

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินี พาร์ค ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร

ก่อนเริ่มการประชุม

นางชนกนันท์ ศรีวรกุล ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ชี้แจงและดำเนินการประชุม ได้กล่าวแนะนำกรรมการบริษัท ทนายความบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เจ เค จำกัด ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานและผู้ตรวจสอบในการนับคะแนนเสียง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม จำนวน 5 คน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 5 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ดังนี้

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. นายอัครรัตน์ ณะระนอง | ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ / กรรมการอิสระ |
| 2. นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ | กรรมการผู้จัดการ / กรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ |
| 3. นายชาญมมู สุมาวงศ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ / กรรมการอิสระ |
| 4. นายเจมส์ มาร์แชล | กรรมการ |
| 5. นายณัฐวุฒิ ภาไบรมย์ | กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |

ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าร่วมประชุม มีรายนามดังนี้

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. นางชนกนันท์ ศรีวรกุล | ผู้ชี้แจงและดำเนินการประชุม |
| 2. น.ส. ปริญญาภรณ์ ควรคิด | ทนายความ บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เจ เค จำกัด ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานและผู้ตรวจสอบในการนับคะแนนเสียง |
| 3. นาย พงศ์ศักดิ์ สุทธิพงศ์ | รองกรรมการผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 4. น.ส. กฤษพร ขุนจันทร์ | ผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |

- | | |
|-------------------------------|---|
| 5. นายธนวัฒน์ บุญศิริไพบูลย์ | นักวิเคราะห์ ฝ่ายวาณิชธนกิจ 2 บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 6. น.ส. ปาจารย์ มุกแก้วสรวัชร | นักวิเคราะห์ ฝ่ายวาณิชธนกิจ 2 บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 7. น.ส. วิภา นิลโสภณ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน |
| 8. นางนภาพร ศาสดยาชีวิน | ผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน |

ทั้งนี้ นางชนกนันท์ฯ ชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินการประชุม พร้อมกับนำเสนอ Presentation แก่ผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

หลักเกณฑ์และวิธีการนับคะแนน

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท
2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติ พร้อมทั้งลงชื่อในบัตรลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ท่านผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว
3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น
4. ในการรวบรวมผลการลงมติ จะนำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและ งดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย
5. บัตรเสีย หมายถึง บัตรลงคะแนน "ไม่เห็นด้วย" และ "งดออกเสียง" ที่มีได้ลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการแก้ไขแต่มิได้ลงลายมือชื่อกำกับหรือบัตรลงคะแนนที่ลงลายมือชื่อด้วยดินสอ หรือบัตรที่ลงคะแนนมากกว่า 1 ทางเลือก
6. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้นางชนกนันท์ฯ ช่วยสอบถามมติ จากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป
7. อนึ่ง เมื่อการประชุมเสร็จสิ้นครบถ้วนทุกวาระแล้ว ขอความกรุณาผู้ถือหุ้นทุกท่านวางบัตรลงคะแนนไว้บนโต๊ะประชุม เพื่อให้บริษัทจะได้รวบรวมเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน

การสอบถามและแสดงความเห็น

1. สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่มีคำถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็น กรุณายกมือหรือเขียนลงบนกระดาษที่จัดไว้ให้ โดยระบุ ชื่อ-สกุล เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน
2. ทั้งนี้ บริษัทจะตอบคำถามในห้องประชุมเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระที่มีการลงคะแนนเสียงเท่านั้น สำหรับคำถามอื่น ๆ บริษัทขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตามความเหมาะสม เพื่อให้การประชุมดำเนินการอย่างกระชับ หลีกเลี่ยงการอยู่ร่วมกันของกลุ่มคนจำนวนมาก เป็นเวลานาน

บัดนี้ มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 33 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 266,228,522 หุ้น และที่มอบฉันทะมาจำนวน 100 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 60,009,702 หุ้น รวมผู้ถือหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและที่รับมอบฉันทะมาเข้า

ร่วมประชุมรวมทั้งสิ้นจำนวน 133 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 326,238,224 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65.1628 ของหุ้นที่
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 500,651,065 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

นายอัครรัตน์ ณ ระนอง ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและ
กล่าวเปิดการประชุม ทั้งนี้ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ชี้แจงวาระต่างๆ ต่อที่ประชุมผ่าน Presentation ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่
20 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้ง
นี้แล้ว

กรรมการผู้จัดการ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามหรือแนะนำใด ๆ เกี่ยวกับ
รายงาน การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะมีคำถามสำหรับวาระนี้ ผู้ดำเนินการประชุม จึงได้ขอให้ที่ประชุม
พิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว ซึ่งมติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือ
หุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุม รับรอง รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566
ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและใช้สิทธิออกเสียง
เห็นด้วย	329,064,883	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
รวม	329,064,883	100.00
งดออกเสียง	0	
บัตรเสีย	0	

หมายเหตุ : ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 5 ราย จำนวน 2,826,659 หุ้น

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27
ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณานุมัติการปรับ
โครงสร้างกิจการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

