช้สิทธิ ESOP#8 จำนวน 57.10 ล้านหน่วย โดยมีราคาใช้สิทธิที่ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวจะมีสิทธิที่จะซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ SIRI มีทุนจดทะเบียนส่วนเพิ่มจากการใช้สิทธิ ESOP#8 จำนวน 61.10 ล้านบาท และมีส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ ESOP#8 จำนวน 1.71 ล้านบาท รวมเงินที่ SIRI ได้รับเท่ากับ 62.81 ล้านบาท และมีจำนวนหุ้นชำระแล้วเพิ่มขึ้น 57.10 ล้านหุ้น
- 3) SIRI มีคดีฟ้องร้องหลายคดีที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิดที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของ SIRI สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งคดีความต่างๆ อยู่ในระหว่างการพิจารณาโดยศาล และยังไม่มี ความชัดเจนในผลการพิจารณาที่แน่ชัด โดยฝ่ายจัดการของ SIRI มีความเห็นเกี่ยวกับคดีต่างๆ ว่า SIRI จะไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ หรือจะสามารถไกล่เกลี่ยกับคู่กรณีได้ อย่างไรก็ตาม ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำมูลค่าค่าเสียหายที่ถูกฟ้องร้องมาใช้ในการคำนวณ โดยแบ่งเป็นกรณีที่ SIRI ต้องชำระค่าใช้จ่ายหรือภาระหนี้สินที่ อาจเกิดขึ้นจากคดีความต่างๆ (กรณี 1) และกรณีไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายหรือภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความต่างๆ (กรณี 2) ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องของ SIRI สามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ตามเอกสารแนบ 2 ภาพรวมการประกอบ ธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถคำนวณมูลค่าหุ้นของ SIRI โดยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ตาม บัญชีตามรายการหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	กรณี 1	กรณี 2
		มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
1	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	45,371.85	45,371.85
2	หัก เงินปันผลจ่ายของ SIRI	1,646.37	1,646.37
3	บวก เงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิของ ESOP#8 (ก.ค. - ต.ค. 2566) ^{2/}	62.81	62.81
4	หัก ค่าใช้จ่ายหรือภาระหนี้สินจากคดีความที่อาจเกิดขึ้น ^{3/}	1,741.00	-
5	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ภายหลังจากการปรับปรุง (5) = (1) - (2) + (3) - (4)	42,046.85	43,787.85
6	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว (ล้านหุ้น) ^{1/}	16,478.16	16,478.16
7	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) (7) = (5) / (6)	2.55	2.66

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566

2/ รายละเอียดของ ESOP#8 จากแบบรายงานผลการใช้สิทธิ F53-5 ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 5 ตุลาคม 2566

3/ จากงบการเงินของ SIRI ไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีจะได้ราคาหุ้นของ SIRI อยู่ในช่วงระหว่าง 42,046.85 – 43,787.85 ล้านบาท หรือ 2.55 – 2.66 บาทต่อหุ้น โดยการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนฐานะทางการเงินของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และมูลค่าปรับปรุงรายการต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของกิจการในอนาคต อีกทั้งจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับปรุงมูลค่าหุ้นสามัญ SIRI ตามข้อมูลที่เปิดเผยสู่สาธารณะเท่านั้น โดยไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกประเมินใหม่โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึง รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของ SIRI ที่สามารถสะท้อนราคาตลาดของทรัพย์สินล่าสุดได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีอาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ในครั้งนี้ และอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ได้ในขณะนี้

3.3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของ SIRI (Volume Weighted Average Price: VWAP) ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอดีต ณ ช่วงเวลาต่าง ๆ ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของกลุ่มนักลงทุนที่มีมุมมองต่อหุ้นของ SIRI ตามรายละเอียดแผนภูมิดังต่อไปนี้



ที่มา: จาก www.setsmart.com ข้อมูลการซื้อขายหุ้นย้อนหลัง 3 ปีนับจากวันที่ 28 กันยายน 2566

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของ SIRI (มูลค่าการซื้อขายหุ้นของบริษัทต่อปริมาณการซื้อขายหุ้นของบริษัท) ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 180 วัน และ 360 วัน ก่อนวันที่นำรายการเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท

Market Value ^{1/} : (ล้านบาท)	ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
มูลค่าการซื้อขายหุ้น SIRI	460.48	414.49	678.44	722.56	552.83	494.58	466.75	405.26	319.79
ปริมาณการซื้อขายหุ้น SIRI	257.50	224.69	350.03	374.22	288.07	260.01	249.35	227.71	185.53
มูลค่าต่อหุ้น SIRI (บาท/หุ้น)	1.79	1.84	1.94	1.93	1.92	1.90	1.87	1.78	1.72
มูลค่ากิจการ SIRI ^{2/}	29,467.67	30,397.75	31,938.51	31,816.50	31,623.42	31,344.23	30,844.89	29,326.89	28,402.65

หมายเหตุ: 1/ ที่มาจาก www.setsmart.com ข้อมูล ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ทำการก่อนหน้าวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566

2/ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด 16,478,161,291 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI อยู่ในช่วงระหว่าง 28,402.65 – 31,938.51 ล้านบาท หรือ 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น

ราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของกิจการซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของกิจการในอนาคตได้ดีพอ ในบางกรณีราคาตลาดของหุ้นในอดีตสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงและเป็นวิธีที่เหมาะสมเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่แท้จริงของกิจการได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง SIRI ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม SET100 ในรอบระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 (ดัชนีราคา SET100 เป็นดัชนีราคาหุ้นที่ใช้แสดงระดับและความเคลื่อนไหวของราคาหุ้นสามัญ 100 ตัวที่มีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) สูงการซื้อขายมีสภาพคล่องสูงอย่างสม่ำเสมอ และมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยผ่านเกณฑ์ที่กำหนด (ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) ซึ่งถือเป็นหุ้นที่มีมูลค่าตามราคาตลาดสูง มีสภาพคล่องเพียงพอที่กลไกอุปสงค์ อุปทานสามารถสะท้อนมูลค่าของหุ้นได้ โดยราคาหุ้นสามัญในอดีตของ SIRI จะปรับตัวด้านราคาขึ้นสูงอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของ SIRI ที่มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในทุกปี ตั้งแต่ปี 2563 และสะท้อนข่าวสารหรือสถานการณ์ที่สำคัญต่างๆ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้น่าจะมีความเหมาะสมสำหรับการประเมินหุ้นสามัญ SIRI ในครั้งนี้และสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ได้ในขณะนี้

3.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

การประเมินราคาโดยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ SIRI ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 2.75 บาทต่อหุ้น คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเฉลี่ย (P/BV) ของกลุ่มบริษัทที่คล้ายคลึงกับ SIRI โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกจากบริษัทที่มีการจำหน่ายสินค้าในลักษณะใกล้เคียงกันในตลาด หรือที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ SIRI นั่นคือ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม เป็นต้น และที่อยู่อาศัยแนวสูงอย่างคอนโดมิเนียม มีผลประกอบการล่าสุด 4 ไตรมาสล่าสุดไม่ขาดทุน และบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเป็นเวลามากกว่า 360 วันซื้อขายย้อนหลัง ทั้งนี้ มีเพียง 21 บริษัทที่ผ่านเกณฑ์ที่กำหนดจากทั้งหมด 46 บริษัท

รายชื่อบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ เช่นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และแนวตึก เช่นคอนโดมิเนียม

หน่วย: ล้านบาท

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตามราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
1	A ^{4/}	ดำเนินธุรกิจในกลุ่มพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มธุรกิจให้บริการ โดยกลุ่มธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 3 ประเภทได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม คลอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกันภายในแบรนด์ต่างๆ กลุ่มธุรกิจให้บริการแบ่งเป็น ธุรกิจด้านบริการหลังการขายและปล่อยเช่า ที่เป็นธุรกิจส่งเสริมกับธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยนักลงทุนจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ ธุรกิจบริหารโครงการ จะดำเนินการด้านบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ และโครงการคอมมูนิตีมอลล์	4,900.00	14,299.41	2,705.42	(201.66)
2	AKS ^{4/}	ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ	936.84	7,208.05	1,179.71	(55.65)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
		คอนโดมิเนียม และรับเหมาก่อสร้างบ้าน โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้ 1. การซื้อ-ขายที่ดิน: เป็นลักษณะการซื้อที่ดินแล้วนำมาจัดสรรเป็นแปลงเพื่อพัฒนาโครงการแล้วขาย 2. พัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3. รับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าที่ซื้อดินของบริษัท 4. การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น 5. ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท 6. ดำเนินธุรกิจบริการ เช่น ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ บริหารบริหารโครงการ				
3	ANAN ^{4/}	ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงมุ่งเน้นในการพัฒนานวัตกรรมด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ และการก่อสร้าง	3,041.36	39,728.74	3,185.11	(115.18)
4	AP	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม และยังประกอบธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเช่น ธุรกิจที่ปรึกษาด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสร้างระบบนิเวศที่สนับสนุนการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต และธุรกิจพัฒนานวัตกรรมดีไซน์	37,121.61	79,176.04	28,657.04	5,596.46
5	ASW	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภท โครงการ คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ	7,732.44	18,355.74	4,784.88	1,059.83
6	BRI	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ในรูปแบบประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	6,995.27	16,189.76	5,083.72	1,418.29
7	BROCK ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านร้อยการเดิน”	1,845.00	1,303.34	810.72	0.48
8	CGD ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,810.48	17,837.83	4,644.60	64.40
9	CI ^{4/}	ดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ 1. พัฒนารูขี้อยู่อาศัยและที่ดิน, คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย 2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ประกอบกิจการโรงแรม 4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	575.96	11,228.84	2,233.35	(205.56)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
10	CMC ^{4/}	ประกอบธุรกิจ 3 กลุ่มดังนี้ 1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว โดยเน้นพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก 2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า 3. รับเหมาก่อสร้างและโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์และผนัง	1,365.33	6,818.16	1,572.95	(228.62)
11	EVER ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักในประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดเพื่อขาย และขยายการดำเนินงานไปยังธุรกิจโรงพยาบาล	873.86	7,061.81	1,947.21	(332.07)
12	KC ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ในรูปแบบประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	325.22	972.23	897.90	(98.33)
13	LALIN	ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม	7,955.00	15,433.86	4,703.36	1,046.70
14	LH	พัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามระดับความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับราคาที่แตกต่างกันไป โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการตามจังหวัดใหญ่ๆ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย นครราชสีมา ขอนแก่น มหาสารคาม อุตรดิตถ์ ประจวบคีรีขันธ์ อยุธยา และภูเก็ต	93,207.76	128,422.19	23,865.31	7,045.49
15	LPN	ดำเนินธุรกิจแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบของคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม และกลุ่มธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	5,904.05	25,778.15	8,487.52	505.50
16	MJD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือคอนโดมิเนียม เป็นหลัก	1,144.35	18,042.66	2,726.14	(341.53)
17	NCH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า ได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน	1,456.98	5,358.73	2,686.65	269.99
18	NOBLE	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ในรูปแบบที่หลากหลายอันได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย ทั้งแนวราบและตึกสูง	5,559.82	23,573.21	7,392.57	660.07
19	NUSA ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม รวมถึงมีการประกอบธุรกิจอื่นๆ ดังต่อไปนี้ ธุรกิจการให้เช่า ธุรกิจท่องเที่ยว ธุรกิจให้บริการอื่นๆ เช่น ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจการแพทย์/สุขภาพ จำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ การให้บริการทางการแพทย์ รวมถึงธุรกิจเกษตร และอุตสาหกรรม	6,271.79	15,855.92	1,826.13	(435.83)
20	NVD	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย ได้แก่ การพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดจำหน่ายทั้งในโครงการ จัดสรร และนอก	3,075.29	13,759.02	2,197.51	83.74

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
		โครงการจัดสรร การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจรับจ้างการก่อสร้างบ้านให้กับ ลูกค้า ทั้งใน โครงการจัดสรรที่บริษัทพัฒนาเอง และโครงการที่ ร่วมพัฒนา กับเจ้าของที่ดิน (Turnkey Solution)				
21	ORI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานี ขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติ บุคคลอาคารชุดแก่โครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น	24,418.52	57,836.90	11,322.29	3,552.23
22	PEACE ^{4/}	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบที่อยู่อาศัย แนวราบ	2,005.91	2,389.42	1,840.14	304.34
23	PF	ดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว โครงการทาวน์เฮ้าส์และ บ้านแฝด และโครงการคอนโดมิเนียมในรูปแบบที่หลากหลาย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก โดยเน้นทำเล ที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า	3,203.55	52,586.17	8,765.55	431.25
24	PRECHA	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ โฮมออฟ ฟิศ บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม เป็นหลัก	349.44	461.18	831.99	(2.56)
25	PSH	เป็นบริษัทโฮลดิ้งส์ ที่ลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจประกอบ อสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงพยาบาล และธุรกิจอื่นๆ โดยมีรายได้ หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม	27,794.01	71,650.64	21,258.15	3,481.10
26	QH	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้ เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ธุรกิจขายบ้านพร้อม ที่ดิน และธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า - ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โรงแรม อะ พาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่าและบ้านที่พักอาศัยให้เช่า - ธุรกิจลงทุน ลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม	24,000.21	43,651.35	7,664.31	2,557.31
27	RML ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยัง ดำเนินธุรกิจอื่นๆโดยมีภาพรวมธุรกิจ ดังนี้ 1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเช่า ซื้อ หรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น) 2. การพัฒนาและ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า 3. การให้บริการบริหาร โครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน 4. การให้บริการ เป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย	1,835.89	8,056.98	933.49	(261.99)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
28	S ^{4/}	ประกอบธุรกิจหลักด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้า ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจนิคม อุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน	7,333.48	71,539.31	10,554.68	358.76
29	SA ^{4/}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภท โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของ บริษัท	7,991.10	19,947.52	2,666.33	185.15
30	SAMCO ^{4/}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย แนวราบ พร้อมทั้งการให้บริการบำรุงรักษาโครงการภายหลัง การขาย	821.50	6,126.06	1,976.52	106.20
31	SC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรประกอบด้วย 1. ธุรกิจ เพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ 3. ธุรกิจที่ ปรึกษาและบริหารงานด้านการบริหาร เทคนิควิศวกรรม และ ระบบงานสนับสนุน	16,827.15	59,736.09	16,242.58	2,714.91
32	SENA	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮมและอาคารชุด - ประกอบธุรกิจเช่า ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Community Mall) ธุรกิจอาคารสำนักงาน- ประกอบธุรกิจ สนามกอล์ฟ- ประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์- ประกอบธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล- ประกอบธุรกิจรับเหมา ก่อสร้างที่พักอาศัย- ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้า ให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	3,980.67	24,161.91	3,678.74	476.66
33	SPALI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) ที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านและที่ดิน จัดสรร อาคารชุด ในทำเลทั่วเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด 2) เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ให้เช่า และ 3) ธุรกิจรีสอร์ทโรงแรมในต่างจังหวัด	39,451.69	84,683.56	26,429.68	7,701.50
34	A5 ^{4/}	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัท ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องของ ประเภท ของอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในปัจจุบัน คือโครงการอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้าในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และ โครงการบ้านแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	5,587.36	2,739.41	782.19	14.69
35	ALL ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบ แนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และ High Rise และอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบ แนวราบ ได้แก่ ทาวน์โฮม และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทน	90.23	4,605.03	645.40	(2,223.40)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ ^{1/}	มูลค่าตามราคาตลาด ^{2/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{3/}	กำไรสุทธิ ^{3/}
		และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ				
36	ARIN ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ภายใต้ตราสินค้า “อรินสิริ”	2,388.00	826.17	143.24	(21.63)
37	BLESS	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)	528.00	2,295.98	612.82	33.14
38	CHEWA ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจัดจำหน่ายในรูปแบบของคอนโดมิเนียม และที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม	739.52	6,254.76	1,716.15	(25.70)
39	DHOUSE ^{4/}	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลาย รูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	722.40	744.03	86.37	(24.08)
40	JAK	บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในรูปแบบของโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม	441.60	872.30	109.39	7.34
41	KUN ^{4/}	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	1,378.36	2,687.88	857.94	46.43
42	PROUD	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในแหล่งทำเลที่สำคัญทั้งกรุงเทพและเมืองท่องเที่ยวชายฝั่งทะเล ในรูปแบบของ คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว	1,860.37	2,575.19	3,192.88	157.55
43	SENX ^{4/}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย ทั้งในรูปแบบของคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์	2,646.00	5,463.52	1,086.41	(81.95)
44	SVR ^{4/}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	923.10	1,678.97	504.80 ^{5/}	(0.65) ^{5/}
45	THANA ^{4/}	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย	565.85	1,124.73	727.50	14.94
46	TITLE ^{4/}	เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการพักอาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมในย่านทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งเน้นการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์	2,396.70	1,394.82	757.62	(28.98)

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจาก 56-1 One-Report ของแต่ละบริษัท

2/ ข้อมูลมูลค่าตลาด และสินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2566 จาก Setsmart

3/ ข้อมูลรายได้รวมและกำไรสุทธิ 12 เดือนล่าสุด ถึง 30 มิถุนายน 2566 จาก Setsmart

4/ ไม่เข้าเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดขึ้นเพื่อใช้เป็นคู่มือในการประเมินมูลค่าหุ้น SIRI ได้แก่ 1) บริษัทที่มีการจำหน่ายสินค้าในลักษณะใกล้เคียงกันในตลาด โดยทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม เป็นต้น และที่อยู่อาศัยแนวสูงอย่างคอนโดมิเนียม 2) มีผลประกอบการล่าสุด 4 ไตรมาสล่าสุดไม่ขาดทุน 3) บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเป็นเวลามากกว่า 360 วันซื้อขายย้อนหลัง

5/ ข้อมูลรายได้รวมและกำไรสุทธิของ SVR เป็นผลประกอบการ 6 เดือนล่าสุด ถึง 30 มิถุนายน 2566 เนื่องจาก SVR เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบ คำนวณจากค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ของกลุ่มบริษัทดังกล่าวตามช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 180 วัน 270 วัน และ 360 วัน หารด้วยมูลค่าตามบัญชีของบริษัทนั้น ๆ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