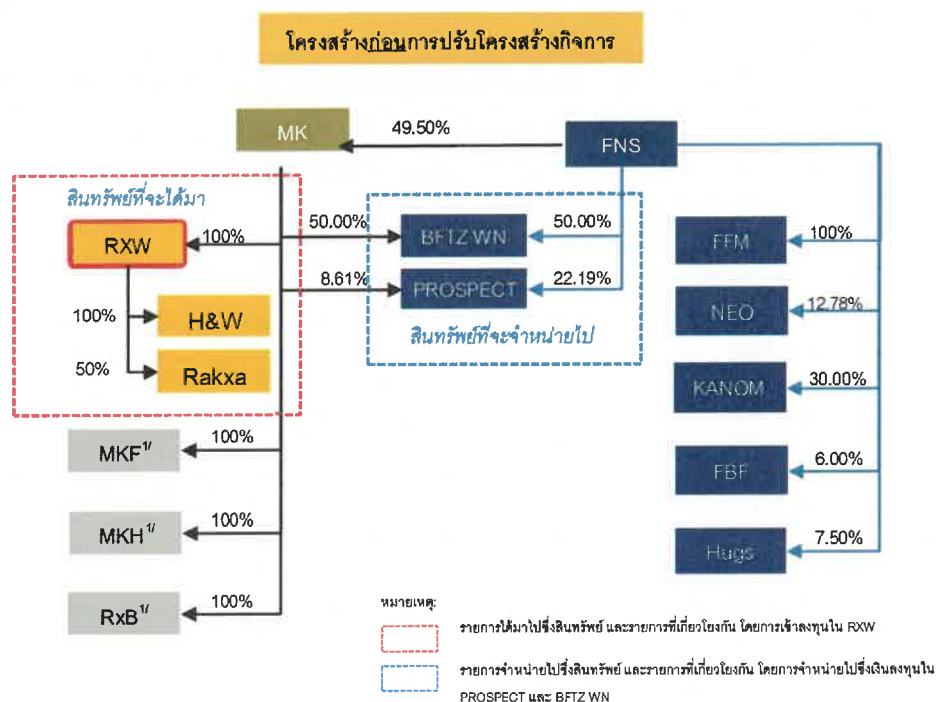


รายการที่ 1 การทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (RXW) และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

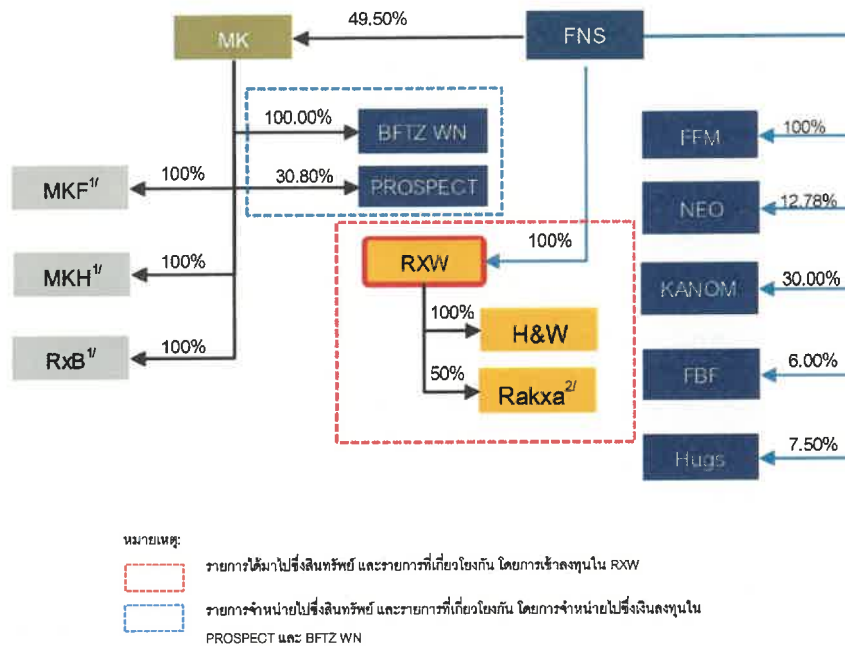
รายการที่ 2 การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลด์สตีกส์และอินด์สเทรียล (Prospect) และหุ้นสามัญของ บริษัท บีเอฟทีซีแคว้นน้อย จำกัด (BFTZ WN)

จากนั้น กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระหลัก ๆ จะเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างของบริษัท ซึ่งได้ว่าจ้าง บริษัทหลักทรัพย์ ไอวี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการพิจารณาการทำรายการ ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างหลัก ๆ เป็นการจัดธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวกับโกดังและโรงงานให้เช่า โดย FNS เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ในกองทุน Prospect ซึ่งมีหุ้นอยู่ประมาณ 22% และเงินลงทุนใน BFTZ WN จำนวน 50% ซึ่งทำธุรกิจสร้างโกดังและศูนย์กระจายสินค้าให้กับ บริษัท แม็คโคร โดยทั้ง 2 ธุรกิจหลักนี้จะถูกโอนย้ายไปให้กับ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK) และในขณะเดียวกัน MK ก็โอนย้ายธุรกิจบริการด้านสุขภาพผ่าน บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (มหาชน) (MK) มาให้กับทาง FNS ทั้งนี้ ได้มอบหมายให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ชี้แจงในรายละเอียด ในลำดับต่อไป

คุณพงศ์ศักดิ์ สุทธิพงศ์ รองกรรมการผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอวี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ชี้แจงสรุปการทำรายการไว้ดังนี้



โครงสร้างหลังการปรับโครงสร้างกิจการ



รายการที่ 1 การทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยมีวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ดังที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 มีมติให้บริษัทดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างของกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) ซื้อหุ้นของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 275.79 ล้านบาท และให้ RXW ชำระคืนเงินกู้ให้ MK จำนวนประมาณ 250 ลบ.
- (2) ซื้อสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพรวมมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท
- (3) ดำเนินการให้ RXW ทำสัญญาเช่าและบริการจาก MKF และ MKH เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100-210 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770 ล้านบาท

โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการได้มา

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. การเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและมีโอกาสเติบโตทั้งในประเทศและต่างประเทศ
2. การเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ในครั้งนี้ทำให้บริษัทสามารถกระจายความเสี่ยงไปยังธุรกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ได้
3. ทำให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทได้
4. ช่วยให้บริษัทมีบริษัทแกนหลักซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์คุณสมบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการดำรงสถานะบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจโฮลดิ้งส์

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. รูปแบบธุรกิจของ RXW เป็นธุรกิจการดูแลสุขภาพรูปแบบใหม่ โดยกลุ่มลูกค้าบางรายอาจยังมีความเข้าใจไม่มาก ดังนั้น จึงส่งผลให้บริษัทไม่ได้รับผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานของ RXW ได้ตามแผนที่วางไว้
2. การเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ จะทำให้กลุ่มบริษัทมีบริษัทย่อยใหม่ที่ยังมีผลประกอบการที่ขาดทุน
3. การเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งอาจทำให้ผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. ภาพรวมของทั้งกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้น / ไม่เกิดผลกระทบในภาพรวมอย่างมีนัยสำคัญ
2. การเจรจาต่อรองเป็นไปอย่างราบรื่น
3. มีความมั่นใจในการเข้าทำรายการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. สูญเสียโอกาสในการเจรจาซื้อขายกับบุคคลภายนอก และ/หรือบริษัทภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
2. มีโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง MK และบริษัท จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และอาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมอีกในอนาคต

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การกำหนดราคาและสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะมีความเป็นอิสระ
2. ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการถ่ายเทผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. มีข้อจำกัดในการแสวงหาบุคคลภายนอกที่มีศักยภาพและมีความพร้อมในการเข้าทำรายการได้ตามแผนธุรกิจของบริษัท
2. การเจรจาต่อรองจะใช้ระยะเวลานานกว่าการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการโอนใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพเกิดความล่าช้าซึ่งอาจทำให้บริษัทไม่สามารถประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพได้ตามแผน
2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องให้เงินกู้ยืมจำนวน 250 ล้านบาท แก่ RXW เพื่อการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้
3. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของ RXW ในอนาคต และผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับจาก RXW ภายหลังจากปรับโครงสร้างกิจการ
4. ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจมีความล่าช้าหรือถูกยกเลิกซึ่งอาจกระทบต่อการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท หรือมีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม
5. ความเสี่ยงจากการชำระเงินมัดจำรวมทั้งสิ้น 430 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูงและบริษัทอาจสูญเสียโอกาสในการนำเงินไปลงทุนอื่นๆ ที่ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

ความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ

สรุปมูลค่ายุติธรรมของ RXW โดยการประเมินมูลค่าด้วย 5 วิธีหลัก ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาทต่อหุ้น)	วิธีการประเมิน
1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	4,517.60	98.21	ไม่เหมาะสม
2) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)	365.79	26.51	เหมาะสม
3) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)			
3.1) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio)	-	-	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้
3.2) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio)	895.87 - 997.54	64.92 - 72.29	ไม่เหมาะสม
3.3) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio)	-	-	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้
4) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	102.40 - 493.97	7.42 - 35.79	ไม่เหมาะสม
5) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)	-	-	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้



รายการเข้าลงทุนใน RXW	วิธีการประเมินมูลค่าอุตสาหกรรมที่เหมาะสม	เปรียบเทียบราคาซื้อขายกับมูลค่าอุตสาหกรรม		
		ราคาซื้อขาย	มูลค่าอุตสาหกรรม	สูง(ต่ำ)
1. มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ RXW	มูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	275.79	365.79	(90.00)
2. ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ	มูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	83.63	83.63	-
รวม		359.42	449.42	(90.00)

ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. เป็นการดำเนินธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ตามแผนระยะยาวของบริษัท และสามารถสร้างรายได้ Recurring income ได้อย่างต่อเนื่อง
2. บริษัทไม่ต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนมากในการทำธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
3. อัตราค่าเช่ามีความเหมาะสม
4. ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ Rakxa และโครงการ RXV
5. เป็นการลงทุนในระยะยาว และเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้
6. เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมีความเหมาะสม

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. มีโอกาสมีการสูญเสียเงินประกันการเช่า
2. สูญเสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่น
3. อัตราค่าเช่าจะเปลี่ยนแปลงตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. อัตราค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด
2. มีมาตรการในการป้องกันการแข่งขันการประกอบธุรกิจที่ชัดเจน
3. เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท
4. เป็นการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2. สูญเสียโอกาสในการเจรจาซื้อขายกับบุคคลภายนอก

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การกำหนดราคาและสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะมีความเป็นอิสระ
2. ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการถ่ายเทผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การดำเนินการอาจมีความล่าช้า
2. เงื่อนไขการทำสัญญาเช่าอาจไม่เป็นไปตามแผน

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. เป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวในธุรกิจที่ยังมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน
2. ความเสี่ยงจากการใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าไม่คุ้มค่า
3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) จากผู้ประกอบการรายอื่น
4. ไม่มีทรัพย์สินในการประกอบธุรกิจหลักเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
5. มีความเสี่ยงจากการทำบันทึกความเข้าใจโดยยังไม่มีกรจัดทำสัญญาที่ชัดเจน

ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ

สรุปมูลค่ายุติธรรมของ RXW โดย 5 วิธีหลัก เพื่อนำเสนอช่วงราคายุติธรรมจากแต่ละวิธีและเปรียบเทียบให้เห็นชัดเจนขึ้น ในรูปแบบตารางสรุปมูลค่าดังนี้

ธุรกรรมเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	วิธีการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	เปรียบเทียบราคาซื้อขายกับมูลค่ายุติธรรม		
		อัตราค่าเช่าที่ตกลงกัน (ล้านบาทต่อปี)	อัตราค่าเช่าตามราคาตลาด (ล้านบาทต่อปี)	อัตราค่าเช่าสูง(ต่ำ) กว่า ราคาตลาด
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ RAKxa Integrative Wellness	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีต้นทุน (Cost Approach)	60.00 - 120.00	126.00	(66.00) - (6.00)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ RXW Wellness Village	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีต้นทุน (Cost Approach)	40.00 - 90.00	91.00	(51.00) - (1.00)
รวม		100.00 - 210.00	217.00	(117.00) - (7.00)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ มีค่าเช่ารวมทั้งหมด 100 - 200 ล้านบาทต่อปี เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระซึ่ง

มีค่าเช่าตามราคาตลาดอยู่ที่ 217 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำธุรกรรมเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

จากการประเมินดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการ**มีความเหมาะสม** เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. เป็นการดำเนินธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ตามแผนระยะยาวของบริษัท และสามารถสร้างรายได้ Recurring income ได้อย่างต่อเนื่อง
2. บริษัทไม่ต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนมากในการทำธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
3. อัตราค่าเช่ามีความเหมาะสม
4. ระยะเวลาในการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ Rakxa และโครงการ RXV
5. เป็นการลงทุนในระยะยาว และเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้
6. เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมีความเหมาะสม

รายการที่ 2 การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

โดยมีวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ดังที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 มีมติให้บริษัทดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างของกิจการ ดังนี้

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

โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการจำหน่ายไป

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. การดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัท
2. ลดเงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. ลดภาระหนี้สินทางการเงิน
4. บริษัทได้รับชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจาก BFTZ WN
5. ลดความเสี่ยงในธุรกิจคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า

6. ลดการแข่งขันในธุรกิจธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการภายในกลุ่มบริษัท
7. เกิดความชัดเจนในการระดมทุนภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. สูญเสียโอกาสในการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN
2. สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้ Recurring income
3. ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนจากเงินลงทุนใน PROSPECT

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัทจะยังคงมีเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ผ่านทาง MK
2. ภาพรวมของทั้งกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้น / ไม่เกิดผลกระทบในภาพรวมอย่างมีนัยสำคัญ
3. การเจรจาต่อรองเป็นไปอย่างราบรื่น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. สูญเสียโอกาสในการเจรจาซื้อขายกับบุคคลภายนอก
2. มีโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง MK และบริษัท จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และอาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมอีกในอนาคต

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การกำหนดราคาและสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะมีความเป็นอิสระ
2. ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการถ่ายเทผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. บริษัทจะไม่ได้รับผลประโยชน์ในอนาคตของ PROSPECT และ BFTZ WN
2. การสรรหาบุคคลภายนอกที่สนใจจะเข้าลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN อาจมีอย่างจำกัด
3. การเจรจาต่อรองจะใช้ระยะเวลานานกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท

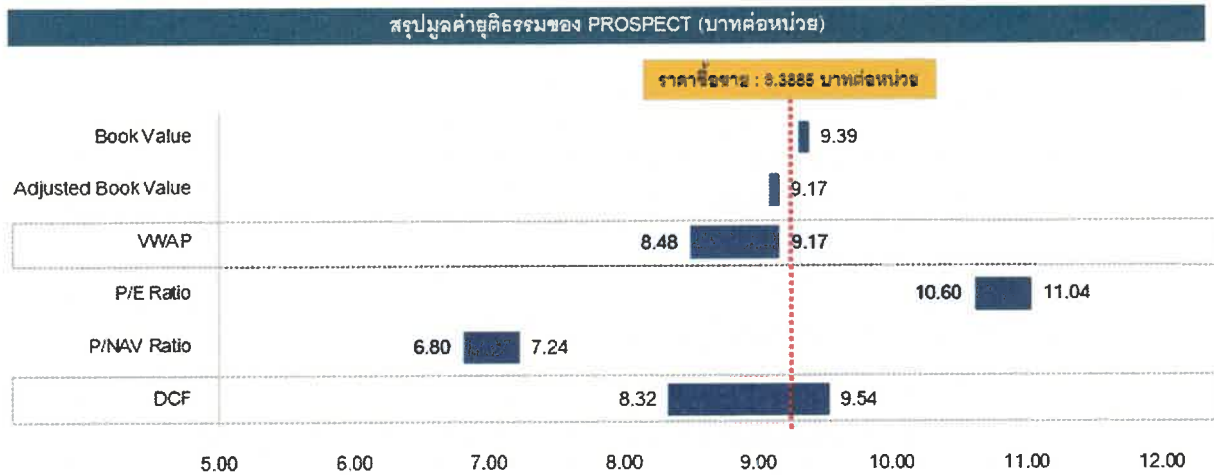
ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการจ่ายชำระหนี้ และการปลดจำนำก่อนการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT
2. ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจมีความล่าช้าหรือถูกยกเลิกซึ่งอาจกระทบต่อการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท หรือมีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม
3. ความเสี่ยงจากการปรับโครงสร้างกิจการโดยการซื้อขายเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

จากเงื่อนไขของสัญญาและหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายกองทรัสต์และหุ้น

ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ – PROSPECT

สรุปมูลค่ายุติธรรมของ PROSPECT โดย 5 วิธีหลัก เพื่อนำเสนอช่วงราคายุติธรรมจากแต่ละวิธีและเปรียบเทียบให้ชัดเจน ดังนี้



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมของ PROSPECT คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของ PROSPECT เท่ากับ 8.32 – 9.54 บาทต่อหน่วย

ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ – BFTZ WN

มูลค่ายุติธรรมของ BFTZ WN โดย 5 วิธีหลัก เพื่อนำเสนอช่วงราคายุติธรรมจากแต่ละวิธีและเปรียบเทียบให้ชัดเจน ได้ดังนี้