P/BV: (เท่า) ¹	ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
AP	1.01	1.02	1.02	1.00	0.98	0.99	1.01	0.98	0.98
ASW	1.31	1.31	1.29	1.25	1.24	1.24	1.27	1.29	1.31
BRI	1.44	1.47	1.53	1.51	1.53	1.62	1.81	1.89	2.04
LALIN	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.89	0.91	0.93	0.94
LH	1.92	1.95	1.98	1.95	1.94	2.01	2.11	2.14	2.11
LPN	0.50	0.51	0.51	0.51	0.51	0.53	0.53	0.54	0.55
MJD	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27	0.27
NCH	0.47	0.47	0.47	0.48	0.50	0.51	0.55	0.59	0.61
NOBLE	0.47	0.47	0.47	0.48	0.50	0.51	0.55	0.59	0.61
NVD	0.63	0.62	0.63	0.63	0.63	0.64	0.63	0.63	0.64
ORI	1.33	1.36	1.38	1.36	1.37	1.42	1.52	1.55	1.57
PF	0.26	0.27	0.28	0.28	0.28	0.28	0.29	0.30	0.31
PRECHA	0.98	1.02	1.00	0.88	0.86	0.88	0.98	1.08	1.19
PSH	0.63	0.64	0.65	0.64	0.63	0.63	0.64	0.64	0.64
QH	0.87	0.88	0.88	0.87	0.86	0.88	0.89	0.89	0.88
SC	0.78	0.81	0.82	0.84	0.83	0.83	0.85	0.83	0.80
SENA	0.50	0.50	0.51	0.52	0.53	0.56	0.60	0.64	0.66
SPALI	0.83	0.84	0.85	0.85	0.85	0.86	0.91	0.93	0.92
BLESS	0.47	0.47	0.47	0.48	0.50	0.51	0.55	0.59	0.61
JAK	1.02	0.98	0.96	0.96	0.98	0.99	1.02	1.06	1.10
PROUD	1.30	1.33	1.32	1.25	1.21	1.24	1.35	1.63	1.68
ค่าเฉลี่ย (Median)	0.85	0.86	0.86	0.85	0.85	0.87	0.92	0.95	0.97
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{2/}	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
มูลค่าต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ²	2.34	2.37	2.38	2.34	2.34	2.40	2.52	2.62	2.68
มูลค่าหุ้น (ล้านบาท) ³	38,476.57	39,041.40	39,207.04	38,602.44	38,607.85	39,478.55	41,572.62	43,172.96	44,161.52

หมายเหตุ: 1/ ที่มาจาก www.setsmart.com ข้อมูล ณ วันที่ 28 กันยายน 2566

2/ มูลค่าทางบัญชีของ SIRI จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 45,371.85 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) เท่ากับ 2.75 บาทต่อหุ้น

3/ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด 16,478.16 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI อยู่ในช่วงระหว่าง 38,476.57 – 44,161.52 ล้านบาท หรือ 2.34 – 2.68 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ที่นำมาเปรียบเทียบจำนวน 21 บริษัท เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์

โฮม เป็นต้น รวมถึงที่อยู่อาศัยแนวสูงอย่างคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม แต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันในด้านขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อทุนของบริษัท กำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชี และการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้มีได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI**

3.5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

การประเมินโดยวิธีนี้เป็นการนำกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share) 4 ไตรมาสย้อนหลังล่าสุด ตามงบการเงินรวม ตรวจสอบ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 และงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565, 31 มีนาคม 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.38 บาทต่อหุ้น คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรต่อหุ้น (P/E) ของกลุ่มบริษัทที่ใช้ อ้างอิงตามเหตุผลที่กล่าวไว้ในหัวข้อก่อนหน้านี้ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

P/E: (เท่า) ^{1/}	ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
AP	6.79	6.88	6.90	6.74	6.62	6.59	6.56	6.33	6.46
ASW	7.36	7.37	7.25	6.81	6.55	6.48	6.74	7.01	7.20
BRI	4.99	5.12	5.31	5.34	5.43	5.67	6.34	6.85	8.08
LALIN	7.60	7.62	7.66	7.27	7.14	6.96	6.78	6.53	6.41
LH	13.50	13.75	13.95	13.58	13.43	13.54	13.68	13.85	14.07
LPN	11.83	11.92	11.92	11.50	11.41	11.34	11.11	12.01	13.58
MJD ^{5/}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
NCH	5.39	5.45	5.47	5.21	5.20	5.16	5.26	5.54	6.09
NOBLE	5.39	5.45	5.47	5.21	5.20	5.16	5.26	5.54	6.09
NVD	36.62	36.45	36.67	37.44	38.03	34.44	26.17	19.22	16.15
ORI	6.90	7.05	7.15	6.89	6.89	7.04	7.37	7.39	7.55
PF	7.59	7.88	8.07	7.80	7.75	40.54	60.67	47.82	39.31
PRECHA ^{5/}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PSH	8.03	8.16	8.25	8.98	9.17	9.33	9.82	10.31	10.79
QH	9.43	9.52	9.58	9.75	9.87	10.07	10.38	10.84	11.41
SC	6.36	6.61	6.77	6.88	6.87	6.91	7.24	7.38	7.31
SENA	8.41	8.42	8.48	7.60	7.35	6.95	6.22	5.52	5.25
SPALI	5.20	5.29	5.34	5.21	5.13	5.15	5.20	5.15	5.19
BLESS	5.39	5.45	5.47	5.21	5.20	5.16	5.26	5.54	6.09
JAK	199.39	192.84	187.56	209.56	222.38	213.22	206.53	165.64	129.55
PROUD	4.64	4.78	4.73	4.16	3.68	3.85	13.49	20.40	20.40
ค่าเฉลี่ย (Median)	8.97	9.07	9.14	8.98	8.94	10.57	11.86	11.29	10.97
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{2/}	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
มูลค่าต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{2/ 4/}	3.41	3.45	3.47	3.41	3.40	4.02	4.51	4.29	4.17
มูลค่าหุ้น (ล้านบาท) ^{3/ 4/}	56,158.01	56,773.87	57,213.76	56,223.05	55,988.34	66,218.58	74,292.40	70,701.72	68,686.96

หมายเหตุ: 1/ ที่มาจาก www.setsmart.com ข้อมูล ณ วันที่ 28 กันยายน 2566

- 2/ กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 – 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 6,262.64 ล้านบาท คิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ 0.38 บาทต่อหุ้น
- 3/ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด 16,478.16 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566
- 4/ ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าต่อหุ้น และมูลค่าหุ้นนั้นจะไม่คำนวณค่าของ MJD และ PRECHA เนื่องจากไม่มีข้อมูล และ JAK เนื่องจากเป็นข้อมูลที่มีผลการเบี่ยงเบนสูง (Outlier)
- 5/ MJD และ PRECHA ไม่มีข้อมูลเนื่องจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าติดลบจึงทำให้ไม่สามารถคำนวณ P/E Ratio ได้

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI อยู่ในช่วงระหว่าง 55,988.34 – 74,292.40 ล้านบาท หรือ 3.40 – 4.51 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบจำนวน 18 บริษัท เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม เป็นต้นรวมถึงที่อยู่อาศัยแนวสูงอย่างคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามแต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันในขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อกำไรสุทธิของแต่ละบริษัท และการประเมินมูลค่ากิจการของ SIRI โดยวิธีนี้มีได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI**

3.6. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมด้านราคาของการเข้าลงทุนในหุ้น SIRI

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณจากแต่ละวิธี ได้ดังต่อไปนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น SIRI (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น SIRI (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	2.75	45,371.85	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	2.55 – 2.66	42,046.85 – 43,787.85	ไม่เหมาะสม
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP)	1.72 – 1.94	28,402.65 – 31,938.51	เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)	2.34 – 2.68	38,476.57 – 44,161.52	ไม่เหมาะสม
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)	3.40 – 4.51	55,988.34 – 74,292.40	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ SIRI ทั้งหมด 16,478.16 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566

การประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของการประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไปทั้ง 5 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะคำนึงถึงฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI และไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการได้ **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI**
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนฐานะทางการเงินของ SIRI ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และมูลค่าปรับปรุงรายการต่างๆ เท่านั้น แต่ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไร และ

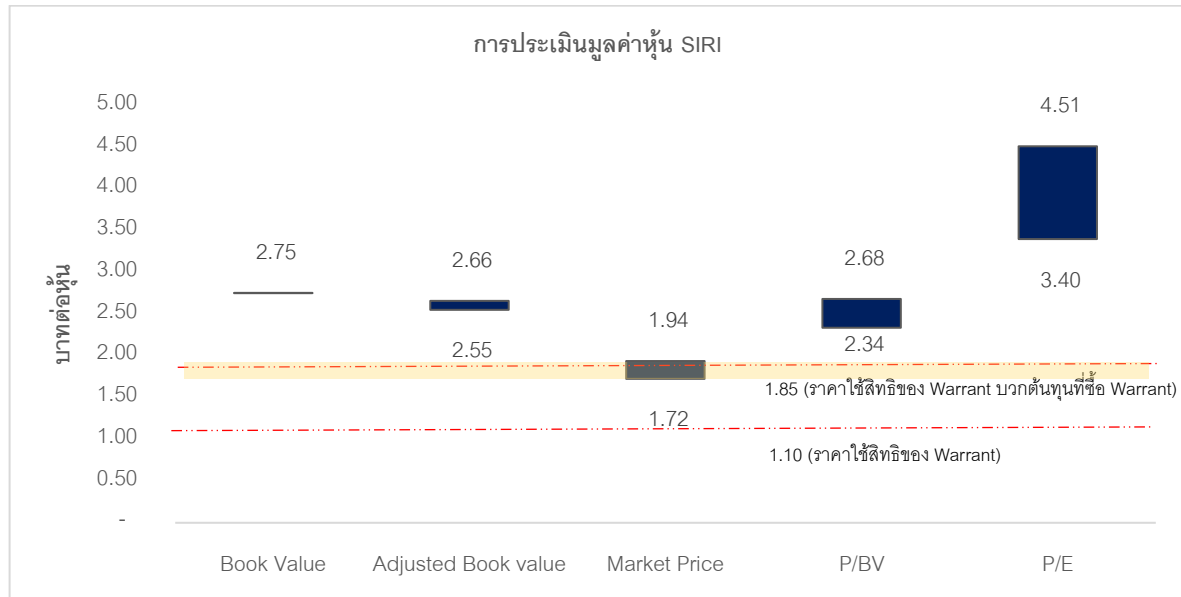
ความสามารถในการแข่งขันของกิจการในอนาคต อีกทั้งเนื่องจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับปรุงมูลค่าหุ้นสามัญ SIRI ตามที่เปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะเท่านั้น โดยมีได้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกประเมินใหม่โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถเข้าถึงรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของ SIRI ที่จะสามารถสะท้อนราคาตลาดของทรัพย์สินล่าสุดได้ **ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีอาจไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ในครั้งนี้** และอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ได้ในขณะนี้

3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ราคาตลาดเป็นกลไกทีู่กกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของกิจการซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของกิจการในอนาคตได้ดีพอ ในบางกรณีราคาตลาดของหุ้นในอดีตสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงและเป็นวิธีที่เหมาะสมเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่แท้จริงของกิจการได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง SIRI ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม SET100 ในรอบระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 (ดัชนีราคา SET100 เป็นดัชนีราคาหุ้นที่ใช้แสดงระดับและความเคลื่อนไหวของราคาหุ้นสามัญ 100 ตัวที่มีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) สูงการซื้อขายมีสภาพคล่องสูงอย่างสม่ำเสมอ และมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) ซึ่งถือเป็นหุ้นที่มีมูลค่าตามราคาตลาดสูง มีสภาพคล่องเพียงพอที่กลไกอุปสงค์ อุปทานสามารถสะท้อนมูลค่าของหุ้นได้ โดยราคาหุ้นสามัญในอดีตของ SIRI จะปรับตัวด้านราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของ SIRI ที่มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นทุกปีตั้งแต่ปี 2563 และสะท้อนข่าวสารหรือเหตุการณ์สำคัญต่างๆ **ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้น่าจะมีความเหมาะสมสำหรับการประเมินหุ้นสามัญ SIRI ในครั้งนี้และสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ SIRI ได้ในขณะนี้**
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าของ SIRI โดยวิธีดังกล่าวมีสมมติฐานว่า SIRI จะต้องมีความคล้ายคลึงกับบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่ม แต่ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต กลุ่มบริษัทที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบจำนวน 21 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตามทั้ง 21 บริษัทยังมีความแตกต่าง โครงสร้างเงินทุน รูปแบบโครงสร้างของบริษัท การถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อทุนของบริษัทและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีและอาจมีความคลาดเคลื่อนในการประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI**
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) ถึงแม้จะเป็นวิธีที่คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ซึ่งถือเป็นวิธีประเมินมูลค่าหุ้นที่เป็นที่นิยมและอ้างอิงกันพอสมควร ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าของ SIRI โดยวิธีดังกล่าวมีสมมติฐานว่า SIRI จะต้องมีความคล้ายคลึงกับบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่ม แต่ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ SIRI ในอนาคต โดยกลุ่มบริษัทที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบทั้ง 18 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตามทั้ง 18 บริษัท ยังมีความแตกต่างในขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อกำไรสุทธิของแต่ละบริษัทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณโดยวิธีนี้

**ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคา
ยุติธรรมของหุ้นสามัญของ SIRI**

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของการเข้าทำรายการ

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ SIRI ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปมูลค่าหุ้นที่คำนวณจากทั้ง 5 วิธี ได้ตาม
รายละเอียดรูปภาพดังต่อไปนี้



โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า SIRI ในครั้งนี้คือ วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีที่นักลงทุนนิยมใช้ประเมินมูลค่ากิจการ ซึ่งได้มูลค่า **1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น** และเมื่อนำราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น รวมกับต้นทุนที่ได้มาของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) รวมเป็น 1.85 บาทต่อหุ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ที่ประเมินได้ จะมีมูลค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพเท่ากับ (0.13) – 0.09 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ (6.83) – 4.77 จึงสรุปได้ว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิของการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI นั้นอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ **ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ามูลค่าการลงทุนของ MK ในครั้งนี้จำนวน 770.00 ล้านบาทเพื่อใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวมสำหรับการเข้าลงทุนใน SIRI

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 8/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ซึ่งมีอัตราใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 770.00 ล้านบาท โดย MK จะเข้าถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) ทั้งนี้การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI ทางอ้อมผ่าน MK ถือเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ของบริษัท เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งส์ที่มุ่งเน้นลงทุนในธุรกิจการพัฒนอส่งเสริมทรัพย์สินและการลงทุน และธุรกิจการลงทุนโดยตรง เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และต้องไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

ความเหมาะสมและประโยชน์ในการเข้าทำรายการ

จากการวิเคราะห์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะมีประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเข้าทำรายการ ดังกล่าวจะช่วยให้บริษัท และ MK มีโอกาสในการสร้างรายได้จากกำไรส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain) จากการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องการ โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ที่ 1.10 บาทต่อหน่วย รวมถึงต้นทุนการได้มาของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI – PP ที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นเท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ย้อนหลังในช่วงระยะเวลา 7 – 360 วัน อยู่ในช่วงระหว่าง 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น อาจทำให้ MK มีกำไรจากการลงทุนในหุ้นของ SIRI ได้ ทั้งนี้ การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีสภาพคล่อง และสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงการเข้าลงทุนในหุ้น SIRI MK จะถือหุ้นสามัญของ SIRI คิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI (ภายใต้สมมติฐานว่า MK ใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียวในรอบการใช้สิทธิครั้งถัดไป) ซึ่ง SIRI เป็นผู้พัฒนอส่งเสริมทรัพย์สินนำของประเทศไทยที่มีการเติบโตของกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2565 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,458 ล้านบาท 1,939 ล้านบาท 4,107 ล้านบาท และ 3,111 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของ SIRI รวมถึง SIRI มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่องตลอด 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งจะช่วยให้บริษัท และ MK มีโอกาสได้รับเงินปันผลนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนหรือวัตถุประสงค์อื่นๆ ได้ซึ่งจะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทและ MK ได้ในอนาคต

ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ MK มีความเสี่ยงที่สิทธิในการออกเสียงจะลดลงจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ยังเหลืออยู่ของนักลงทุนรายอื่นๆ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ได้ หากขายหุ้นต่ำกว่าต้นทุนที่ MK ได้มา และความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของ MK เนื่องจากใช้กระแสเงินสดภายใน MK ในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ แต่ MK

สามารถทยอยใช้สิทธิแปลงสภาพ เพื่อลดภาระการจัดหาเงินทุนลงได้ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาการลงทุนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

จากตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่า SIRI ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ กับราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI - PP

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่ายุติธรรม (บาทต่อหุ้น) (1)	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (2)	ต้นทุนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ ได้มา (บาทต่อหน่วย) (3)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุน การได้มาซึ่งหุ้น (บาทต่อหุ้น) (4) = (1) – (2) – (3)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้น ต่อหุ้น (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	2.75	1.10	0.75	0.90	48.88
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	2.55 – 2.66	1.10	0.75	0.70 – 0.81	37.93 – 43.64
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP)	1.72 – 1.94	1.10	0.75	(0.13) – 0.09	(6.83) – 4.77
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach)	2.34 – 2.68	1.10	0.75	0.49 – 0.83	26.25 – 44.90
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)	3.41 – 4.51	1.10	0.75	1.55 – 2.66	83.71 – 143.77

หมายเหตุ: มูลค่ายุติธรรมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า SIRI ในครั้งนี้ คือ วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีที่นักลงทุนนิยมใช้ประเมินมูลค่ากิจการ ซึ่งได้มูลค่า 1.72 – 1.94 บาทต่อหุ้น และเมื่อนำราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น SIRI ที่ 1.10 บาทต่อหุ้น และต้นทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทได้มาที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ) จึงทำให้ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นเท่ากับ 1.85 บาทต่อหุ้น ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ SIRI ที่ประเมินได้จากวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach: VWAP) จะมีมูลค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) ต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ (0.13) – 0.09 จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เหมาะสม

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้น ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด



(นายพรพุด ธิจิรวนิช)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



(นายสุชาติ โอฟารณานนท์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("FNS") FNS HOLDINGS PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	: 02-697-3700
โทรสาร	: 02-697-3779
ประเภทธุรกิจ	: เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้ (1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107545000080
เว็บไซต์	: http://www.fnsplc.com
ทุนจดทะเบียน	: 3,458,554,400.00 บาท ณ วันที่ 28 กันยายน 2566
ทุนที่ชำระแล้ว	: 2,503,255,325.00 บาท ณ วันที่ 28 กันยายน 2566
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	: 500,651,065 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	: 5 บาท ต่อหุ้น

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในสองธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน และธุรกิจการลงทุนโดยตรง

3. ประวัติความเป็นมา

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
2563	จำหน่ายสิทธิการเช่าคลังสินค้าและโรงงาน ในเดือนสิงหาคม FNS จำหน่ายสิทธิการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกซิตี้และอินดัสเทรียล เข้าลงทุนใน PROSPECT REIT ในเดือนสิงหาคม FNS เข้าลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกซิตี้และอินดัสเทรียลจำนวน 563.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 22.99 ทำข้อเสนอซื้อหุ้นบริษัทร่วม MK ในเดือนธันวาคม FNS ได้ทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดยมีผู้ถือหุ้น MK เสนอขายหุ้นแก่ FNS จำนวนหนึ่ง ทำให้ ณ สิ้นปี 2563 FNS มีสัดส่วนการถือหุ้นใน MK เป็นร้อยละ 26.54 จำหน่ายเงินลงทุนใน FC ในเดือนธันวาคม FNS จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีได้ประกอบธุรกิจมาเรียบร้อยแล้ว
2564	จัดตั้งบริษัทร่วมทุน BFTZ WN

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
	ในเดือนพฤษภาคม FNS ได้ร่วมลงทุนกับ Prospect เพื่อจัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด วั่งน้อย จำกัด โดยแต่ละฝ่ายถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 คิดเป็นจำนวนเงินลงทุน 2.5 ล้านบาท - เข้าลงทุนใน Kanom ในเดือนมิถุนายน FNS ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเงินให้กู้ยืมเป็นเงินลงทุนใน Kanom โดย FNS ถือหุ้นร้อยละ 30 คิดเป็นจำนวนเงินลงทุน 60 ล้านบาท - จำหน่ายเงินลงทุนใน FSS (บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)) ในเดือนธันวาคม 2564 FNS ได้จำหน่ายหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 29.29 ที่ถืออยู่ใน FSS ออกทั้งหมด
2565	- จำหน่ายเงินลงทุนใน FSL ในเดือนพฤษภาคม 2565 FNS ได้จำหน่ายหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 100 ที่ถืออยู่ในบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย จำกัด ออกทั้งหมด - การเปลี่ยนชื่อบริษัท ในเดือนพฤษภาคม 2565 FNS ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่เป็น บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2566	- เข้าลงทุนใน MK เพิ่มเติม ในเดือนสิงหาคม FNS ได้เข้าลงทุนใน MK จำนวน 196,311,160 หุ้น มูลค่าลงทุนรวมประมาณ 883.40 ล้านบาท โดย FNS ถือหุ้นร้อยละ 49.50

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน

● บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK)

MK เป็นบริษัทก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งหนึ่ง ซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี 2499 โดยแรกเริ่มได้มุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ภายใต้การบริหารของเจ้าของกลุ่มใหม่ ได้ยกระดับธุรกิจไปสู่การบริหารสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งพัฒนาสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและกำไรที่มีคุณภาพ ในปัจจุบันผลงานที่โดดเด่นโครงการหนึ่ง ได้แก่ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตนิคมอุตสาหกรรม Bangkok Free Trade Zone บนถนนบางนา-ตราด ดำเนินงานโดย Prospect ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ MK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยปัจจุบัน Prospect มี 6 โครงการอยู่ภายใต้การบริหาร มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 400,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ในเดือนสิงหาคม ปี พ.ศ. 2563 MK ได้จัดตั้ง PROSPECT REIT ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดย Prospect และมีบริษัทย่อยของ MK เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ อีกทั้งได้มีการพัฒนาและเปิดตัวโครงการ “รักษ์” ซึ่งเป็นธุรกิจบริการทางการแพทย์และส่งเสริมสุขภาพแบบองค์รวมตั้งอยู่บนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาอีกด้วย ในปี 2564 ถือว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมประเภทนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศขาดหายไป อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารยังคงมีความเชื่อมั่นอย่างสูงต่อโอกาสและศักยภาพของธุรกิจ Health and Wellness ในเมืองไทย และเล็งเห็นว่าโครงการนี้จะเป็นตัวขับเคลื่อนสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

● บริษัท บีเอฟทีแซด วั่งน้อย จำกัด (BFTZ WN)

BFTZ WN เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในปี 2564 จากการร่วมทุนระหว่าง FNS กับ Prospect ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ MK โดยแต่ละฝ่ายถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ภายหลังการก่อตั้งบริษัท BFTZ WN ได้ลงนามบันทึกความเข้าใจกับ

บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์กระจายสินค้ากลาง ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.67 โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่า 88,401 ตรม.และสัญญาเช่าเป็นเวลา 28 ปี การดำเนินโครงการนี้จะแบ่งออกเป็น 3 ระยะ โดยในเฟสแรกนี้จะมีกำหนดการส่งมอบงานในช่วงไตรมาสสองของปี 2566 สำหรับการจัดหาเงินทุนเพื่อโครงการได้รับการจัดเตรียมแล้ว โดยที่ FNS จะให้การสนับสนุนในเบื้องต้นในรูปแบบเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท

ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

- **บริษัท ฟินันซ่า พันด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (FFM)**

FFM เป็นบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในหมู่เกาะเคย์แมน ซึ่ง FNS ถือหุ้นร้อยละ 100 ที่ผ่านมา FFM ทำหน้าที่เป็นผู้ให้บริการบริหารจัดการและสนับสนุนเงินทุนให้แก่กองทุนประเภท Private Equity ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทย เวียดนามและกัมพูชา โดยทำหน้าที่เป็นตัวแทนนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา เป้าหมายของ FFM ได้มุ่งเน้นไปที่การลงทุนในประเทศไทยเท่านั้นในรูปแบบ Private Equity โดยใช้เงินทุนของตนเอง

- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)**

PROSPECT REIT คือทรัสต์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ บนถนนบางนา-ตราด กม.23 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่กว่า 1,000 ไร่ และเป็นโครงการเขตปลอดภาษีที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุดที่บริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าเหมาะสมแก่ธุรกิจบริการโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมขนาดเบา PROSPECT REIT มีสินทรัพย์คิดเป็นมูลค่ารวม 3,500 ล้านบาท (ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์) อันประกอบด้วยพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 82,600 ตร.ม.และพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปภายใน BFTZ ประมาณ 51,700 ตร.ม. FNS ได้เข้าลงทุนใน PROSPECT REIT เป็นจำนวนเงิน 563 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนหุ้นที่ถือร้อยละ 22.99

ธุรกิจการลงทุนโดยตรง : การลงทุนประเภทธุรกิจเงินร่วมลงทุน (Private Equity)

- **บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (NEO)**

ในช่วงท้ายของปี 2559 FFM ได้เข้าร่วมลงทุนใน NEO ในลักษณะเงินให้กู้ยืมที่สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 242.8 ล้านบาท ซึ่งต่อมามีภายหลังได้แปลงสภาพเป็นหุ้นเรียบร้อยแล้ว NEO เป็นบริษัทผู้ผลิตและผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ในครัวเรือนและผลิตภัณฑ์ดูแลสุขอนามัยส่วนบุคคลชั้นนำแห่งหนึ่งของไทย ภายใต้แบรนด์ 'ไฟน์ไลน์' บี โนซ์และดีนี่ เป็นต้น ซึ่งติดอันดับหนึ่งในสามอันดับแรกของสินค้าในกลุ่มเดียวกัน การลงทุนของ FFM คือการสนับสนุนเงินทุนเพื่อการก่อสร้างโรงงานผลิตแห่งใหม่ที่ลำลูกกา ซึ่งได้เปิดทำการในปี 2561 โรงงานแห่งใหม่นี้ส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมต่อการดำเนินงานของ NEO ช่วยเพิ่มทั้งประสิทธิภาพและปรับปรุงประสิทธิภาพด้านการผลิตโดยรวม สำหรับ NEO ปี 2563 นับเป็นปีที่ดีมาก เนื่องจากความต้องการในสินค้าประเภทดูแลสุขอนามัยของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมาก อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด

ส่วนปี 2564 และปี 2565 NEO มีรายได้ลดลงบ้างเนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องห่วงโซ่อุปทาน อีกทั้งค่าวัตถุดิบและค่าขนส่งที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม โดยพื้นฐานธุรกิจของ NEO ยังนับว่าแข็งแกร่งเนื่องจากมีแบรนด์ผลิตภัณฑ์เป็นที่จดจำในตลาดแล้ว ซึ่งสนับสนุนให้เห็นการเติบโตของยอดขายเริ่มกลับฟื้นขึ้นได้ในไตรมาสสองของปี 2565 ตามการฟื้นตัว

ของเศรษฐกิจไทยโดยรวม นอกจากนี้ NEO คาดว่าจะนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ใน ปี 2566

● **บริษัท เอฟบี ฟู้ด เซอร์วิส (2017) จำกัด (FBF)**

ในปี 2560 FNS ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ FBF ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านอาหารชั้นนำแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ เป็นเงินจำนวน 21 ล้านบาท โดยเข้าร่วมลงทุนพร้อมกับบริษัทการค้าขนาดใหญ่ของญี่ปุ่น Sojitz Corporation ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นใหญ่เป็นอันดับสอง เงินที่ได้จากการระดมทุนได้นำไปใช้ลงทุนในอาคารครั๊กกลาง เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับบริการทางด้านอาหาร ทั้งนี้ อาคารครั๊กกลางได้เสร็จสมบูรณ์ในปี 2561 หากแต่ผลประกอบการหลังจากนั้นยังเป็นที่น่าผิดหวังทั้งในด้านยอดขายและการทำกำไร โดยในปี 2561 FBF มีผลประกอบการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ แต่มีผลประกอบการขาดทุนลดลงในปี 2562 อีกทั้งลูกค้ารายหลักๆ ซึ่งเป็นธุรกิจร้านอาหารแบบมีสาขา ก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2563 และ 2564 สำหรับปี 2564 FBF มีผลประกอบการกำไรหลังหักภาษีเล็กน้อยและปรับตัวดีขึ้นพอสมควรในปี 2565 และคาดว่าจะสามารถทำกำไรต่อเนื่องได้ในปี 2566 เป้าหมายของ FBF ในปี 2566 คือการสานต่อธุรกิจ “HORECA” (ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารและการจัดเลี้ยง) ให้เติบโตและสร้างโมเมนตัมให้เกิดขึ้นกับธุรกิจประเภทอาหารพร้อมทานและอาหารพร้อมปรุง “สาหร่ายวากาเมะ” ที่ได้เปิดตัวไปในปี 2564

● **บริษัท ขนอม คาเฟ่ จำกัด (Kanom)**

ในปี 2561 FNS ได้เข้าลงทุนใน Kanom ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประกอบการธุรกิจคาเฟ่ เบเกอรี่และร้านอาหาร ในวงเงินจำนวน 120 ล้านบาท การลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนในรูปแบบเงินกู้แปลงสภาพในตอนแรก ซึ่งต่อมาภายหลังได้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Kanom และหุ้นกู้ทั่วไป โดยเงินที่ได้จาก FNS จะถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงสาขาเดิม ขยายสาขาใหม่ และสร้างอาคารครั๊กกลางแห่งใหม่ ยอดขายของ Kanom ได้รับผลกระทบอย่างมากในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 อันเป็นผลมาจากการสั่งปิดร้านอาหารตามประกาศสถานการณ์ lockdown ของรัฐบาล เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รวมถึงการ lockdown ครั้งที่สองในช่วงกลางปี 2564 อย่างไรก็ตาม Kanom มียอดขายพลิกฟื้นอยู่ในระดับคงที่ต่อเนื่องตลอดปี 2564 และสามารถทำยอดขายต่อเดือนได้สูงสุดในเดือนธันวาคม 2565 ในปี 2565 Kanom มีผลประกอบการขาดทุน แต่ประมาณการว่าจะสามารถทำกำไรได้ในปี 2566

● **บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด (HUGS)**

ในปี 2563 FNS เข้าลงทุนใน HUGS ซึ่งเป็นธุรกิจสตาร์ทอัพตัวแทนประกันภัยน้ำองใหม่ โดยถือหุ้นสามัญคิดเป็นจำนวนร้อยละ 7.5 ของหุ้นทั้งหมด ในระยะแรก HUGS จะมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจการประกันสุขภาพและการประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล โดยที่ HUGS ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันวินาศภัย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตและการรับประกันภัยต่อ เรียบร้อยแล้ว HUGS มีเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจขายประกันโดยผ่านทั้งทางออนไลน์และทางโทรศัพท์เป็นหลัก โดยดำเนินธุรกิจบริการประกันภัยให้แก่บริษัทในเครือข่ายของกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และบริษัทตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ อีกด้วย

5. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้



ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 FNS มีอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.50 ใน MK

6. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการ ถือหุ้นของ กลุ่มบริษัท	2563		2564		2565	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	FNS, FFM	100	78.01	10.2	43.72	16.4	88.57	22.8
ธุรกิจวาณิชยกรรมและหลักทรัพย์ ^{1/}	FSL	-	349.42	45.8	213.35	80.2	-	-
ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า/โรงงาน	FNS	-	124.62	16.3	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ		-	211.58	27.7	8.88	3.3	300.00	77.2
รวมรายได้ทั้งหมด			763.63	100.0	265.95	100.0	388.57	100.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน บริษัทร่วมและการค้า	FSS&FSSIA	-	23.63	76.8	87.96	172.9	-	-
	MK	31.51	(0.64)	(2.1)	(57.26)	(112.6)	(11.29)	(180.9)
	Prospect REIT	22.99	7.79	25.3	27.11	53.3	24.58	393.9
	BFTZWN	50	-	-	(0.41)	(0.8)	1.84	29.5
	Kanom	30	-	-	(6.54)	(12.9)	(8.89)	(142.5)
รวม			30.78	100.0	50.86	100.0	6.24	100.0

^{1/}ที่มา: บริษัท

7. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

ผู้ถือหุ้น

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,458.55 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 2,503.26 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500.65 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	247,587,922	49.45
2	ม.ล. สุทธิมาน โภคาชัยพัฒน์	42,000,000	8.39
3	นาย วชิระ ทยานาราพร	16,000,000	3.20
4	นาย วิเชียร ศรีมนินทรนิมิต	13,558,300	2.71
5	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.00
6	น.ส. ญาสินี อภิธโนทัย	8,527,200	1.70
7	นาย ดุทธการ จีรอลงกรณ์	6,605,700	1.32
8	นาง ประกายคำ ไบแก้ว	6,302,000	1.26
9	นาย ระเฑียร ศรีมงคล	3,500,000	0.70
10	นาย เกียรติ ศรีจอมขวัญ	3,410,000	0.68
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	143,159,943	28.59
รวม		500,651,065	100.00

ที่มา: บริษัท

คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ข้อมูล ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2566

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย อัครรัตน์ ณ ระนอง	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
นาย เจมส์ มาร์แชล	กรรมการ
นาย ชาญมณู สุมาวงศ์	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
นาย ธีรวิทย์ เกาโบรมย์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,635	197,259	13,072	24,040
รายได้ค่าบริการค้างรับ	47,551	8,018	220	365

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค.2564	31 ธ.ค.2565	30 มิ.ย. 2566
ลูกหนี้อื่น	37,500	32,184	28,261	36,623
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	395,028	467,485	972,095
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	199,054	100,000	73,800	94,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	647,732	363,226	361,006	36,896
ดิจิทัลโทเคน	-	475,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38,963	33,676	16,023	16,324
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,043,435	1,604,391	959,867	1,180,343
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	286,061	316,328	373,167	373,469
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,478,859	1,943,642	1,896,250	2,095,159
อาคารและอุปกรณ์	87,502	86,715	9,200	8,249
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,388	8,804	5,658	8,316
ค่าความนิยม	156,920	156,920	45,356	45,356
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	2,523	2,134	1,148	1,741
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,297	7,886	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,313	1,658	759	758
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,024,863	2,524,087	2,331,538	2,533,048
รวมสินทรัพย์	4,068,298	4,128,478	3,291,405	3,713,391
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	34,666
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	300,000	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	400,000	340,000	300,000	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,557	4,310	2,941	3,009
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	-	-	405,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	7	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	153,887	126,580	21,607	15,443
รวมหนี้สินหมุนเวียน	555,444	770,897	324,548	458,118
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	292,002
หุ้นกู้ระยะยาว	640,000	666,800	366,800	366,800
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,985	4,759	2,872	5,350
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	63,479	68,755	26,835	27,789
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	706,464	740,314	396,507	691,941
รวมหนี้สิน	1,261,908	1,511,211	721,055	1,150,059

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค.2564	31 ธ.ค.2565	30 มิ.ย. 2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 691,710,880 หุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้น)	-	-	-	3,458,554
(หุ้นสามัญจำนวน 345,855,440 หุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้น)	1,729,277	1,729,277	1,729,277	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 345,855,440 หุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้น)	1,729,277	1,729,277	1,729,277	1,729,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	208,455	208,455	208,455	208,455
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	61,000	65,000	82,000	82,000
ยังไม่ได้จัดสรร	1,164,954	936,011	838,486	807,160
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(357,296)	(321,476)	(287,868)	(263,560)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,806,390	2,617,267	2,570,350	2,563,332
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,068,298	4,128,478	3,291,405	3,713,391

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค.2564	31 ธ.ค.2565	30 มิ.ย. 2566
รายได้				
รายได้ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	78,009	43,271	82,646	100,179
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	445	5,917	-
รายได้ธุรกิจหลักทรัพย์	349,417	-	-	-
รายได้ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน	124,624	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน/เลิกบริษัทย่อย	3,181	-	-	-
รายได้ค่าชดเชยจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	198,136	-	-	-
รายได้อื่น	10,267	8,388	1,205	859
รวมรายได้	763,634	52,104	89,768	101,038
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	72,829	63,454	73,859	30,427
ค่าใช้จ่ายธุรกิจหลักทรัพย์	211,237	-	-	-
ค่าใช้จ่ายธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน	69,684	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร	59,857	43,653	30,692	13,352
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	56,056	-	
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	1,673
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	14,432	10,762	7,752
รวมค่าใช้จ่าย	413,607	177,595	115,313	53,204