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ BFTZ WN คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของ BFTZ WN เท่ากับ 1,719.22 – 2,418.61 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงมีความเห็นว่ารายการ**มีความเหมาะสม** เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. การดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัท
2. ลดเงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. ลดภาระหนี้สินทางการเงิน
4. บริษัทได้รับชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจาก BFTZ WN
5. ลดความเสี่ยงในธุรกิจคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เข้า
6. ลดการแข่งขันในธุรกิจธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการภายในกลุ่มบริษัท
7. เกิดความชัดเจนในการระดมทุนภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการ **มีความเหมาะสม** และ ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ** แผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำการรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ในครั้งนี้เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้:

แผนการปรับโครงสร้างกิจการ	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
รายการที่ 1: การทำการรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีความเหมาะสม และสมเหตุผลผล
รายการที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลจิติกส์และอินดัสเทรียล และหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด	มีความเหมาะสม และสมเหตุผลผล

หลังจากที่คุณพงศ์ภักข ชีแจงรายละเอียดเสร็จสิ้น ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถามในวาระนี้หรือไม่

คุณเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า 1) ทำไมการโอนย้ายธุรกิจ RXW จึงมีความแตกต่างของราคาในการโอนย้ายของ Book Value (4,000 กว่าล้านบาท) กับราคาที่โอนย้ายมา (300 กว่าล้านบาท) อย่างมาก 2) ที่มาของราคาตลาดของ Prospect ที่ 8 บาท มาจากไหน 3) Net cash หลังการปรับปรุงโครงสร้างบริษัทจะมีผลเป็นบวกหรือลบ 4) ที่ปรึกษาทางการเงินได้มีการจัดทำ projection ทางการเงินในปีถัด ๆ ไปหลังการโอนย้ายธุรกิจเสร็จสิ้นไว้หรือไม่



คุณพงศ์ศักดิ์ สุทธิพงษ์ รองกรรมการผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ชี้แจงว่า ที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้เป็นผู้จัดทำ projection ส่วนความแตกต่างของราคาที่ใช้ในการโอนย้าย RXW เนื่องจากเป็นการโอนย้ายในส่วนของ operation ของธุรกิจ ไม่ได้เป็นการโอนย้าย Assets เป็นเพียงการเข้าจึงทำให้มูลค่าลดลง

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า จากภาพโครงสร้างก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ จะเห็นว่า MKF MKH และ RxB ไม่ได้มีการโอนย้ายมาที่ FNS ซึ่งบริษัท MKF เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารในโครงการรักษา บางกระเจ้า โดยที่ RXW ซึ่งเป็นผู้ประกอบการโครงการรักษา จะเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนนี้จาก MKF นอกเหนือจากพื้นที่ของโครงการรักษา MKF ก็ยังมีที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับโครงการอยู่ด้วย โดยทาง MKF มีนโยบายทำธุรกิจเพิ่มเติม โดยได้มีการเจรจากับโรงพยาบาลแห่งหนึ่งเพื่อทำธุรกิจเกี่ยวกับ sickness (ดูแลผู้ป่วย) ต่างจาก RXW ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพ ในส่วนของบริษัท MKH นั้น เป็นผู้ได้สิทธิการเช่าจากบริษัท Rose Garden ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการสวนสามพราน โดยทาง MKH ได้มีการปรับปรุงพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างจากนั้นจึงได้ปล่อยให้ RXW เช่า ส่วนบริษัท RxB เป็นเจ้าของที่ดินและโครงการรักษา ซึ่งขณะนี้ยังอยู่ในขั้นตอนการขอใบอนุญาต โดยตั้งอยู่ในรัฐโคโลราโด ประเทศสหรัฐอเมริกา ดังนั้น จากภาพโครงสร้างหลังการปรับโครงสร้างกิจการ จะเห็นว่า MK ยังคงเป็นเจ้าของ MKF MKH และ RxB ซึ่งไม่ได้มีการโอนย้ายมา จะมีเพียงบริษัท RXW ที่ประกอบไปด้วยบริษัทลูกอีกสองบริษัทเท่านั้นที่โอนย้ายมา คือ H&W (health and wellness) และ Rakxa (joint venture 50:50 ระหว่าง RXW กับโรงพยาบาล บำรุงราษฎร์) ทั้งนี้ การประเมินราคายึดตาม Book value เป็นหลัก

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงอีกว่า เหตุผลที่มาของการปรับโครงสร้างกิจการของ FNS ว่าเป็นเพียงการโอนย้ายธุรกิจเพียงบางส่วนมิใช่เป็นการขายขาด เนื่องจาก FNS ยังถือหุ้น MK อยู่ร้อยละ 49.5 โดยที่ MK มีธุรกิจหลักเป็นโรงงานและโกดังให้เช่า ซึ่ง FNS ก็จะไม่โอนย้ายธุรกิจโรงงานและโกดังให้เช่าที่เป็นเจ้าของอยู่บางส่วนใน BFTZ WN รวมถึงหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ไปให้กับทาง MK ในขณะที่ ทาง MK ก็จะไม่โอนย้ายธุรกิจดูแลสุขภาพ ซึ่งยังมีผลขาดทุนมาให้กับทาง FNS ซึ่งสาเหตุหลักมาจาก สินทรัพย์กว่าครึ่งของ FNS มาจากการลงทุนใน MK ดังนั้นจึงจำเป็นต้องทำให้ธุรกิจ MK ดีขึ้น มีผลกำไร โดยการเอาธุรกิจที่ขาดทุนออกไป ทั้งนี้บริษัทเชื่อมั่นว่าธุรกิจโรงงานและโกดังให้เช่าจะสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนได้มากขึ้น โดยอาศัยความได้เปรียบในด้านภาษีศุลกากร (FreeTradeZone) รวมไปถึงการลดอัตราดอกเบี้ยตราสารหนี้ที่ต้องชำระให้น้อยลง ซึ่งยังคงมียอดคงค้างอยู่ที่สี่พันกว่าล้านบาท จากยอดเดิมที่เก้าพันกว่าล้านบาทในปีที่ผ่านมา ในส่วนของ FNS ก็จะได้ธุรกิจ MK ที่มีเสถียรภาพดีขึ้น รวมถึงธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพ โดยมีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถพัฒนาธุรกิจให้เป็นที่รู้จักไปทั่วโลก (Global brand) ซึ่งมองว่าประเทศไทยยังมีศักยภาพในการแข่งขันสูง เหมือนธุรกิจโรงงานและโกดังให้เช่า ที่ต้องอาศัยการศึกษาวิเคราะห์ทั้งในด้านการแข่งขัน ด้านการเงิน และอื่น ๆ เป็นต้น ปัจจุบันบริษัทมีลูกค้าที่เป็นที่รู้จักระดับโลกเข้ามาใช้บริการธุรกิจการดูแลสุขภาพบ้างแล้ว