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	350,027	(125,491)	(25,545)	47,834
ต้นทุนทางการเงิน	(72,732)	(58,535)	(48,991)	(26,851)
กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	-	-
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(61,755)	32,896	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวม	30,780	50,864	6,237	16,861
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	11	298,806	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	246,320	(100,255)	230,507	37,844
ภาษีเงินได้ - รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	(23,057)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	223,263	(100,255)	230,507	37,844
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิจากภาษี	-	58,066	(125,590)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	223,263	(42,189)	104,917	37,844

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(189,924)	352,129	(287,539)	(176,522)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	488,132	(348,065)	904,374	(182,094)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(283,045)	89,015	(814,941)	360,833
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	15,163	93,079	(198,106)	2,217
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(8,584)	31,545	13,919	8,751
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	66,056	72,635	197,259	10,968
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	72,635	197,259	13,072	24,040

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.88	2.08	2.96
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.38	1.87	2.59
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	53.68	26.35	17.72
อัตรากำไรสุทธิ (%)	29.24	(15.86)	116.88
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.15	(1.56)	4.04
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.47	(1.03)	2.83
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.19	0.06	0.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินและอัตราส่วนอื่นๆ			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.45	0.58	0.28

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.06	0.74	3.39
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.84	30.30	4.05
อัตราส่วนความสามารถชำระ ภาระผูกพัน (เท่า)	0.92	0.07	0.55
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	66.22	73.13	235.49

9. อธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรงต่อเนื่องตลอดตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปี 2565 ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจและการจ้างงานมากขึ้น ทำให้ภาวะเศรษฐกิจชะงักงัน รวมถึงผลกระทบต่อโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2565 FNS ต้องเผชิญการแข่งขันจากสภาพเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว โดย FNS มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 104.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.30 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 42.19 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้นที่ 0.12 บาท ในปี 2564 คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 147.11 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน) ของ FNS ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.96 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 2.08 เท่า แสดงให้เห็นว่าสภาพคล่องระยะสั้นของบริษัทปรับตัวดีขึ้น โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง (ร้อยละ 40.2) ในอัตราที่น้อยกว่าการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน (ร้อยละ 57.9) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโครงสร้างเงินทุนของ FNS ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินจำนวน 721.06 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,570.35 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.28 เท่า เทียบกับ 0.58 เท่า ณ สิ้นปี 2564 โครงสร้างเงินทุนนับว่ามีความเหมาะสม อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่าเงินทุนของบริษัทมาจากการกู้ยืมเงินในสัดส่วนที่น้อยกว่าทุนของบริษัท สะท้อนความเสี่ยงในการไม่สามารถชำระหนี้ต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 3.39 เท่า ,อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.55 เท่า และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 165.93 ล้านบาท เทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.74 เท่า 0.07 เท่า และ 43.43 ล้านบาท ตามลำดับ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญของธุรกิจได้มีกล่าวไว้ในส่วนสรุปผลการดำเนินงานในปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 ด้วยแล้ว

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 104.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.30 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 42.19 ล้านบาทหรือขาดทุนต่อหุ้นที่ 0.12 บาท ในปี 2564 คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 147.11 ล้านบาท

FNS และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจจำนวน 89.77 ล้านบาท เทียบกับรายได้จากการดำเนินธุรกิจจำนวน 52.10 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นรายได้เพิ่มขึ้น 37.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.3 โดยเป็นรายได้จากธุรกิจการลงทุนที่ปรึกษาและการจัดการจำนวน 88.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.6 เกิดจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น นอกจากรายได้จากธุรกิจดังกล่าวแล้ว บริษัทยังมีกำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์จำนวน 298.81 ล้านบาท

สำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 164.30 ล้านบาท เทียบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 203.23 ล้านบาทในปี 2564 ลดลง 38.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.2 โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงคือ

1. ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 48.99 ล้านบาท ลดลง 9.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.3 จากยอดหุ้นกู้ระยะยาวที่ทยอยครบกำหนดไป
2. ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร จำนวน 30.69 ล้านบาท ลดลง 12.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.7 จากรายการธุรกรรมที่ลดลงในระหว่างปี
3. ในปี 2564 มีผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 56.06 ล้านบาทซึ่งในปี 2565 ไม่มีรายการดังกล่าว และ
4. ในปี 2564 มีการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 32.90 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้มีการจ่ายชำระคืนเงินตามสัญญาซึ่งในปี 2565 ไม่มีรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ FNS และบริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 6.24 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งกำไรจำนวน 50.86 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการรับรู้กำไรลดลง 44.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 87.7 ซึ่งเกิดขึ้นตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามประเภทธุรกิจหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ

FNS มีรายได้จากธุรกิจนี้จำนวน 88.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.7 ของรายได้รวมจากธุรกิจหลักของกลุ่ม (หรือร้อยละ 22.8 หากรวมกำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์อีกจำนวน 298.81 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 44.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 103 จากปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 มีรายได้ดอกเบี้ยสูงขึ้น ในส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายมีจำนวน 73.86 ล้านบาท ลดลง 10.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.4 จากปี 2564 ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา และการจัดการจำนวน 14.70 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 19.74 ล้านบาทในปี 2564

2. ธุรกิจหลักทรัพย์

เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัท FNS ได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด โดย FNS รับรู้ผลขาดทุนจากการจำหน่าย 125.59 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท	ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา และการจัดการ
รายได้	88.57
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(73.86)
กำไรขั้นต้น	14.71
รายได้อื่น	300.00
ต้นทุนทางการเงิน	(48.99)
ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร	(41.45)

หน่วย : ล้านบาท	ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา และการจัดการ
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	6.24
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	230.51
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก*	(125.59)
กำไรสุทธิ	104.92

*ธุรกิจหลักทรัพย์

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในปี 2565 มีจำนวน 6.24 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งกำไรจำนวน 50.86 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรลดลง 44.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 87.7 ตามผลการดำเนินงานของบริษัท ร่วม โดยเป็นส่วนแบ่งขาดทุนจาก MK 11.29 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากกองทรัสต์ Prospect 24.58 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจาก BFTZ Wangnoi 1.84 ล้านบาท และส่วนแบ่งขาดทุนจาก Kanom 8.89 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 37.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.11 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 69.83 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 0.21 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมมีจำนวน 101.04 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 64.33 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้น 36.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.07 โดยรายได้จากรายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา และการจัดการมีจำนวน 100.18 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น จากงวดก่อน

ในส่วนของค่าใช้จ่ายมีจำนวนรวม 53.2 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 80.18 ล้านบาท ลดลง 26.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.64 เนื่องจากค่าใช้จ่ายธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา และการจัดการ มีจำนวน 30.43 ล้านบาท ลดลง 10.33 ล้านบาท เนื่องจากงวดก่อนมีผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศของ บริษัทย่อยในต่างประเทศ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารจำนวน 13.35 ล้านบาท ลดลง 3.76 ล้านบาท เนื่องจากงวด ก่อนมีการจ่ายภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอาคาร และมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 7.75 ล้านบาท ลดลง 14.53 ล้านบาท เนื่องจากมีผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศของบริษัทและเงินบาทของ บริษัทย่อยต่างประเทศ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 16.86 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่ง ขาดทุนจำนวน 59.49 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้น 76.35 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2565 กลุ่ม FNS มีผลดำเนินงานกำไรสุทธิ 104.92 ล้านบาท คำนวณเป็นผลกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจำนวน 0.30 บาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 42.19 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.12 บาท ในปี 2564 อัตราส่วนในการทำกำไรสุทธิต่อ รายได้รวมเท่ากับร้อยละ 116.88 เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ (15.86) ในปี 2564 อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 2.83 และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 4.04 เทียบกับปี 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ (1.03) และร้อยละ (1.56) ตามลำดับ

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 37.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.11 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 69.83 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 0.21 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

ฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์	4,128.48	3,291.41	(837.07)	(20.3)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สิน	1,511.21	721.06	(790.16)	(52.3)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,617.27	2,570.35	(46.92)	(1.8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 3,291.41 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 837.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.3 องค์ประกอบของสินทรัพย์แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 959.87 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 2,331.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.2 และร้อยละ 70.8 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ รายการสินทรัพย์ที่สำคัญและ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญมีดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 13.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 184.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 93.4

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นมีจำนวน 361 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 2.22 หรือลดลงร้อยละ 0.6 เกือบทั้งหมดเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนตลาดเงินในประเทศซึ่งมีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงจากการลงทุนต่ำ ส่วนสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมีจำนวน 373.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยเงินลงทุนในตราสารหนี้ พันธบัตรรัฐบาล และเงินลงทุนในตราสารทุน เพิ่มขึ้น 56.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร (ขาดทุน)	363.23	350.48	(12.75)	(3.50)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร (ขาดทุน)	-	10.52	10.52	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	363.23	361.00	(2.23)	(0.60)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมการผ่านกำไรขาดทุน	-	47.82	47.82	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมการผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	10.85	10.38	(0.47)	(4.30)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมการผ่านกำไรขาดทุน	1.29	-	(1.29)	(100.00)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมการผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	304.18	314.97	10.79	3.50
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	316.32	373.17	56.85	18.00

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	679.55	734.17	54.62	8.00

- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น จำนวน 73.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 26.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.2 จากการรับชำระหนี้คืบ
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 467.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.2 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 72.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 จากสิ้นปี 2564 จากการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า
- ดิจิทัลโทเคนลดลง จำนวน 475 ล้านบาท จากการขายทั้งจำนวนในปี 2565
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม มีจำนวน 1,896.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.6 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 47.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเกิดจากการรับรู้ผลกำไรขาดทุนและเงินปันผลจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 3,713.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 421.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.82 โดยเพิ่มขึ้นจากรายการหลัก ได้แก่ เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สภาพคล่อง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของ FNS และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 13.07 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 184.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 93.4 โดยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากหรือใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 287.54 ล้านบาท โดยมีขาดทุนจากการดำเนินงานหลังรายการปรับปรุงจำนวน 62.90 ล้านบาท และมีการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานที่สำคัญคือ สินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น 106.28 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 72.46 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 77.05 ล้านบาท มีดอกเบี้ยรับ 16.66 ล้านบาท มีการจ่ายชำระดอกเบี้ย 54.77 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมลงทุน 904.37 ล้านบาท โดยมีรายการเงินสดรับและจ่ายที่สำคัญดังนี้ เงินสดรับจากการจำหน่ายการดำเนินงานที่ยกเลิก 455.27 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 107.87 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายดิจิทัลโทเคน 482.32 ล้านบาท และเงินสดรับเงินปันผล 73.84 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน 814.94 ล้านบาท โดยมีรายการเงินสดรับและจ่ายที่สำคัญคือ เงินสดจ่ายชำระกู้ระยะสั้นและหนี้กู้ระยะยาว 640 ล้านบาท และเงินปันผลจ่าย 172.93 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน) ของกลุ่ม FNS ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.96 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 2.08 เท่า แสดงให้เห็นว่าสภาพคล่องระยะสั้นของ FNS ปรับตัวดีขึ้น โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่ต่ำกว่าหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงร้อยละ 40.1 ส่วนหนี้สินหมุนเวียนลดลงร้อยละ 57.9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่ม FNS มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 3.39 เท่า อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.55 เท่า และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 165.93 ล้านบาท เทียบกับปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.74 เท่า, 0.07 เท่า และ 43.43 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนความสามารถชำระ

ดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจาก EBITDA ในงวดนี้มีจำนวนสูงขึ้นร้อยละ 282.1 จากปี 2564 ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายปรับลดลงร้อยละ 16.7 ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ลดลงร้อยละ 53

กลุ่ม FNS มีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์ของทั้งกลุ่ม FNS มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย และมีการบริหารความเสี่ยงโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่ม FNS มีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท และจัดให้มีการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องอย่างเพียงพอ อีกทั้งคณะกรรมการบริษัท FNS ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ออกนโยบายภายในให้มีระบบควบคุมให้มีการออกตราสารหนี้อย่างรัดกุมและติดตามการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยต้องรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัททุกไตรมาสเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีจำนวน 24.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 13.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.90 โดยมีเงินสดสุทธิได้มาหรือใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 176.52 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 182.09 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 360.83 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 721.06 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 790.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.3 โดยหนี้สินร้อยละ 45 เป็นหนี้สินหมุนเวียน รายการหนี้สินที่สำคัญและ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจาก ณ สิ้นปี 2564 มีดังนี้

- หุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 300 ล้านบาท ณ ต้นปี 2565 มีการชำระครบทั้งจำนวนแล้วในระหว่างปี
- หุ้นกู้ระยะยาวมีจำนวน 666.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.5 ของหนี้สินรวม โดยส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี มีจำนวน 300 ล้านบาท ลดลง 40 ล้านบาท จากสิ้นปี 2564 ซึ่งหุ้นกู้รุ่นดังกล่าวถึงกำหนดชำระในช่วงต้นปี 2566 และ FNS ได้ชำระคืนทั้งจำนวนแล้ว
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 21.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของหนี้สินรวม ลดลง 104.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 82.9 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของโบนัสค้างจ่ายและเงินมัดจำรับ

สำหรับหุ้นกู้ระยะยาวมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน โดยบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนถูกต้องมาโดยตลอด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 1,150.06 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 429.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.50 โดยหนี้สินร้อยละ 39.83 เป็นหนี้สินหมุนเวียน และ ร้อยละ 60.17 เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 2,570.35 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 46.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.8 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินจำนวน

172.93 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 104.92 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 33.61 ล้านบาท มูลค่าหุ้นตามบัญชีเท่ากับ 7.43 บาทต่อหุ้น เทียบกับ 7.57 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2564

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ FNS ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1,729.28 ล้านบาท และมีทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.7 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 2,563.33 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2565 จำนวน 7.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.27 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของผลกำไรสะสมจากการจ่ายปันผล

10. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ความเสี่ยงจากภาวะตลาด

ความเสี่ยงจากภาวะตลาด หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าตราสารทางการเงินเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยตลาด ได้แก่ การเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งในด้านบวกและด้านลบต่อรายได้ของกลุ่ม FNS

1.1 ความเสี่ยงจากการที่รายได้หลักของกลุ่ม FNS อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน

เดิมรายได้หลักของกลุ่ม FNS มาจากธุรกิจซึ่งมีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนอยู่นอกเหนือการควบคุมของ FNS หากปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาทิ ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ ราคาหลักทรัพย์ การระดมทุน การนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียน รวมถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุน ก็จะส่งผลกระทบต่อรายได้จากธุรกิจพาณิชย์และธุรกิจการลงทุนโดยตรง ถึงแม้ว่าธุรกิจในกลุ่ม FNS จะยังเป็นธุรกิจการลงทุนโดยตรง ปัจจุบันได้มีการมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial property development and management) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมบริการและสุขภาพ (Hospitality and wellness industry related) และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อให้ความเสี่ยงด้านนี้ลดลงและอยู่ในระดับที่บริหารได้

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เนื่องจาก FNS ดำเนินธุรกิจด้านหนึ่งคือการลงทุนโดยตรงในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและมีรายได้จากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ดังนั้นความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอาจเกิดขึ้นได้ ถ้าบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบของ FNS ทั้งนี้ เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงในงบการเงินรวมได้ถูกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย และเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	2563		2564		2565	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	FNS, FFM	100	78.01	10.2	43.72	16.4	88.57	22.8

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	2563		2564		2565	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจพาณิชย์และหลักทรัพย์ ^{1/}	FSL	-	349.42	45.8	213.35	80.2	-	-
ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า/โรงงาน	FNS	-	124.62	16.3	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ		-	211.58	27.7	8.88	3.3	300.00	77.2
รวมรายได้ทั้งหมด			763.63	100.0	265.95	100.0	388.57	100.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการค้า	FSS&FSSIA	-	23.63	76.8	87.96	172.9	-	-
	MK	31.51	(0.64)	(2.1)	(57.26)	(112.6)	(11.29)	(180.9)
	Prospect REIT	22.99	7.79	25.3	27.11	53.3	24.58	393.9
	BFTZWN	50	-	-	(0.41)	(0.8)	1.84	29.5
	Kanom	30	-	-	(6.54)	(12.9)	(8.89)	(142.5)
รวม			30.78	100.0	50.86	100.0	6.24	100.0

ที่มา: 1/ FNS จำหน่ายเงินลงทุนใน FSL ในเดือนพฤษภาคม 2565

1.3 ความเสี่ยงด้านการลงทุนในหลักทรัพย์และผลตอบแทน

กลุ่ม FNS มีความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทางการเงินทั้งสิ้น 734.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.31 ของสินทรัพย์รวมในกลุ่ม FNS เทียบกับสินทรัพย์ทางการเงินรวม 679.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 เพิ่มขึ้น 54.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 โดย FNS ได้นำเงินสภาพคล่องที่ได้มาจากการขายบริษัทย่อยส่วนหนึ่งไปลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนตลาดเงินในประเทศ เป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและความเสี่ยงจากการลงทุนต่ำ และเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ บริษัทจำกัด พันธบัตรรัฐบาล ตราสารทุนในตลาดต่างประเทศ และกองทุนต่างประเทศ

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร (ขาดทุน)	363.23	350.48	(12.75)	(3.50)
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร (ขาดทุน)	-	10.52	10.52	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	363.23	361.00	(2.23)	(0.60)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลยุดิทธิกรรมผ่านกำไรขาดทุน	-	47.82	47.82	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลยุดิทธิกรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	10.85	10.38	(0.47)	(4.30)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลยุดิทธิกรรมผ่านกำไรขาดทุน	1.29	-	(1.29)	(100.00)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลยุดิทธิกรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	304.18	314.97	10.79	3.50
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	316.32	373.17	56.85	18.00
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	679.55	734.17	54.62	8.00

FNS มอบหมายให้คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนเป็นผู้กำหนดแนวทางและนโยบายการจัดสรรสินทรัพย์ นโยบายการอนุมัติวงเงินการลงทุนของบริษัท และการควบคุมความเสี่ยง เพื่อควบคุมผลขาดทุนที่อาจเกิดจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดหลักทรัพย์

1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

FNS มีบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในต่างประเทศที่ดำเนินการอยู่ 1 แห่ง จึงมีสินทรัพย์และหนี้สินส่วนหนึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศตามตารางข้างล่างนี้ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นเงินสดและเงินลงทุน

	สินทรัพย์ (พันหน่วย)	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	หนี้สิน (พันหน่วย)	ร้อยละของ หนี้สินรวม
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ	1,779.07	1.9	-	-

1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นดอกเบี้ยของกลุ่ม FNS ทั้งนี้กลุ่ม FNS มีความเสี่ยงในด้านนี้ต่ำ เนื่องจากรายได้จากดอกเบี้ยส่วนหนึ่งจะมาจากสัญญาระยะสั้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายที่เป็นดอกเบี้ยเกิดจากหนี้สินที่เป็นทั้งหุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาว โดย ณ สิ้นปี 2565 มียอดคงค้างของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 666.80 ล้านบาท โดยมี 1 รุ่นจำนวน 300 ล้านบาทครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 และอีก 1 รุ่นที่จะครบกำหนดในปี 2568 ทั้งนี้ การที่ FNS มีหนี้สินระยะยาวที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อ FNS หรือทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ต่ำเมื่อเทียบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ FNS ไม่สามารถชำระหนี้สินหรือภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด เนื่องจากไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามความต้องการ ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีต้นทุนที่เหมาะสม FNS มีนโยบายให้แหล่งระดมทุนและแหล่งใช้ไปมีความสอดคล้องกันเพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องให้อยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 FNS มีหนี้สินหมุนเวียนประเภทหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 302.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 341.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 53 จากสิ้นปี 2564 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ได้จากการเทียบสัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่ม FNS เท่ากับ 2.96 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 2.08 เท่า แสดงว่าสภาพคล่องระยะสั้นของ FNS ปรับตัวดีขึ้น

จากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนในอัตราที่สูงกว่าการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน ในส่วนของหนี้สินระยะยาว FNS มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 366.80 ล้านบาท ลดลง 300 ล้านบาท หรือร้อยละ 45 จากสิ้นปี 2564 และมีหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 2.87 ล้านบาท ลดลง 1.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 40 จากสิ้นปี 2564 โครงสร้างเงินทุนของกลุ่ม FNS ประกอบด้วยหนี้สินจำนวน 721.06 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,570.35 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.28 เท่า นับว่าอยู่ในระดับต่ำมาก

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท FNS ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ออกนโยบายภายในให้มีระบบควบคุมการออกตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างรัดกุม รวมถึงให้มีการรายงานจำนวนยอดตราสารหนี้ที่เสนอขาย และยอดคงค้างต่อคณะกรรมการบริษัท FNS เป็นประจำทุกไตรมาสเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบยอดคงค้างของตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ที่ FNS ออกได้จาก “รายงานผลการขายหุ้นกู้” ของบริษัท จาก www.sec.or.th

กลุ่ม FNS มีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์โดยฝ่ายบริหารเงิน มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่าง FNS และบริษัทย่อย และมีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท

3. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญา (Counterparty) ของ FNS ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันไว้ได้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้เมื่อครบกำหนดซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ FNS

กลุ่ม FNS มีความเสี่ยงด้านเครดิตอยู่ในระดับต่ำ เพราะปัจจุบันไม่มีธุรกิจการปล่อยสินเชื่อและไม่มียุทธศาสตร์ในการปล่อยสินเชื่อเพิ่ม ยกเว้นการให้กู้กับบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในกลุ่ม FNS เอง ดังนั้น ความเสี่ยงด้านเครดิตที่ FNS ยังคงมีอยู่จึงเกิดจากการลงทุนในรูปแบบการให้เงินกู้แปลงสภาพและการลงทุนในตราสารหนี้ และความเสี่ยงด้านชำระราคา ในการลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่ม FNS คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดให้ตราสารหนี้หรือบริษัทที่ออกตราสารหนี้ต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่ลงทุนได้ (Investment grade) หรือได้อันดับความน่าเชื่อถือไม่ต่ำกว่า BBB- เพื่อเป็นการควบคุมความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่ม FNS

4. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ หมายถึง ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการขาดการกำกับดูแลและควบคุมที่ดี หรือขาดธรรมาภิบาลในองค์กร โดยมีสาเหตุมาจากกระบวนการปฏิบัติงานภายในองค์กร บุคลากร ระบบงาน หรือเหตุการณ์จากปัจจัยภายนอก

กลุ่ม FNS ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์) กำหนดมาโดยตลอด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวเป็นประจำทุกปี

สำหรับการดูแลป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน FNS กำหนดนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ และกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ใน FNS ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ภายนอกต่างๆ เช่น ภัยธรรมชาติ และการก่อวินาศภัย กลุ่ม FNS ได้มีการจัดทำแผนฉุกเฉินหรือแผนการดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Business Contingency Plan) เพื่อให้ FNS สามารถกลับมาให้บริการได้อย่างต่อเนื่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการของกลุ่ม FNS ดำเนินการผ่านการควบคุมและติดตามผ่านฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) จากภายนอก และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่ม FNS เป็นประจำทุกไตรมาส

5. ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

การดำเนินธุรกิจของกลุ่ม FNS เป็นธุรกิจที่ต้องพึ่งพาบุคลากรเป็นหลัก โดยบุคลากรในระดับบริหารของ FNS เป็นผู้มีความชำนาญ และมีประสบการณ์การทำงานที่ยาวนาน อย่างไรก็ตาม ในสภาวะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจการเงินมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้เกิดการแย่งชิงบุคลากรในสายงานต่าง ๆ ผู้บริหารมีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้บริหารในระดับสูง เน้นการพัฒนาพนักงาน สร้างแรงจูงใจในการทำงาน รวมทั้งจัดให้มีทีมงานที่ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์หลายทีม ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้สร้างผลงานและช่วยให้ผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น หากขาดผู้บริหารหรือทีมงานหนึ่งไป ทีมงานอื่นสามารถดำเนินงานแทนได้ โดยจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของ FNS ในอนาคตไม่มากนัก นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับทรัพยากรบุคคล โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริงเพื่อพัฒนาบุคลากรทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งการให้ผลประโยชน์ตอบแทนจากการทำงานที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

6. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ หมายถึง ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกลุ่ม FNS เช่น รายได้ กำไร เงินทุน เป็นต้น รวมถึงชื่อเสียงของกลุ่ม FNS ทั้งในปัจจุบันและอนาคต อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจ การตัดสินใจด้านกลยุทธ์ที่ผิดพลาด การนำไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม หรือความเชื่อมโยงในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรม เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยี FNS บริหารความเสี่ยงด้านกลยุทธ์โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้พิจารณาในการกำหนดกลยุทธ์ของ FNS เพื่อนำมาทบทวนปรับกลยุทธ์ของ FNS ให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมีการจัดทำรายงานผลประโยชน์การเสนอฝ่ายบริหารเพื่อติดตามว่าการดำเนินงานต่างๆ สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่กำหนดไว้หรือไม่

7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือ

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565 สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fitch Ratings (Thailand) Limited) ประกาศปรับลดอันดับเครดิตภายในประเทศระยะยาว (National Long-term Rating) และอันดับเครดิตภายในประเทศระยะสั้น (National Short-term Rating) ของ FNS เป็น B(th) และแนวโน้มอันดับเครดิตมีเสถียรภาพ ข้อมูลเพิ่มเติมหาได้จาก www.fitchratings.com

8. ความเสี่ยงจากการสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมาและยังมีการระบาดมาจนถึงปัจจุบันทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม FNS อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานในปี 2565 ผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19 ที่มีต่อกลุ่ม FNS ในเรื่องต่างๆ มีดังนี้

- ด้านการดำเนินงาน กลุ่ม FNS สามารถปฏิบัติตามแผนงานของปี 2565 ที่กำหนดไว้ ไม่ได้มีการปิดหรือหยุดดำเนินงาน ถึงแม้ว่าจะมีการกำหนดวันทำงานที่บ้าน (work from home) ก็สามารถทำงานและปฏิบัติตามกำหนดเวลาของหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแลกลุ่ม FNS กำหนดไว้ได้
- ด้านการเงิน COVID-19 ไม่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และหุ้นกู้ และสภาพคล่องของกลุ่ม FNS นอกจากนี้ FNS ยังจ่ายเงินปันผลประจำปีในปี 2565
- ด้านฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน COVID-19 มีผลกระทบต่อ MK และ Kanom ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว
- การปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือภาระผูกพันตามสัญญา หรือการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญ
- ความเสี่ยงต่อการอยู่รอดของกิจการ สถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ไม่มีผลกระทบต่ออายุรอดของกลุ่ม FNS

เอกสารแนบ 2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("SIRI" หรือ "แสนสิริ")

ประเภทธุรกิจ : แบ่งเป็น 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซอปปเฮาส์ และคอนโดมิเนียม
2. ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์: ให้บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริหารงานขายโครงการ รวมถึงการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการบริหารจัดการทรัพย์สินอาคาร และบริการให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งก่อนเริ่มและระหว่างกระทำการดำเนินโครงการ โดยครอบคลุมด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การสำรวจและศึกษาตลาด และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน อีกทั้งยังประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โรงแรม และธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านไลฟ์สไตล์
3. ธุรกิจการลงทุน: ลงทุนในธุรกิจที่สามารถผลักดันและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจหลักของบริษัท หรือมีศักยภาพในการเป็นธุรกิจเสริมให้กับบริษัท โดยมีการลงทุนใน 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจการให้บริการด้านการเงินและสินทรัพย์ดิจิทัล และ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : อาคาร สิริ แคมปัส เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

วันจดทะเบียนจัดตั้ง : 22 พฤศจิกายน 2538

ทุนจดทะเบียน : 20,343,625,722.40 บาท (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

ทุนชำระแล้ว : 17,631,632,581.37 บาท (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

จำนวนหุ้นชำระแล้ว : 16,478,161,291 หุ้น (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566)

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ) : 1.07 บาท

หมายเหตุ : 56-1 One report ของ SIRI ปี 2565 และ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

SIRI มุ่งเน้นการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร ครอบคลุมทุกความต้องการ มีคุณภาพ ดีไซน์โดดเด่น และตอบโจทย์การอยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม นอกจากนี้ มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ส่งเสริมศักยภาพและมูลค่าให้แก่ธุรกิจหลักในอนาคตได้ อาทิ การลงทุนในเทคโนโลยี และนวัตกรรมต่างๆ ด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรม คอมมูนิตี้ออลล์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจการเงินและหลักทรัพย์ ที่นำเสนอบริการทั้งในรูปแบบทั่วไปและรูปแบบการเงินดิจิทัลรวมถึงธุรกิจที่มีศักยภาพอื่นๆ เพื่อเพิ่มโอกาส

ในการเติบโตของรายได้จากแหล่งต่างๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อ ยอดจุดแข็งทางการเงินและการดำเนินธุรกิจให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น

3. ประวัติความเป็นมา

ช่วงเวลา	รายละเอียด
มกราคม 2563	- จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอพทีน จำกัด หรือ "BS18" (ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท รัชดา อัลโลแอนด์ จำกัด" มีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2563) อันเป็นบริษัทร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 โดย BS18 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน BS18 ให้แก่ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("โนเบิล") ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 41,032,826.42 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่าง บริษัทฯ และโนเบิล
มีนาคม 2563	- จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ("BS15") ไปสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บริษัท ยู ชิตตี้ จำกัด (มหาชน) โดย BS15 สิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ - เข้าซื้อหุ้นสามัญรวมจำนวน 3 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จากบริษัท ยู ชิตตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด ("BS20") บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ไฟว์ จำกัด ("BS24") และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ฟิฟตี จำกัด ("BS25") โดย BS20 BS24 และ BS25 ได้เปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
เมษายน 2563	- SIRI ได้จดทะเบียนย้ายที่ทั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ไปอยู่ที่ เลขที่ 59 (อาคาร สิริ แคมปัส) ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
สิงหาคม 2563	- เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท พีเคแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("PKL") จากผู้ถือหุ้นเดิมของ PKL จำนวน 3,512,694 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน PKL ทั้งนี้ ผลตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 351,269,400 บาท ซึ่งเท่ากับทุนจดทะเบียน ณ ปัจจุบันของ PKL หนึ่ง PKL ถือครองที่ดินบริเวณตำบลป่าตอง อำเภอเกาะนุ่ จังหวัดภูเก็ต
กันยายน 2563	- บริษัท แอสเสอรี่ ไซนา จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100) ได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ชื่อว่า บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด ("Hugs") (ประกอบธุรกิจนายหน้าประกันภัย) ในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ Hugs คิดเป็นเงินลงทุน จำนวน 25 ล้านบาท
พฤศจิกายน 2563	- เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ยู ชิตตี้ จำกัด (มหาชน) ("ยู ชิตตี้") ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 11 บริษัท กล่าวคือ (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอพทีน จำกัด และ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนให้แก่ ยู ชิตตี้ โดยภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ (2) การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน รวมจำนวน 9 บริษัท กล่าวคือ (1) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอพทีน จำกัด (2) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด (3) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด (4) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด (5) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด (6) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด (7) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟร์ทีน จำกัด (8) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด และ (9) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทรี จำกัด ("บริษัทร่วมทุนที่เข้าซื้อหุ้น") ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของ ทุนจดทะเบียนจาก ยู ชิตตี้ โดยภายหลังธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทร่วมทุนที่เข้าซื้อหุ้นจะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็น บริษัทย่อยของบริษัทฯ - บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้เข้าลงทุนในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ชื่อว่า บริษัท จัสแมทซ์ จำกัด ("จัสแมทซ์") ในสัดส่วน ร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของจัสแมทซ์ คิดเป็นเงินลงทุน

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
	จำนวน 150,000 บาท อนึ่ง จัสมัท ประกอบธุรกิจพัฒนา Matching Platform ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพัฒนาซอฟต์แวร์และเทคโนโลยีสำหรับการวิเคราะห์และประมวลผลข้อมูลเชิงลึก (Data Analytics/ Artificial Intelligence)
ธันวาคม 2563	- บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("พร็อพเพิต") เป็นจำนวน 4,286 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วของพร็อพเพิต โดยปีมูลค่าเงินลงทุน 18,001,200 บาท อนึ่ง พร็อพเพิต ประกอบธุรกิจพัฒนาแพลตฟอร์ม (Platform) ระบบเครือข่ายสำหรับผู้เป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Digital Real Estate Agent Network Platform) และเครื่องมือช่วยเหลือในการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยกันผ่านแพลตฟอร์ม (Platform)
มีนาคม 2564	- แต่งตั้ง นายเศรษฐา ทวีสิน (ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท) ให้ดำรงตำแหน่งประธานอำนวยการ (Chief Executive Officer) สืบทอดตำแหน่งต่อจาก นายอภิชาติ จุระกุล ซึ่งครบวาระการทำงานในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ทั้งนี้ ให้การดำรงตำแหน่ง ของนายเศรษฐา ทวีสิน ในฐานะประธานอำนวยการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป - อนึ่ง นายอภิชาติ จุระกุล ยังคงดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของ SIRI และ SIRI เห็นสมควรแต่งตั้งนายอภิชาติ จุระกุล ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานที่ปรึกษาผู้บริหารระดับสูง (Chief Executive Advisor) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป
เมษายน 2564	- จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 50:50 ได้แก่ บริษัท บีเอฟทีแอส บางปะกง จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัทร่วมทุนดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า รวมถึง พัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง - จัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัทร่วมทุน กล่าวคือ บริษัท บีเอฟทีแอส บางปะกง จำกัด ("บริษัทร่วมทุน") (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 50:50 ระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)) ได้จัดตั้ง บริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท ซึ่งบริษัทร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อขาย (2) บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส เซล จำกัด ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบธุรกิจพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก
พฤษภาคม - กันยายน 2564	- ขยายธุรกิจการลงทุนของ SIRI โดยการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านการเงินและหลักทรัพย์ ซึ่งได้แก่ บมจ. เอ็กสปีริ่ง แคปปิตอล ("XPG") โดย SIRI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ XPG ที่เสนอขายและจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 403.37 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 4.10 บาท (ร้อยละ 14.08) และต่อมา SIRI ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและส่วนที่เกินกว่าสิทธิ ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ SIRI เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 14.21 ทั้งนี้ ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มีผู้มาใช้สิทธิแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิ (XPG-W4) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนการถือหุ้นของ SIRI ใน XPG ลดลงเหลือร้อยละ 13.72 ของทุนชำระแล้ว
มกราคม 2565	- Sansiri Global Investment Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ SIRI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน Sansiri International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ Sansiri Global Investment Pte. Ltd. ถือ

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
	หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ Sharon Chong Hui Lin ("ผู้ซื้อ") ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อันเป็นผลให้ Sansiri International Pte. Ltd. สิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ SIRI
มีนาคม 2565	- ปรับโครงสร้างคณะกรรมการชุดย่อยที่มีภารกิจในแนวทางเดียวกัน ได้แก่ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการ CSR โดยการ รวมกรรมการทั้งสองคณะเข้าด้วยกัน และเปลี่ยนชื่อเรียกใหม่ เป็น "คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน"
ตุลาคม 2565	- จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท สิริ ทีเค ไฟร์ จำกัด โดยปีทุนจดทะเบียนจำนวน 50 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ Tokyu Corporation ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศญี่ปุ่น (รวมทั้งบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นพันธมิตรของ Tokyu Corporation) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วตามลำดับ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท สิริ ทีเค ไฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน (70:30) ระหว่าง บริษัทฯ กับ "กลุ่ม Tokyu Corporation" (ซึ่งประกอบด้วย Tokyu Corporation และ บริษัท สหโตคิว คอร์ปอเรชั่น จำกัด) จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ทั้ง บริษัท สิริ ทีเค ไฟร์ จำกัด จะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยของ SIRI
ธันวาคม 2565	- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท บิ๊ก ทัก 1 จำกัด, บริษัท บิ๊ก ทัก 2 จำกัด และ บริษัท บิ๊ก ทัก 3 จำกัด จำนวนเงินลงทุนบริษัทละ 50,000,000 บาท และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่ม SIRI มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ธุรกิจการลงทุน ทั้งนี้ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ระดับราคา	ประเภทผลิตภัณฑ์		
	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / มิกซ์โปรดัคส์	ทาวน์โฮม / ซีโอปเฮาส์ / โฮมออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
สูง			
ปานกลาง			