คุณกฤษพร ขุนจันทร์ ผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งแจ้งเกี่ยวกับคำถามเรื่อง Net Cash ว่าทาง FNS จะมีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนเงินที่ต้องชำระในการซื้อ RXW รวมถึงการจ่ายค่ามัดจำมียอดรวมน้อยกว่าเงินสดที่จะได้รับจากการจำหน่าย BFTZ WN และการขายหน่วยลงทุนในกองทรัสต์

ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ ได้กล่าวเพิ่มเติมในเรื่องของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินว่า ได้มีการเจรจากับสถาบันการเงินถึงการขอคงวงเงินกู้ไว้ตามเดิม โดยจะเปลี่ยนหลักทรัพย์ค้ำประกันจากหน่วยทรัสต์ Prospect เป็นหุ้น NEO แทน เมื่อมีการปรับโครงสร้างกิจการ

จากนั้น คุณพงศ์ภัคฯ ซึ่งแจ้งในส่วนของ Cash flow ในอนาคตว่า จากธุรกิจของครีมนำ RXW เข้ามาจากการวิเคราะห์แนวโน้มของกลุ่มธุรกิจการดูแลสุขภาพ คาดว่าในปี 2026 RXW น่าจะมีกำไรตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งนี้ในช่วงเริ่มต้นธุรกิจ FNS จะนำ internal cash flow มาสนับสนุน

คุณฐิติพงศ์ ไสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้น สอบถามว่ามีการบันทึกกำไรที่เท่าไร

กรรมการผู้จัดการ ซึ่งแจ้งว่าไม่มีการบันทึกกำไร เนื่องจากใช้ book value เป็นเกณฑ์

คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามว่าจากการปรับโครงสร้างกิจการนี้จะทำให้ FNS มีปัญหาเรื่อง cash flow และการพิจารณาจ่ายเงินปันผลหรือไม่

กรรมการผู้จัดการ ซึ่งแจ้งว่าหลังการปรับโครงสร้างกิจการแล้ว FNS ยังคงมีหนี้อยู่รวมกว่าแปดร้อยล้านบาท โดยในส่วนนี้ก็คาดหวังว่าธุรกิจ MK จะปรับตัวดีขึ้นและมีความสามารถที่จะจ่ายเงินปันผลได้ ส่วนในระยะสั้นคงต้องรอผล IPO จากการขายหุ้น NEO ที่จะแล้วเสร็จในวันที่ 2 เดือนเมษายน

คุณคมสันต์ อรพิมพันธ์ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า บริษัทมีการวางแผนทางธุรกิจของ RXW ไว้อย่างไรให้สามารถทำกำไรได้ในอีก 2 ปีข้างหน้าตามที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินประเมินไว้

กรรมการผู้จัดการซึ่งแจ้งว่า ธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพ เป็นธุรกิจที่ถูกค่าส่วนใหญ่จะกลับมาใช้บริการซ้ำ โดยในช่วงแรกจะเป็นการหาจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการให้ได้มากที่สุด ในช่วงถัดไปเป็นการทำให้ลูกค้าเดิมกลับมาใช้บริการซ้ำ แต่ด้วยสถานการณ์ COVID ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาทำให้ลูกค้าของโครงการรักษ ร้อยละ 80% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าต่างประเทศไม่สามารถเดินทางกลับมาใช้บริการได้ในช่วง 18 เดือนแรกของการแพร่ระบาด บริษัทจึงได้เปิดรับลูกค้าที่เป็นคนไทยเข้ามาใช้บริการมากขึ้น โดยมีลูกค้าที่สมัครเป็นสมาชิกในอัตราการใช้บริการตั้งแต่ สองแสนห้าไปจนถึงหนึ่งล้านบาท ซึ่งปัจจุบันมีสมาชิกกว่า 100 บัญชี หรือประมาณ 350 ราย ในส่วนของการคืนทุน (Breakeven) ของอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) มีการประมาณการไว้ที่ 18 คนในอัตรา 40,000 บาท /คน/คืน ทั้งนี้ ตัวเลขการเข้าพักจริงอยู่ที่ 7 คน/คืน อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนมกราคมที่ผ่านมา อัตราการเข้าพักอยู่ที่ 13.8 คน/คืน แต่มียอดการใช้จ่ายที่ 60,000 บาท/คน/คืน ในส่วนของโครงการรักษ จะเน้นที่การทำ event เช่น ดันเดือนหน้าจัดที่