ระดับราคา	ประเภทผลิตภัณฑ์		
	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / มิคซ์โปรดัคส์	ทาวน์โฮม / ซีโอปเฮาส์ / โฮมออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
ต่ำ	ANASIRI	SIRI PLACE	

โดยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซีโอปเฮาส์และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของ SIRI ในทุกระดับราคายังคงคุณภาพตามมาตรฐานของแสนสิริในปี 2565 SIRI เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 39 โครงการมูลค่ารวม 43,000 ล้านบาท สำหรับโครงการแนวราบในปีที่ผ่านมา SIRI เป็นพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลาง-บน ที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงและกำลังซื้อผู้บริโภคไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมากนักโดยพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนภายใต้ "Sansiri Luxury Collection" 4 โครงการ ได้แก่ นาราสิริ กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต พัฒนาการและนาราสิริ กรุงเทพมหานคร ซึ่งทุกโครงการได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าที่เชื่อมั่นและไว้วางใจในแบรนด์แสนสิริ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการนาราสิริ กรุงเทพมหานคร ที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก สามารถปิดการขายได้ภายในระยะเวลา 1 เดือน ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียม SIRI เน้นต่อยอดในการพัฒนาแบรนด์ "คอนโด มี" ที่เปิดตัวไปเมื่อปี 2564 เจาะกลุ่มตลาดที่มองหาคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท หรือเป็นกลุ่มคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแทนการเช่าในทำเลที่ใกล้แหล่งงาน โดยในปีที่ผ่านมาได้เปิดตัวคอนโด มี ใน 4 ทำเล ได้แก่ บางนา-บางบอน อ่อนนุช-พระราม 9 นวนคร และสินสาคร ซึ่งได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดีเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้เปิดโครงการ "เฮย์ หัวหิน" ถือเป็นโครงการกลับมาเปิดคอนโดมิเนียมที่หัวหินอีกครั้งในรอบ 10 ปี และ "โฟล บาย แสนสิริ" ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมวิวแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ SIRI ได้นำนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีมาประยุกต์ เพื่อส่งมอบประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบที่สุด ให้กับลูกค้า อาทิ นวัตกรรม Cooliving Design ที่จะช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน เพื่อการอยู่อาศัยที่เย็นสบายและลดการใช้พลังงาน การติดตั้ง EV Charger ในแต่ละโครงการเพื่อรองรับการใช้รถยนต์ไฟฟ้าที่ช่วยลดการปล่อยมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการติดตั้ง Solar Roof ในบ้านเดี่ยว โครงการใหม่ทุกหลัง เป็นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

SIRI มีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ซึ่งก่อให้เกิดรายรับอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ได้แก่ โครงการขายสิทธิการเช่า 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการ ชัน สแควร์ สีส้ม ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์และโครงการบ้านแสนสิริ ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ยังเป็น "ฮานิตะ มอลล์" ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้รีเทล ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 77 ถนนสุขุมวิท 77 โดยในฮานิตะ มอลล์มีร้านค้าและร้านอาหารหลากหลายรูปแบบ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตแนวคิดใหม่ อีกทั้งยังเป็นการช่วยส่งเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ แสนสิริได้มีการร่วมทุนกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เพื่อพัฒนาพื้นที่และประกอบธุรกิจประเภทกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งก่อให้เกิดรายรับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ

ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("พลัส") เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายได้เป็นอย่างดี โดยนอกจากจะสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยบริการที่ครบวงจร ยังเป็นแหล่งกระแสรายรับที่ต่อเนื่องสำหรับบริษัทฯ และเอื้ออำนวยให้ SIRI สามารถใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูล เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการของตลาดต่อไป โดยธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย 3 บริการหลัก ได้แก่ (1) บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริหารงานขายโครงการ (2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและการบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานจำนวน 351 โครงการ มีพื้นที่บริหารรวมทั้งสิ้น 17.5 ล้านตารางเมตร (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) และ (3) บริการให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งก่อนเริ่มและระหว่างดำเนินการ โดยครอบคลุมด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การสำรวจและศึกษาตลาด การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน นอกจากนี้ ยังมีบริการตรวจสอบอาคาร ซึ่งดำเนินงานโดย บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

นอกจากนี้ เพื่อยกระดับคุณภาพในการให้บริการ SIRI ได้นำนวัตกรรมใหม่เพื่อการอยู่อาศัยเข้ามาช่วยบริหารจัดการอาคาร โดยนำนวัตกรรม LIV-24 ซึ่งเป็นเทคโนโลยีการสังเกตการณ์ระบบรักษาความปลอดภัยและบริหารจัดการระบบวิศวกรรม โครงการ อาทิ ระบบลิฟท์ ระบบไฟฟ้าจาก ส่วนกลางเพื่อการทำงานที่สะดวก รวดเร็ว แม่นยำ และแก้ไขปัญหาได้ตรงจุดตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเพิ่มความอุ่นใจในการอยู่อาศัย โดยมีโครงการ ที่นำนวัตกรรมนี้ไปใช้แล้ว 107 โครงการ แบ่งเป็นโครงการเพื่อการพักอาศัย 97 โครงการ และโครงการเพื่อการพาณิชย์ 10 โครงการ (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) และมีแผนที่จะขยายการให้บริการไปยังโครงการอื่น ๆ อีกในอนาคต

ธุรกิจด้านการศึกษา

SIRI ประกอบกิจการโรงเรียนภายใต้ชื่อ "โรงเรียนสาธิตพัฒนา" เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งรายรับอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) และเป็นการ สร้างโอกาสในการขยายธุรกิจ และสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SIRI

ธุรกิจโรงแรม

SIRI ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์"เดอะ เกรรี" และ"เดอะ สแตนดาร์ด"ในปัจจุบัน มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการอยู่รวม 3 แห่งประกอบด้วย โรงแรมเดอะ เกรรี ไฮเต็ล หัวหิน ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีห้องพักจำนวน 46 ห้อง โรงแรมเดอะ เกรรี ไฮเต็ล เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีห้องพักจำนวน 56 ห้อง และ โรงแรมเดอะ สแตนดาร์ด หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ติดริมชายหาดอำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ มีห้องพักจำนวน 199 ห้อง โดยเป็นโรงแรม 5 ดาว ที่เจาะกลุ่มลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์ที่แปลกใหม่ แตกต่างจากกลุ่มลูกค้าของโรงแรม ภายใต้แบรนด์ "เดอะ เกรรี"

ธุรกิจบริการอื่น

ปัจจุบัน SIRI มีธุรกิจบริการอื่น ได้แก่ ธุรกิจบริการที่ปรึกษาด้านไลฟ์สไตล์สำหรับบุคคลและลูกค้าองค์กร และธุรกิจให้บริการจัดการกิจกรรมพิเศษ ต่าง ๆ (Event Management) และงานวิสาหกิจครบวงจร ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท คิวที ไลฟ์สไตล์ จำกัด

ธุรกิจการลงทุน

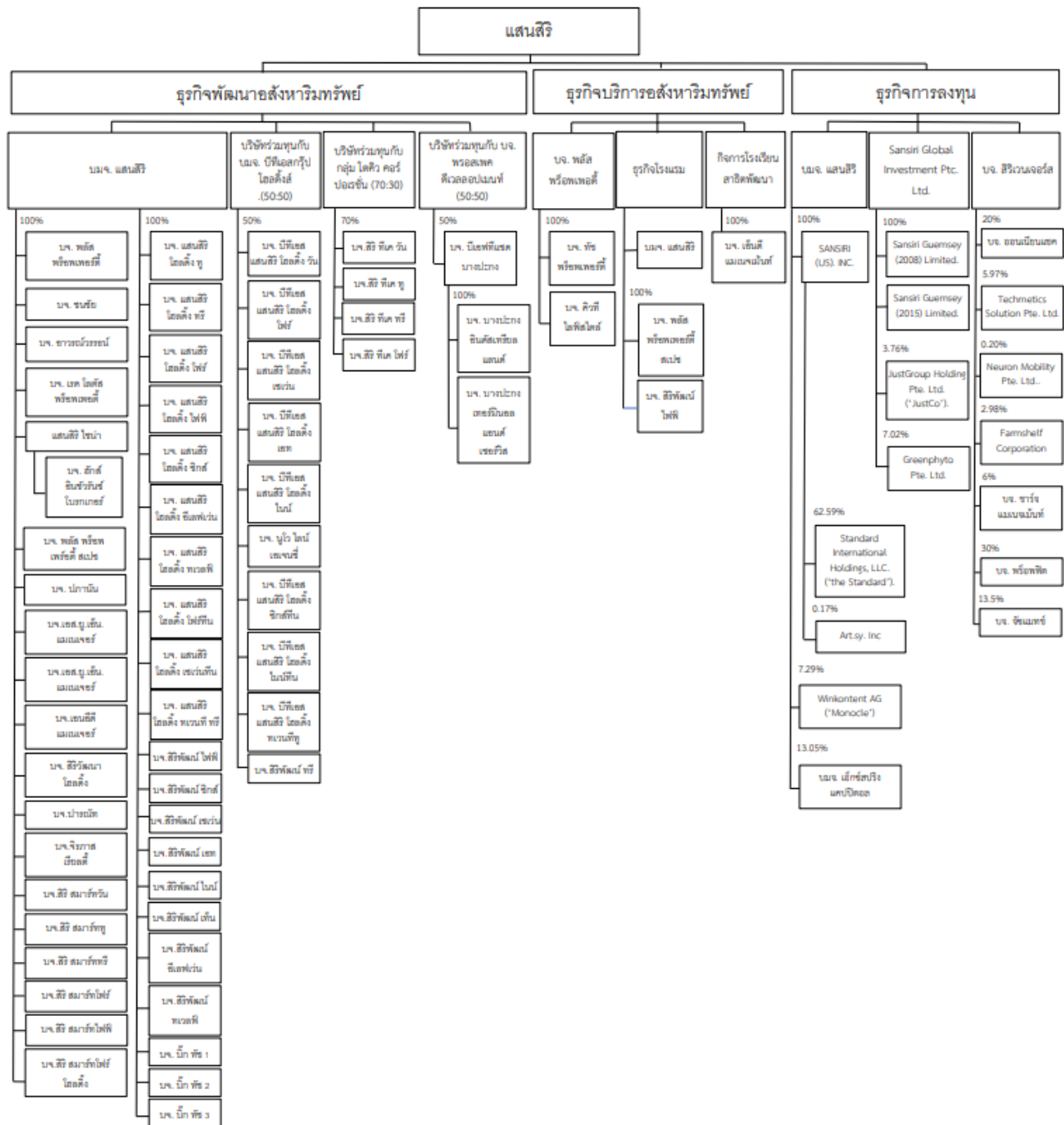
SIRI กำหนดกลยุทธ์ในการลงทุนในธุรกิจที่สามารถผลักดันและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจหลักของ SIRI และ/หรือ มีศักยภาพในการเป็นธุรกิจเสริมให้กับ SIRI โดยปัจจุบัน SIRI มีการลงทุนใน 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล (ธุรกิจการให้บริการด้านการเงินและ สินทรัพย์ดิจิทัล) และ จัสทโค (ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เคเวิร์คกึ่งสเปซ) ซึ่งถือเป็นธุรกิจเสริมที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ใหม่ให้แก่ SIRI ในอนาคต นอกจากการลงทุนดังกล่าว SIRI ยังลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยและไลฟ์สไตล์ ได้แก่ แอสเพน ดิจิตอล (ผู้ออกเหรียญดิจิทัลโทเคน ที่หนุนมูลค่าด้วยทรัพย์สินที่ประเทศสหรัฐอเมริกา) โมโนเคิล (นิตยสารเกี่ยวกับเทรนด์โลกรวมถึงไลฟ์สไตล์) และอาร์ทซี (ตลาดศิลปะออนไลน์ ที่ใหญ่ที่สุดในโลก)

แสนสิริ นับเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆ ในประเทศไทยที่เริ่มลงทุนในเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดย SIRI ได้ก่อตั้งธุรกิจ การร่วมลงทุน (Corporate Venture) ภายใต้ชื่อ "สิริ เวนเจอร์ส" โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการลงทุนในบริษัทสตาร์ทอัพที่มีศักยภาพสูงในการ ส่งเสริมธุรกิจของ SIRI นอกจากนี้ ยังลงทุนในกองทุนร่วมลงทุน (Venture Capital Fund) อีก 3 แห่ง คือประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศจีน และ ประเทศฝรั่งเศส

5. โครงสร้างการถือหุ้นของ SIRI

โครงสร้างการถือหุ้นของ SIRI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

- THIS SPACE IS INTENTIONALLY LEFT BLANK -



6. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2563 – 2565 มีดังต่อไปนี้

ผลิตภัณฑ์/ บริการ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ประจำปีสิ้นสุด 2563		ประจำปีสิ้นสุด 2564		ประจำปีสิ้นสุด 2565	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์								
<u>เพื่อขาย</u>								
- ประเภทบ้านเดี่ยว	SIRI, AW, PW, CC, RED, NED, PPS, PPN	-, 100, 100, 100, 100, 100	14,392	41.5	12,746	43.1	13,545	38.7
- ประเภททาวน์โฮม	SIRI, PLUS, PW, PPN, AW, CC	-, 100, 100, 100, 100, 100	2,838	8.2	2,277	7.7	3,784	10.8
- ประเภทมิคซ์โปรดัคส์	SIRI	-	1,199	3.5	2,633	8.9	3,278	9.4
- ประเภทคอนโดมิเนียม	SIRI, RED, AW, PW, PPN, NED, TOUCH, PPS, SG	-, 100, 100, 100, 100, 100, 100, 100	12,130	34.9	8,514	28.8	10,109	28.9
<u>เพื่อให้เช่า</u>								
- รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	SIRI, SUN, AW, PW, RED, PPN, NED, CC	-, 100, 100, 100, 100, 100, 100	67	0.2	103	0.3	158	0.5
- รายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี	SUN, CC	100, 100	52	0.2	53	0.2	52	0.1
2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์								
- รายได้ค่าบริการธุรกิจ	SIRI, PW, PLUS, QT, TOUCH	-, 100, 100, 100, 100	2,751	7.9	1,687	5.7	1,679	4.8
- รายได้ค่าบริการโรงแรม	SUS	100	139	0.4	315	1.1	548	1.6
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	SIRI	-	53	0.2	52	0.2	45	0.1
- รายได้ค่าบริการอื่น	SIRI, AW, NED, PPS, SPS	-, 100, 100, 100, 100	212	0.6	262	0.9	514	1.5
3) รายได้อื่นๆ								
- รายรับค่าส่วนกลางหมู่บ้าน			229	0.7	292	1.0	350	1.0
- รายรับค่าเปลี่ยนสัญญาและยึดเงินจอง			326	0.9	108	0.4	515	1.5

ผลิตภัณฑ์/ บริการ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ประจำปีสิ้นสุด 2563		ประจำปีสิ้นสุด 2564		ประจำปีสิ้นสุด 2565	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- กำไรจากการขายที่ดิน			11	-	-	-	240	0.7
- กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัท ย่อย			93	0.3	-	-	-	-
- รายได้อื่น			215	0.6	516	1.7	167	0.5
- รวมรายได้			34,707	100	29,558	100	34,983	100.00
- อัตราการเพิ่ม (ลด) ของรายได้ (ร้อยละ)			34.2	(14.8)	18.4			

7. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้น

SIRI มีทุนจดทะเบียนจำนวน 20,343.62 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 17,626.87 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว จำนวน 16,473.71 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ณ วันที่ 28 กันยายน 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุดตามการปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.43
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	9.10
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	7.25
4	MISS. CHANANDA THAVISIN	793,002,734	4.82
5	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	615,469,201	3.74
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.30
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.35
8	นาย พิพัฒน์ เตียรุจณ์	350,000,000	2.13
9	นาย อภิชาติ จุตระกูล	321,900,000	1.96
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.52
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,804,801,236	53.45
รวม		16,473,711,291	100.00

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายชื่อผู้ถือหุ้นภายหลังการเข้าทำรายการการเข้าลงทุนใน SIRI โดย MK

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,716,981,883	10.00
2	UBS AG SINGAPORE BRANCH	1,498,394,480	8.72
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,193,267,873	6.95
4	MISS. CHANANDA THAVISIN	793,002,734	4.62
5	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	700,000,000	4.08

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
6	นาย วันจักร์ บุณศิริ	615,469,201	3.58
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	543,427,672	3.16
8	STATE STREET EUROPE LIMITED	386,466,212	2.25
9	นาย พิพัฒน์ เตียธวัฒน์	350,000,000	2.04
10	นาย อภิชาติ จูตระกูล	321,900,000	1.87
11	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	250,000,000	1.46
12	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,804,801,236	51.27
รวม		17,173,711,291	100.00

คณะกรรมการ SIRI

ปัจจุบัน SIRI มีคณะกรรมการ 10 คน ได้แก่

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย อภิชาติ จูตระกูล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร, ประธานอำนวยการ
นาย เฉษฐาวัฒน์ เจริญชัยวัฒน์	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
นาย วันจักร์ บุณศิริ	กรรมการ
นาย ธงชัย จิรลงกรณ์	กรรมการ
นาย วิชญา จาติกวณิช	กรรมการ
นาย อุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
นาย สุภกรณ์ เวชชาชีวะ	กรรมการ
นาย พรทนต์ อมตวิวัฒน์	กรรมการอิสระ
นาย กิตติชัย รักตะกนิษฐ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
นาย วีระนันท์ ชื่นสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 28 กันยายน 2566

8. งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,006.63	2,181.01	2,659.68	4,222.65
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,667.01	1,385.33	982.56	1,019.79
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,562.84	2,845.67	1,187.94	463.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.60	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,080.73	55,142.51	85,859.15	92,498.80
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	685.05	548.13	621.29	674.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์	3,373.56	3,331.76	5,238.27	4,377.16
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	611.20	340.63	164.35	149.69

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	50.00	84.03	97.87	195.93
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	692.82	0.05	160.68	89.34
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178.58	179.94	282.63	222.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	68,909.01	66,039.05	97,254.41	103,912.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	71.95	70.00	272.39
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	123.90	277.20	1,703.52	3,161.67
ตัวเงินรับระยะยาว	143.67	93.54	93.75	98.49
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1,099.37	1,586.24	2,035.73	1,934.63
เงินลงทุนในการร่วมค้า	171.53	443.54	581.41	977.96
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	199.46	2,031.14	1,954.23	1,964.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,711.63	3,930.83	4,818.50	4,619.55
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610.49	30,465.56	7,351.69	7,316.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,545.56	3,469.98	3,360.14	7,074.05
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,835.79	1,695.60	1,546.19	1,458.39
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,884.12	3,994.01	4,009.48	4,004.76
ค่าความนิยม	697.10	784.77	814.38	840.99
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,342.76	1,388.77	1,489.54	1,600.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357.72	359.77	368.49	579.76
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,723.09	50,592.92	30,197.05	35,903.74
รวมสินทรัพย์	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	5,880.00	3,476.79	1,623.67
ตัวแลกเงิน	1,123.20	3,993.90	6,417.52	6,085.77
เจ้าหนี้การค้า	2,214.30	1,084.11	1,235.42	1,745.29
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,359.91	8,559.48	10,211.31	9,156.34
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มีสิทธิ				
ซื้อคืนและขายคืน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	33.83	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น	-	-	160.12	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,372.35	-	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	1,011.13	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,196.65	10,728.35	12,036.41	6,107.38
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	175.73	179.26	170.55	181.75
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	124.26	159.70	404.96	629.80
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	147.00	115.65	363.10	315.14

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670.31	2,290.51	3,260.66	3,326.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	709.85	497.28	574.32	488.41
เงินประกันการก่อสร้าง	836.86	567.68	741.24	846.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	876.03	1,173.75	1,768.99	1,264.72
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	1,227.16	974.94	959.10	971.77
อื่น ๆ	760.69	429.50	501.94	464.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,713.28	37,645.24	42,316.26	33,270.61
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	221.05	179.17	137.75	120.30
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,455.78	9,596.62	8,290.28	9,019.98
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว	-	-	-	5,962.10
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มีสิทธิ				
ซื้อคืนและขายคืน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	637.78	635.69	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	990.59	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระ	-	-	-	-
ภายในหนึ่งปี	23,464.99	24,935.73	30,222.21	41,225.86
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	501.81	244.45	110.85	1,039.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588.26	1,530.59	1,409.64	1,328.39
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	329.39	350.51	319.37	318.74
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	289.64	313.18	366.41	401.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24.10	1.47	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	218.18	232.67	238.19	177.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,721.57	38,020.08	41,094.70	59,592.67
รวมหนี้สิน	73,434.86	75,665.32	83,410.96	92,863.28
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	21,146.13	20,343.63	20,343.63	20,343.63
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	15,903.13	15,924.87	15,967.75	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,354.71	2,359.19	2,368.02	2,447.77
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	522.09	605.50
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74	4,973.74	4,973.74	4,973.74
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47.15	47.15	47.15	29.42
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	57.48	88.72	67.90
กำไรสะสม				

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	1,706.07	1,806.93	2,020.84	2,020.84
ยังไม่ได้จัดสรร	12,784.65	13,790.01	16,088.26	17,425.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(393.89)	266.03	356.41	819.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	37,375.55	39,225.41	42,432.98	45,371.85
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,821.69	1,741.24	1,607.53	1,581.36
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,197.24	40,966.66	44,040.51	46,953.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50

งบกำไรขาดทุน

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558.84	26,170.23	30,716.21	14,761.23
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	1,687.06	1,678.58	1,229.12
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	314.80	548.09	283.23
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	52.35	45.43	23.15
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	155.59	209.69	90.93
รายได้ค่าบริการอื่น	211.57	261.88	514.11	444.57
รายได้อื่น	874.12	915.84	1,271.38	1,660.42
รวมรายได้	34,707.26	29,557.75	34,983.48	18,492.65
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	17,319.27	19,834.32	9,781.82
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,974.96	1,121.68	1,071.02	644.80
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	472.90	728.19	1,022.55	526.16
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	49.77	39.53	24.56
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	96.78	93.63	45.03
ต้นทุนบริการอื่น	269.99	290.95	529.54	452.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	2,022.47	2,238.44	1,131.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	4,352.63	4,926.24	1,979.30
รวมค่าใช้จ่าย	32,228.20	25,981.75	29,755.26	14,585.70
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,479.05	3,576.00	5,228.23	3,906.94
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	452.36	75.10	494.06	138.43
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(23.13)	(0.10)	(21.25)	3.84
รายได้ทางการเงิน	287.59	189.77	229.63	110.57
ต้นทุนทางการเงิน	(977.80)	(1,165.42)	(737.43)	(236.76)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,218.07	2,675.35	5,193.24	3,923.02
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(736.81)	(1,086.66)	(812.18)
กำไรสำหรับปี	1,457.83	1,938.55	4,106.59	3,110.84

งบกระแสเงินสด

รายการ : (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค.2564	31 ธ.ค.2565	30 มิ.ย. 2566
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,830.70	(2,373.52)	(674.19)	5,195.18
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	319.16	(3,429.59)	(1,110.48)	(4,025.88)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,301.72)	4,843.96	2,340.48	153.06
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	26.66	133.52	(77.14)	240.61
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	874.80	(825.63)	478.67	1,562.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,131.83	3,006.63	2,181.01	2,659.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,006.63	2,181.01	2,659.68	4,222.65

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.24	1.75	2.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.24	0.17	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.04	(0.03)	(0.01)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	18.61	18.77	28.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	19.35	19.18	12.64
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.39	0.31	0.28
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	934.37	1,155.95	1,279.62
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.36	5.87	12.94
ระยะเวลารับหนี้	วัน	56.64	61.34	27.81
วงจรเงินสด	วัน	897.09	1,113.79	1,264.44
อัตรากำไรเบ้องต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	23.84	31.55	32.99
อัตรากำไรเบ้องต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	25.03	33.82	35.43
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.82	6.82	12.23
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	4.71	5.03	10.07
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.51	1.76	3.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	8.28	7.79	16.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.31	0.25	0.28
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA	เท่า	13.04	12.49	10.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.87	1.85	1.89
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.42	1.55	1.60

รายการ	หน่วย	2563	2564	2565
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.34	1.50	1.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.97	2.42	2.94
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.23	0.17	0.21
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00

9. อธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปี 2563

ในปี 2563 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากจำนวน 25,859 ล้านบาทในปี 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริซึ่ง เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 60 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) ของปี 2563 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562

ปี 2564

ในปี 2564 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 29,558 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากจำนวน 34,707 ล้านบาทในปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้ค่าบริการธุรกิจ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 14 และร้อยละ 39 ตามลำดับสำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) ของปี 2564 มีจำนวน 2,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 1,673 ล้านบาทในปี 2563

ปี 2565

ในปี 2565 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,983 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากจำนวน 29,558 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกประเภทธุรกิจ ยกเว้นรายได้ค่าบริการธุรกิจที่ลดลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) ของปี 2565 มีจำนวน 4,280 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดดที่ร้อยละ 112 จากจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 ทั้งนี้กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่สูงที่สุดที่แอสสิริเคยบันทึกมา

งวด 6 เดือนของปี 2566

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 มีรายได้รวมเท่ากับ 18,493 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 42 จาก 13,507 ล้านบาทในงวด 6 เดือนของปี 2565 โดยในจำนวนนี้มีการบันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินและการขายที่ดิน รวมจำนวน 1,126 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563

สำหรับปี 2563 แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 19,126 ล้านบาทในปี 2562 โดยรายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 47 จำนวน 14,390 ล้านบาท รายได้จากการ

ขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 40 จำนวน 12,132 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวนโฮมร้อยละ 9 จำนวน 2,838 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์โปรดัคส์ร้อยละ 4 จำนวน 1,199 ล้านบาท

ปี 2564

สำหรับปี 2564 แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,170 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,559 ล้านบาทในปี 2563 โดยรายได้จากการขายโครงการลดลงในเกือบทุกประเภทผลิตภัณฑ์ยกเว้นมิกซ์โปรดัคส์ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากกว่าร้อยละ 120

ปี 2565

สำหรับปี 2565 แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,170 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้จากการขายโครงการเติบโตขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563

สำหรับปี 2563 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 119 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 90 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2563 มีจำนวน 2,751 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 4,601 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าในปี 2563 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 139 ล้านบาท และมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่ง ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 212 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 303 ล้านบาท ในปี 2562 เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมและโรงเรียนได้รับผลกระทบอย่างมาก

ปี 2564

สำหรับปี 2564 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 119 ล้านบาทในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม การงดการให้ส่วนลด รวมถึงอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงต้นวิกฤตการณ์ในปี 2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2564 มีจำนวน 1,687 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 39 จากจำนวน 2,751 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันในปี 2564 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 315 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 126 จากจำนวน 139 ล้านบาทในปี 2563 และมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจ โรงเรียน รวมจำนวน 262 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 212 ล้านบาทในปี 2563 เป็นผลมาจากการผ่อนปรนมาตรการชะลอการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจดำเนินไปได้มากขึ้นเมื่อเทียบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดในปี 2563

ปี 2565

สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2565 มีจำนวน 1,679 ล้านบาทลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 จากจำนวน 1,687 ล้านบาทของปีก่อนหน้า ในขณะที่รายได้ค่าบริการโรงแรมเติบโตขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 74 จากจำนวน 315 ล้านบาทในปี 2564 มาอยู่ที่จำนวน 548 ล้านบาทในปี 2565 ตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจและการที่มีโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินงาน เพิ่มเมอีก 2 โรงแรมในปี 2565 ได้แก่โรงแรม เดอะ สแตนดาร์ด อิบิซ่า และโรงแรม เดอะ สแตนดาร์ด มหานครนอกจากนี้ ยังมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 514 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 96 จากจำนวน 262 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศ ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 257 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ปี 2563

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2563 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 22,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 25.0 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 26.9 ในปี 2562 ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิิตที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงต้นปี 2563 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2563 มีจำนวน 93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 82 ล้านบาทในปี 2562 ในปี 2563 แสนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 473 ล้านบาท ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นลดลงจากจำนวน 3,730 ล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ 1,975 ล้านบาทในปี 2563 สำหรับต้นทุนบริการอื่นได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าตามการลดลงของรายได้ค่าบริการอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2563 เท่ากับ 6,460 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 2,660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2562 ที่จำนวน 1,927 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 3,800 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.7 ของรายได้รวม ที่จำนวน 2,770 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการพัฒนาโครงการภายใต้การร่วมทุนทำให้ค่าใช้จ่ายพนักงานบางส่วนที่จัดสรรไปในโครงการร่วมทุนลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 อยู่ที่ 978 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 936 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2563 ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้รวมถึงการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 ในปี 2563 ซึ่งส่งผลให้ต้องมีการบันทึกดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเติม

ปี 2564

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 17,319 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2563 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 33.8 ปรับตัว เพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 25.0 ในปี 2563 สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 1,975 ล้านบาทในปี 2563 มาอยู่ที่ 1,122 ล้านบาทในปี 2564 ตามการลดลงของรายได้ในขณะที่ดินโครงการเพื่อเช่าในปี 2564 มีจำนวน 97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 93 ล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ในปี 2564 แสนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 728 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 473 ล้านบาทในปี 2563 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าสอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2564 เท่ากับ 6,375 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 จำนวน 2,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.4 ของรายได้รวมในปี 2563 ที่จำนวน 2,233 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 4,353 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.2 ของรายได้รวมที่จำนวน 4,227 ล้านบาทในปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการพัฒนาโครงการภายใต้การร่วมทุน ทำให้ค่าใช้จ่ายพนักงานบางส่วนที่ลัดสรรไปในโครงการร่วมทุนลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2564 อยู่ที่ 1,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 978 ล้านบาทในปี 2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2564 ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

ปี 2565

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 19,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.4 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.8 ในปี 2564 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจและต้นทุนโครงการเพื่อเช่าลดลงที่ร้อยละ 5 และร้อยละ 3 ตามลำดับ ตามการลดลงของรายได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 แสลงสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 1,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 728 ล้านบาทในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่นได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 82 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการอื่นที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 96

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2565 เท่ากับ 7,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 จำนวน 2,238 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 4,926 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 14.7 ของรายได้รวมในปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจากฐานรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2565 อยู่ที่ 737 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,165 ล้านบาทในปี 2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

งวด 6 เดือนของปี 2566

ต้นทุนขาย

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 9,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จาก 7,227 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนของปี 2565 เป็นจำนวน โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายสำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 33.7 ทรงตัวเมื่อเทียบกับร้อยละ 33.6 ในงวด 6 เดือนของปี 2565

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวด 6 เดือนของปี 2566 จำนวน 3,111 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 20.6 ของรายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนปี 2565 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวน 1,131 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของรายได้รวม ทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวน 1,979 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.7 ลดลงจากร้อยละ 14.5 ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2565

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินงวด 6 เดือนของปี 2566 ที่ลดลงจาก 556 ล้านบาท เป็น 237 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 57 โดยปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ

ปี 2563

สำหรับปี 2563 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,673 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562 โดยในปี 2563 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.3 ของรายได้รวมในปี 2562 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ลดลงร้อยละ 49 ทั้งนี้อัตรากำไรสุทธิได้คืนบุคคลสำหรับปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 34.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

ปี 2564

สำหรับปี 2564 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,673 ล้านบาทในปี 2563 โดยในปี 2564 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 4.8 ของรายได้รวมในปี 2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักจากร้อยละ 23.8 ในปี 2563 มาอยู่ที่ร้อยละ 31.6 ในปี 2564

ปี 2565

สำหรับปี 2565 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 4,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 112 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 โดยในปี 2565 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักจากร้อยละ 33.8 ในปี 2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 35.4 ในปี 2565 การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าและบริษัทร่วม ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิได้คืนบุคคลสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 20.9 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

งวด 6 เดือนของปี 2566

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิจำนวน 3,203 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 163 จาก 1,220 ล้านบาทในงวด 6 เดือนของปี 2565 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.3 ในงวด 6 เดือนของปี 2565

สินทรัพย์

ปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 112,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,296 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 68,909 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,674 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 43,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,970 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

ปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 116,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,000 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 66,039 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,870 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 50,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,870 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 127,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,819 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 97,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31,215 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 30,197 ล้านบาท ลดลง 20,396 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งบางส่วนได้เปลี่ยนไปอยู่ในการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน อาทิ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

งวด 6 เดือนของปี 2566

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์จำนวน 139,816 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,365 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 103,913 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,658 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 35,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,707 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการที่บริษัทย่อยในต่างประเทศได้เข้าซื้อโรงแรมชื่อ SIXTY SoHo Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สิน

ปี 2563

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 73,435 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 3,026 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 30,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,473 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 42,722 ล้านบาท ลดลง 5,499 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 55,520 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่ 57,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.87 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.42 เท่า ทั้งนี้แสนสิริยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ปี 2564

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 75,665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,230 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 37,645 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,932 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 38,020 ล้านบาท ลดลง 4,701 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 63,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 55,520 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.85 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.55 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ปี 2565

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 83,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7,746 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 42,316 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,671 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 41,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,075 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 70,655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 63,694 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.89 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.60 เท่า ทั้งนี้ แสนสิริยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

งวด 6 เดือนของปี 2566

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 92,863 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,452 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 33,271 ล้านบาท ลดลง 9,046 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 59,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18,498 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยจำนวน 73,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 70,655 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.98 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.56 เท่า ทั้งนี้ แสนสิริยังคง

สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีนี้ออกตราสารหนี้กล่าวคือ กำหนดให้อัตรานี้เงินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 39,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,322 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนทั้งนี้แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 จำนวน 848 ล้านบาท

ปี 2564

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 40,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,769 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยหลักมาจากการกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2563 จำนวน 594 ล้านบาท และได้จ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนอีกจำนวน 327 ล้านบาท

ปี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 44,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,074 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิจำนวน 2,512 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 522 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2564 จำนวน 1,489 ล้านบาท และได้จ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสุทธิจากภาษีเงินได้อีกจำนวน 327 ล้านบาท

งวด 6 เดือนของปี 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 46,953 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,913 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปัจจัยหลักมาจากการกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 3,574 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 1,126 ล้านบาท จากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#8 หักกลบบางส่วนกับการจ่ายเงินปันผลในเดือนพฤษภาคม 2566 จำนวน 1,702 ล้านบาท

10. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

การตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการ

หลังจากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้เริ่มผ่อนคลายลง ทั้งภาครัฐและเอกชนเริ่มสามารถปรับตัวเข้ากับสภาพผันผวนของ สภาพสังคมเศรษฐกิจได้ดีขึ้น ปี 2565 จึงเป็นปีที่บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืนในทุกมิติ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดทิศทาง และกลยุทธ์การตลาดภายใต้หัวข้อ SANSIRI: STEP BEYOND โดยให้ความสำคัญทั้ง 3 ประเด็นหลักที่เชื่อว่าจะสร้างสมดุลให้กับธุรกิจ อย่างยั่งยืนได้ นั่นคือ อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมจากผลประกอบการ คุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกคนในระบบนิเวศขององค์กร และเรื่องสังคม และสิ่งแวดล้อม

ในปี 2565 แสนสิริ ตอกย้ำภาพลักษณ์ผู้นำตลาดที่อยู่อาศัยระดับ Luxury Segment ด้วยการเปิดตัวนาราสิริ แบรินด์ บ้านเดี่ยวที่มีชื่อเสียงมายาวนาน ของแสนสิริในทำเลกรุงเทพมหานคร ภูมิคุ้มกันซึ่งเป็นชุมชนของแสนสิริขนาดใหญ่ ที่รวบรวมแบรนด์

บ้านเดี่ยวระดับ Premium to Luxury Segment อยู่แวดล้อมกันเป็นสังคมคุณภาพ ได้รับกระแสตอบรับที่ดีสามารถขายหมดและปิดโครงการภายใน 1 เดือนครึ่ง พร้อมทั้งรุกเปิดตัวบ้านเดี่ยว ภายใต้แบรนด์สรณสิริด้วยจุดขายการเป็นบ้านเดี่ยวหลังแรกของครอบครัว ภายใต้แนวคิด "WHERE THE LOVE EXPANDS" บ้านเดี่ยวสิริสีใหม่ สไตล์ Modern Farmhouse โดยเปิดตัวพร้อมกัน 5 ท่าเล และมีราคาเริ่มต้นที่ 5.69 - 12 ล้านบาท