Hong Kong และในช่วงปลายเดือนมีการจัดโปรแกรมเป็นคอร์ส 5 - 6 วัน โดยจะเชิญผู้เชี่ยวชาญทางด้าน Meditation เข้ามาสาธิต เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการรักษา ได้รับรางวัลชนะเลิศด้าน Medical spa ซึ่งเป็นรางวัลระดับโลก แชนจ์หน้าบริษัท ผู้ประกอบการรายเดิมที่อยู่ในธุรกิจนี้มาก่อน จึงทำให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินการมาถูกทาง ที่นำศาสตร์องค์รวมที่เรียกว่า Integrative Wellness ซึ่งเป็นการรวมเอาทั้ง Medical และ Holistic มาให้บริการ รวมทั้งยังสามารถเพิ่มจำนวน Occupancy rate ให้สูงขึ้นจากปัจจุบันที่ 33% อีกด้วย

สำหรับโครงการสามพราน หรือที่เรียกว่า everyone wellness เป็นการให้บริการสำหรับสมาชิกทุกคนในครอบครัวโดยมีการจัดโปรแกรมให้เหมาะสำหรับลูกค้าทุกเพศทุกวัยที่จะเข้ามาใช้บริการได้ในทุกวัน โครงการนี้เปิดรับสมาชิกทั้งคนไทยและต่างชาติในอัตรา 50:50 บริษัทยังมีแผนในการออกนุ้มนอกร่วมในงานไทยเที่ยวไทยเพื่อเปิดขายบัตรสำหรับลูกค้าที่ต้องการมาใช้บริการ รวมถึง มีจะมีการเจรจาธุรกิจกับ รพ บำรุงราษฎร์ รวมถึงบัตรเครดิต ในการทำ promotion ต่างในเร็ว ๆ นี้

ประธานกรรมการ แนะนำให้เข้าไปปรับชมโครงการรักษา บางกระแส และโครงการที่ สามพรานผ่านสื่อออนไลน์เพิ่มเติมได้เช่น ผ่านทางยูทูป หรือทางช่องทางอื่น ๆ ได้

คุณวินัย รุ่งทิวาสุวรรณ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่าที่ผ่านมา RXW มีผลขาดทุนอยู่เท่าใด? Break even ของ EBITDA จะเกิดขึ้นในปีไหน และ Break even ในส่วนของกำไรจะเกิดขึ้นก่อนปี 2026 ได้หรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า ในปี 2023 ที่ผ่านมามีโครงการรักษา มี EBITDA ติดลบเดือนละ 10 ล้านบาท หรือ 120 ล้านบาทต่อปี ส่วนโครงการสามพรานมี EBITDA ติดลบอยู่ที่ 70 ล้านบาทในช่วงการดำเนินงาน 9 เดือน ทั้งนี้คาดว่าโครงการรักษา EBITDA break even จะเกิดขึ้นในไตรมาส 4 ของปี 2024 ส่วน EBITDA Break even สำหรับโครงการสามพราน จะเกิดขึ้นในไตรมาส 4 ของปี 2025 ซึ่งจากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงิน คาดว่า ผลประกอบการของทั้งสองโครงการจะเป็นบวก ในปี 2026 จากนั้น ได้กล่าวถึงธุรกิจอีก Brand หนึ่งที่เรียกว่า Rakxa Wellness Store เป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับ Products ของ Wellness ซึ่งเพิ่งเริ่มดำเนินการโดยมีร้านตั้งอยู่ที่โครงการ และจะเริ่มขาย online ในปีนี้ มองว่ายังไม่มีคู่แข่งในธุรกิจนี้ ซึ่งสินค้ามีหลากหลายชนิด เช่น เสื้อผ้าออกกำลังกาย เทียนที่ใช้จุดสำหรับผ่อนคลาย สินค้าสำหรับสัตว์เลี้ยง ต่าง ๆ เป็นต้น โดยในปีหน้าจะเพิ่มช่องทางการขายผ่านทางร้านค้า (expansion stores)

คุณวินัยฯ สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทมีแผนไว้อย่างไรกับ Rakxa Venture

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่า ก่อนหน้านี้เป็นการลงทุน 50:50 ระหว่าง MK กับ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ แต่เนื่องจากทางบริษัทมองว่าการดำเนินธุรกิจเองน่าจะทำให้คล่องตัวและดำเนินการได้รวดเร็วกว่าและคิดที่จะยกเลิกกับลงทุนร่วมกับ โรงพยาบาล บำรุงราษฎร์ แต่ทาง โรงพยาบาลฯ ขอให้ชะลอการยกเลิกไว้ก่อน ทั้งนี้ ยังคงมีการเจรจาธุรกิจกันอยู่ ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับ Sickness ที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางจากทาง โรงพยาบาล บำรุงราษฎร์ เช่น การฟื้นฟูผู้ป่วยที่ต้องการบำบัดรักษา จากสาเหตุที่แตกต่างกันไป เป็นต้น



คุณวินัยฯ สอบถามว่า หากในอนาคต MK มีการลงทุนเพิ่มในพื้นที่ว่างเปล่าใน MKF ทาง MK จะสามารถเติบโตได้ด้วยตัวเองแล้วหรือยัง และ FNS ซึ่งเป็นบริษัทแม่ยังต้องสนับสนุนเงินกู้ยืมให้กับทาง MK หรือไม่

กรรมการผู้จัดการ กล่าวว่า MKF ยังมีที่ดินที่สามารถนำมาลงทุนได้อีกราว 180 ไร่ โดยเป็นที่ดินราว 120 ไร่ ที่สามารถนำมาเป็นทุนในการร่วมลงทุนกับผู้สนใจ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างไม่สูงมากนัก ซึ่งไม่สูงมากนัก เพราะเน้นที่การดูแลผู้ป่วย โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลผู้ป่วยเฉลี่ยจะอยู่ที่ 20,000 บาท ต่อคืน เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายด้านการดูแลสุขภาพ อยู่ที่ 40,000 ต่อคืน