แสนสิริยังจัดทำโครงการ "Zero Dropout เด็กทุกคนต้องได้เรียน" ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ร่วมสนับสนุนให้แก่กองทุนเพื่อความเสมอภาคทางการศึกษา (กสศ.) โดยการออกหุ้นกู้ระดมทุน 100 ล้านบาท เพื่อให้ กสศ. นำไปใช้จ่ายในการสร้างกลไกเพื่อผลักดันเด็กที่หลุดจากระบบการศึกษา หรือมีความเสี่ยง ให้กลับเข้าระบบ ได้รับความเท่าเทียมในการศึกษา ตอกย้ำความมุ่งมั่นของแสนสิริในฐานะองค์กรที่ให้ความสำคัญกับเด็กและ ส่งเสริมความเท่าเทียม โดยจัดตั้ง "ราชบุรีโมเดล" จังหวัดต้นแบบ ตั้งเป้าให้เด็กหลุดออกจากระบบการศึกษาเป็น "ศูนย์" ภายใน 3 ปี และหวังว่า จะเป็นโครงการต้นแบบที่องค์กรธุรกิจอื่นสามารถนำไปประยุกต์ดำเนินการเพื่อสนับสนุนเด็กและเยาวชนให้เข้าถึงการศึกษาในพื้นที่อื่น ๆ ได้

นอกจากนี้ แสนสิริได้ดำเนินการตามพันธกิจ Road to Net Zero ที่ได้ประกาศทั่วไปในการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกในประเทศไทย ที่ตั้งเป้าหมายให้การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ หรือ Net Zero ภายในปี 2593 โดยดำเนินการผ่าน 3 แนวทางหลัก ดังนี้ 1) การจัดการ กระบวนการปฏิบัติงานให้สอดคล้อง 2) การพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้น้อยที่สุดตลอดห่วงโซ่อุปทาน และ 3) ความร่วมมือกับพันธมิตรในการทำความเข้าใจเรื่องการผลิตก๊าซเรือนกระจกอย่างจริงจัง เพื่อดำเนินการร่วมกัน ทั้งนี้ ในปีนี้แสนสิริ ประกาศพันธกิจ "Sansiri Tree Story" ปลูกต้นไม้เพื่อกรุงเทพฯ ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา แสนสิริปลูกต้นไม้ไปแล้วกว่า 200,000 ต้น เป็นต้นไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ถึง 12,000 ต้น ช่วยกรุงเทพฯ (ดูดซับคาร์บอนได้ถึง 114 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี

ในปี 2565 แสนสิริได้ร่วมกับดีแทคและยูนิลีเวอร์ เพื่อทำหน้าที่ Brand Champion ด้านความเท่าเทียม โดยบริษัทฯ ร่วมผลักดันบรรทัดฐานใหม่ สู่ "ความเท่าเทียมทุกมิติ-โออบรับความหลากหลาย LGBTQ+" ทั้งในองค์กรและสังคมไทย ภายใต้การสนับสนุนต่อเนื่องจาก UNDP (โครงการพัฒนา แห่งสหประชาชาติ) ปีที่ 3 กับแคมเปญ "Live Equally เราเท่ากัน ฉันท่าเธอ"

ภาพการณ์แข่งขันภายในอุตสาหกรรมและแนวโน้มในอนาคต

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้คลี่คลายลง ภาคการท่องเที่ยวเริ่มกลับมาฟื้นตัว ส่งผลต่อความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัว ทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลับมาลงทุนเปิดโครงการใหม่ในปีนี้เป็นจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่ยังเน้นไปที่การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมเริ่มเห็นการกลับมาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นภายหลังจากกำลังซื้อของชาวต่างชาติเริ่มกลับเข้ามา ในด้านยอดขายผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีอัตราการขายที่ดีขึ้นกว่าปี 2564 เช่นเดียวกับยอดขายโครงการที่มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะสิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2565 ทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปีเป็นจำนวนมาก

สำหรับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2566 คาดว่า จะยังเติบโตได้อย่างต่อเนื่องแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยมีทั้งปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ปัจจัยสนับสนุนหลักยังคงมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการฟื้นตัวของ ภาคอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว ซึ่งจะส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมสามารถกลับมาเติบโตได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุน จากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อาทิ การลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และการลดค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายและ ราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา ตลอดจนมาตรการการลด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนภาษี ที่คำนวณไว้สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงหลายประการที่ต้องเฝ้าระวัง อาทิ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นจากราคาที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากราคาประเมินที่ดินที่ปรับใหม่ รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมัน ตลอดจนอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่ปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เป็นอีกหนึ่งปัจจัยเสี่ยงที่กระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีผลทำให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อสูงขึ้นและส่งผลกระทบต่อผู้ที่ให้สินเชื่อบ้าน หรือกำลังผ่อนบ้านอยู่ จะต้องมีภาระในการชำระค่างวดมากขึ้น หรือให้ระยะเวลาในการผ่อนนานขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

ในการคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ แสตนลีสมีฝ่ายสรรหาที่ดินและพัฒนาธุรกิจโครงการเป็นหน่วยงานหลักในการสรรหาที่ดิน โดยการพิจารณาสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพจะพิจารณาจากการขยายตัวของเมือง ระบบขนส่งมวลชน การพัฒนาโครงการสาธารณูปโภค ของภาครัฐ และการลงทุนของภาคเอกชนในโครงการขนาดใหญ่ (Mega Project) อ้างอิงตามภาวะเศรษฐกิจและสถานะตลาดในแต่ละช่วงสถานการณ์ ทั้งยังมีแหล่งข้อมูลที่ดินจากเครือข่ายนายหน้า บริษัท พัสส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พันธมิตรทางธุรกิจ และการเข้าสำรวจพื้นที่ โดยทีมงานพัฒนาธุรกิจ โดยเฉพาะทำเลที่เป็น Niche Market เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่หลากหลายและตอบโจทย์ นอกจากนี้ ฝ่ายสรรหาที่ดินและพัฒนาธุรกิจโครงการได้เพิ่มช่องทางในการเปิดรับข้อมูลที่ดินผ่านการติดต่อเสนอขายที่ดินผ่านทางเว็บไซต์ของแสตนลีส เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินได้รับทราบนโยบายในการสรรหาที่ดินของบริษัทฯ ขณะเดียวกัน ทีมงานฝ่ายสรรหาที่ดินและพัฒนาธุรกิจโครงการสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ดินเพื่อการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ ในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว ทันต่อการแข่งขันในตลาด ลดต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน และยังเพิ่มช่องทางในการติดต่อเสนอขายที่ดิน ผ่านระบบ Call Centre อีกด้วย นอกจากนี้ แสตนลีสยังเปิดรับข้อมูลที่ดินจากนายหน้าทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและเชื่อถือได้ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการมองหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการตามนโยบายของแสตนลีส และมีการจัดเก็บข้อมูลนายหน้าไว้เพื่อความรวดเร็ว ในการติดต่อสอบถาม

ฝ่ายสรรหาที่ดินและพัฒนาธุรกิจโครงการจะเป็นผู้วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการผ่านการทำงานร่วมกันกับฝ่ายอื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งบน ๆ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม หรืออาคารพาณิชย์ โดยฝ่ายธุรกิจสัมพันธ์และสำนักกฎหมาย จะพิจารณาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย เช่น การกำหนดความสูงของอาคาร ระยะห่างของ โครงการจากถนน (Set back) เป็นต้น ส่วนฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์จะพิจารณาลักษณะที่ดิน ณ ทำเลนั้น ๆ เพื่อกำหนดประเภทและรูปแบบ การพัฒนาโครงการ ให้มีการจัดวางผังโครงการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ทางกฎหมาย การตลาด และการเงิน จากนั้น ฝ่ายพัฒนา โครงการจะพิจารณาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ การประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนด การประมาณการ ยอดขายโดยให้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดโครงการหรือการสำรวจตลาดใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์ การกำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในปัจจุบันแสตนลีส ได้มีการพัฒนาซอฟต์แวร์ระบบในการรวบรวมข้อมูลด้านการตลาด กฎหมาย การพัฒนาโครงการโดยภาครัฐและเอกชน ตลอดจนข้อมูลอื่นที่มีส่วนสำคัญในการพัฒนาโครงการ และวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับการวางแผนพัฒนาโครงการในอนาคต

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

แผนสิริมีขั้นตอนในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใสและรัดกุม เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด ภายใต้มาตรฐานสูงตามที่กำหนดได้ โดยในขั้นตอนการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง แผนสิริจัดให้มีการประมูลราคาขายวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งหลายรายการผ่านการเปิดซองประมูล เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพได้ การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมากทำให้แผนสิริได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด นอกจากนี้ แผนสิริยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวน ของราคา และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแล การเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม แผนสิริจะทำการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรง ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของต้นทุน การก่อสร้างทั้งหมดสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแผนสิริจะทำการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการที่จะได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดเอง และจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเพียงรายเดียว โดยทำสัญญาการก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จเพื่อควบคุมการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง นอกจากนี้ แผนสิริยังให้ความสำคัญอย่างมากกับการควบคุมคุณภาพ โดยแผนสิริมีหลักเกณฑ์คัดเลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัตถุดิบได้ตรงตาม มาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะทำการประเมินผลงานของผู้ค้าแต่ละรายทุก 6 เดือน เพื่อให้เกิด ความมั่นใจว่าผู้ค้ารายนั้นยังคงปฏิบัติตามมาตรฐานที่แผนสิริกำหนดไว้ และมีการให้รางวัลแก่ผู้ค้าที่มีผลการดำเนินงานที่มีคุณภาพดี เพื่อสนับสนุนงานด้านคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีได้ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ แผนสิริคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้งบประมาณและมาตรฐานที่แผนสิริกำหนด สำหรับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม แผนสิริจัดหาผู้รับเหมารายย่อยหลายรายในการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งจะก่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างทันทั่วทั้ง สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม แผนสิริว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวและทำสัญญาการก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ ทำให้แผนสิริสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ แผนสิริยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย ปัจจุบันแผนสิริมีผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูงและสามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามมาตรฐานที่กำหนดมากกว่า 371 ราย

เทคโนโลยีในการก่อสร้าง

โรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแผนสิริดำเนินการผลิตชิ้นส่วนในการก่อสร้างบ้านด้วยระบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่มีคุณภาพ ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง และมีต้นทุนที่แข่งขันได้ ปัจจุบันแผนสิริใช้ชิ้นส่วนพรีคาสต์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2-4 ชั้น อาคารพาณิชย์ ครอบคลุมไปถึงการก่อสร้างโครงสร้างลักษณะพิเศษต่าง ๆ เช่น โครงสร้างซุ้มประตูหน้าโครงการขนาดใหญ่ อาคารคลับเฮ้าส์ และ อาคารคอนโดมิเนียม 8 ชั้น เป็นต้น ในปี 2565 ทางโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปได้นำผลจากการศึกษาและทดลองของระบบการก่อสร้างไร้รอยต่อ (Seamless Construction) ที่เริ่มศึกษาในปี 2564 มาปรับใช้ในการก่อสร้าง อาทิ การใช้แผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูปแบบกลวง (Hollow Core Slab) สำหรับการก่อสร้างพื้นที่ชั้นล่าง เพื่อพัฒนาทั้งคุณภาพในการก่อสร้างและลดระยะเวลาในการส่งมอบบ้าน เพิ่มรอบธุรกิจ นอกจากนี้คุณภาพ ในการก่อสร้างแล้ว โรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปยังให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมตามนโยบายในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เป็นศูนย์ (Net Zero) โดยการบริหารจัดการการใช้พลังงานและการควบคุมของเสียและมลพิษจาก

กระบวนการก่อสร้างตั้งแต่ในกระบวนการผลิต ของโรงงานเอง ตลอดจนคู่ค้าที่ร่วมกันพัฒนาผลิตภัณฑ์ ซึ่งโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแสนสิริเป็นโรงงานที่มีมาตรฐานและได้รับ การรับรองด้วยระบบ ISO9001 และ ISO14001

นอกจากนี้ โรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแสนสิริยังให้ความสำคัญกับการค้นคว้าวิจัยวัสดุประกอบในกระบวนการก่อสร้างต่าง ๆ รวมไปถึง วัสดุทดแทนชนิดใหม่ ๆ โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปีนี้ แสนสิริได้ศึกษาทดลองวัสดุเส้นไฟเบอร์กลาสเสริมแรง (GFRP) ทดแทนเหล็กเสริมในคอนกรีต ซึ่งเป็นการลดการใช้พลังงานและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อตอบสนองความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้นำ ในการพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หนึ่งในสาเหตุสำคัญคือ การระบายน้ำเสียของโครงการ ซึ่งอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากโครงการไม่มีระบบการบำบัดน้ำเสียที่ดีและมีมาตรฐานเพียงพอ ทั้งนี้ แสนสิริ ได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง จัดให้มีระบบการบำบัดน้ำเสียในหน่วยงานก่อสร้างและบ้านพักคนงานที่สร้างขึ้น โดยกำหนดเงื่อนไขในการ ประมูลงานก่อสร้าง และระบุได้เป็นเงื่อนไขในสัญญาเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยน้ำเสีย จะได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะต่อไป

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และ One Report ประจำปี 2565 ของ SIRI

11. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,741 ล้านบาท และ 1,957 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 561 ล้านบาท และ 820 ล้านบาท ตามลำดับ) คดีส่วนหนึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินและจดทะเบียนโอนที่ดินคืนแก่โจทก์ เนื่องจากผู้จัดการมรดกขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยโดยไม่มีอำนาจ หากนิติกรรมดังกล่าวมีอาจเพิกถอนและโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินคืนได้ ให้บริษัทย่อยร่วมกับจำเลยที่เกี่ยวข้องชดเชยเงินให้แกโจทก์เป็นจำนวนเงิน 959 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ต่อมาได้มีการเจรจาไกล่เกลี่ยกันระหว่างโจทก์และผู้แทนของผู้จัดการมรดกโดยเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564 ผู้แทนของผู้จัดการมรดกได้จัดการจ่ายชำระเงินจำนวน 80 ล้านบาท ให้แกโจทก์ทั้งหมดเรียบร้อยแล้วและโจทก์ได้ร่วมกันทำบันทึกข้อตกลงระงับข้อพิพาทฉบับวันที่ 17 มิถุนายน 2564 เพื่อยุติข้อพิพาทที่มีต่อกันอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์มรดกดังกล่าว จากนั้นบริษัทย่อยจึงยื่นคำแถลงต่อศาลลงวันที่ 12 ตุลาคม 2564 ว่าด้วยเรื่องการขอระงับข้อพิพาททั้งหมดของโจทก์และจำเลย

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 มีคำพิพากษาของศาลชั้นต้นให้ยกฟ้อง ซึ่งโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และต่อมาเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2566 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำสั่งยกคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่ให้ยกฟ้อง และยกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ไม่รับอุทธรณ์ของผู้ร้องที่ 4 ปัจจุบันบริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นคำแก้อุทธรณ์ของผู้ร้องที่ 4 ซึ่งคดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา

จากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ประกอบกับคำวินิจฉัยในอดีตของศาลฎีกาในข้อเท็จจริงทำนองเดียวกัน ฝ่ายบริหารจึงมีความเห็นโดยสรุปได้ว่า บริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องถูกเพิกถอนนิติกรรมที่รับโอนที่ดิน และไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่โจทก์

- ข) ในระหว่างปี 2564 จนถึงปัจจุบัน แสนสิริถูกฟ้องร้องหลายคดีจากลูกบ้านหลายรายของโครงการเศรษฐสิริ ราชพฤกษ์ จรัญสนิทวงศ์ ในเรื่องการปรับปรุงที่ดินในบริเวณที่จัดสรรที่ดินไม่เป็นไปตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร เป็นเหตุให้พื้นดินรอบบริเวณบ้านยุบตัวและทำให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินอื่นภายในบริเวณบ้าน โดยเรียกร้องให้บริษัทฯปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าวและชดเชยค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 302 ล้านบาท ทั้งนี้คดีความบางส่วนมีคำพิพากษาของศาลชั้นต้นในวันที่ 23 พฤษภาคม 2565 ซึ่งโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ โดยคดีบางส่วนอยู่ระหว่างนัดไกล่เกลี่ยและสืบพยานและคดีบางส่วนสิ้นสุดแล้ว
- ค) เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทย่อยในต่างประเทศได้ถูกยื่นฟ้องที่ศาลชั้นต้นในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยถูกกล่าวหาว่าละเมิดเกี่ยวกับเครื่องหมายการค้า เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้ปฏิเสธข้อกล่าวหา และได้ยื่นฟ้องกลับต่อโจทก์ บริษัทย่อยและโจทก์อยู่ระหว่างการไกล่เกลี่ยเพื่อระงับข้อพิพาท
- ง) นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด (การร่วมค้า) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้การร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการฯ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯเป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 การร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นไปยังศาลปกครองสูงสุด พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าวของศาลปกครองชั้นต้น และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้ยกคำขอเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาของผู้ฟ้องคดี เป็นผลให้คำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเป็นอันสิ้นผลลง และการร่วมค้าสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ต่อไปได้อย่างไร้ที่ขัดขวาง ปัจจุบันคดีปกครองที่พิพาทเกี่ยวกับการขอให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบแจ้งรับให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ 58/2561 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2561 ระหว่างการร่วมค้า และหน่วยงานราชการกับผู้ฟ้องคดียังคงยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางต่อไป
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โครงการดังกล่าวมีต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 1,761 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 793 ล้านบาท และต้นทุนการก่อสร้างรวมดอกเบี้ยคิดเป็นจำนวน 968 ล้านบาท ทั้งนี้จากในคำฟ้อง คำร้อง คำสั่ง รวมถึงข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายต่างๆที่การร่วมค้าได้ยกมาเป็นข้อต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารของการร่วมค้าเห็นว่าศาลปกครองจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ กลุ่มแสนสิริและการร่วมค้าอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มแสนสิริและการร่วมค้าจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีต่าง ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ที่มา: จากงบการเงินของ SIRI ไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

FYNNCORP

Finnovative Solution for Inclusive Growth



FynnCorp Group

- 📍 304 Vanit Place Aree Building (Building A), Room no.1503-1505, 15th Floor, Phaholyothin Road, Samsennai, Phayathai, Bangkok
- ☎ +66 (0) 2 636 5556
- ✉ partners@fynncorp.com
- 🌐 www.fynncorp.com