คุณวินัยฯ สอบถามต่ออีกว่า ในอนาคต FNS จะมีการโอกาสย้ายหมวดธุรกิจไปอยู่ภายใต้ Health และการดูแลสุขภาพ หรือไม่

กรรมการผู้จัดการ กล่าวว่าสืบเนื่องจากเมื่อประมาณ 3 ปีที่แล้ว บริษัทได้ขายบริษัทหลักทรัพย์ออกไป จึงจำเป็นต้องหา Core Business มาแทน และได้มีการชี้แจงกับทางตลาดหลักทรัพย์ในเบื้องต้นแล้ว ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะนำธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพมาเป็น Core Business

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุม สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถาม หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะมีคำถามอื่น ๆ อีก ผู้ดำเนินการประชุม จึงได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำการขายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มติ ที่ประชุม อนุมัติ แผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำการขายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและใช้สิทธิออก เสียง
1. เห็นด้วย	334,059,918	100.00
2. ไม่เห็นด้วย	0	0.00
3. งดออกเสียง	0	0.00
4. บัตรีเสียง	0	0.00
รวม	334,059,918	100.00

หมายเหตุ : ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 28 ราย จำนวน 4,995,035 หุ้น



วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

ประธานที่ประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีกหรือไม่

คุณวิระ ทยานาราพร ผู้ถือหุ้น ได้แสดงความสนใจโครงการรักษาและถามว่าทางบริษัทจะจัดให้ผู้ถือหุ้นได้เข้าเยี่ยมชมโครงการได้หรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า เนื่องจากโครงการนี้ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าต่างชาติที่มาใช้บริการซึ่งมีเป้าหมายที่ต้องการมาใช้บริการทางด้านสุขภาพอย่างจริงจังและต้องการความเป็นส่วนตัวอย่างมาก ในสามปีที่ผ่านมามีลูกค้าถึงร้อยละ 80 กลับมาใช้บริการซ้ำ โดยมีจำนวนครั้งที่กลับมาใช้บริการซ้ำมากที่สุดที่ 5 ครั้ง ลูกค้าต่างชาติบางรายมาใช้บริการนานถึง 2 เดือน ลูกค้าหลัก ๆ มาจากยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชีย และมีส่วนน้อยที่เป็นคนไทย ซึ่งลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาใช้บริการมีทั้งที่เป็นมหาเศรษฐี คาราทีมีคนติดตามหลายล้านคน เชื่อว่าโครงการรักษา ส่วนหนึ่งมี location ที่เป็นจุดขายให้ความเป็นส่วนตัวที่มีธรรมชาติแวดล้อม เหมาะกับการดูแลสุขภาพ

คำถามจากผู้เข้าร่วมประชุม ที่ไม่ระบุนาม ถามว่าต้องมีการจองคิวเพื่อเข้าไปใช้บริการหรือไม่ และจะมีการขยายธุรกิจเพื่อรองรับการให้บริการในอนาคตอีกหรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า เนื่องจากปัจจุบัน Occupancy rate อยู่ที่ 33% ดังนั้น ธุรกิจยังสามารถรองรับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการได้ ในส่วนของกาขยายธุรกิจของโครงการรักษา มีความยุ่งยากกว่าโครงการที่สามพรานเนื่องจากมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับ Medical เข้ามาร่วมด้วย ดังนั้น จึงยังไม่มีแผนในการขยายธุรกิจแต่มุ่งเน้นการหาลูกค้าเพิ่มขึ้นมากกว่า

คุณวินัยฯ สอบถามต่อว่า หมอที่มาให้บริการในโครงการที่บางกระเจ้ามาจากที่ใด

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า เป็นการว่าจ้างบริษัท Vitallife ที่เป็นบริษัทลูกของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ 100% มาบริหาร ซึ่ง Vitallife เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการชะลอวัยมากกว่า 10 ปีแล้ว โดยจ่ายค่าจ้างปีละ 5 ล้านบาท

คุณวินัยฯ สอบถามต่ออีกว่า ในอนาคตยังไม่มีแผนการขยายอาคารที่พักและสิ่งปลูกสร้าง (capacity) ในโครงการบางกระเจ้า ใช่หรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าอาจมีความเป็นไปได้ที่จะมีการสร้างห้องพักที่เป็น pool villa เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีอยู่จำนวน 15 หลัง เพิ่มอีก 6 - 7 หลัง และห้องพัก residential suite รวมถึงห้องอาหาร

คุณวินัยฯ สอบถามต่ออีกว่า ต้องใช้งบลงทุนเท่าไรในปีนี้และปีหน้า และ FNS จะเป็นผู้ลงทุนใช่หรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่า ทาง MK เป็นผู้ลงทุน

คุณวินัยฯ อยากทราบว่าผู้บริหารมีมุมมองเกี่ยวกับหุ้น NEO อย่างไร



กรรมการผู้จัดการ กล่าวว่าตอนนี้เป็นบริษัทมหาชน ที่มีขั้นตอนที่ต้องพิจารณา ทั้งนี้ เชื่อในศักยภาพของ NEO ว่ายังสามารถไปต่อได้อีก โดยเฉพาะในเรื่องของ Branding

จากนั้น ประธานที่ประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีกหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมจึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้และให้ความสนใจซักถามเรื่องต่าง ๆ และได้กล่าวปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 11.34 น.



ลงลายมือชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายอัครรัตน์ ณ ระนอง)



ลงลายมือชื่อ.....ผู้บันทึกการประชุม
(นางสาววิภา นิลโสภณ)