

สารสนเทศของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เรื่องรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567

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

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ ดังนี้ (1) ชื้อหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซตส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการเข้าลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้นี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW**” และ (3) บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจาก MKF เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “**ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**”) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีเอ็น จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN**”) โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นว่า “**การปรับโครงสร้างกิจการ**”)

ทั้งนี้ เนื่องจากเงื่อนไขในการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ ในวันที่ซื้อขายหุ้นใน RXW เสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ RXW จำนวนไม่เกิน 250.00 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่ MK และเช่นเดียวกันกับที่ MK ต้องถือปฏิบัติในวันที่ MK ซื้อขายหุ้น BFTZ WN เสร็จสมบูรณ์ MK จะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ BFTZ WN จำนวนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระทั้งหมดให้แก่บริษัท

อนึ่ง บริษัทได้ดำเนินการตามข้อตกลงที่ระบุในบันทึกความเข้าใจฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2566 สำหรับการเข้าลงทุนใน RXW และการทำธุรกรรมสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 430.00 ล้านบาท สำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้กับ MK แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2566 ในกรณีที่ข้อตกลงระหว่างบริษัท และ MK

สิ้นสุดลงโดยไม่มีการซื้อขายหุ้นและการเข้าทำสัญญาต่างๆ MK ตกลงจะคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 430.00 ล้านบาท โดยไม่มีดอกเบี้ย

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

อย่างไรก็ดี บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK และมีกรรมการ และผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน คือนายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ MK และนางสาวรัชนี มหัตเดชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท และกรรมการของ MK ทั้งนี้ บริษัทมีนายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ เป็นกรรมการตัวแทน และนางสาวรัชนี มหัตเดชกุล ไม่ได้เป็นกรรมการตัวแทนของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียม บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะให้มีการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเมื่อคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 27.80 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทเมื่อพิจารณาตามงบการเงินรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 3/2566 ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

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

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

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

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่าจะดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างภายในปี 2567 ทั้งนี้ เนื่องจากในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีหลายขั้นตอนที่ต้องดำเนินการ ทั้งในส่วนของการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง การโอนใบอนุญาตต่างๆ ที่ต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสุขภาพ ดังนั้น บริษัทจึงคาดการณ์ว่าแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ จะสามารถดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2567 (ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ครบถ้วนของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาเกี่ยวกับธุรกรรมทั้งหมดที่กำหนดไว้) และภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งรวมถึงธุรกรรมการลงทุนใน RXW การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่จำเป็น และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างกิจการดังกล่าว)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

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

ความสัมพันธ์กับบริษัท : บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK และมีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ MK และ (2) นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท และกรรมการของ MK ทั้งนี้ บริษัทมีนายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ เป็นกรรมการตัวแทน และนางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ไม่ได้เป็นกรรมการตัวแทนของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียม บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะให้มีการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันก่อนที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.2.1 ข้อมูลของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ("MK")

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา : รายงานประจำปี 2565

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
4. น.ส. รวิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12%
5. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82%
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
8. น.ส. ชุติมา ตังมติธรรม	17,331,015	1.59%
9. นางอัญชัน ตังมติธรรม	15,960,446	1.46%
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.31%
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	827,276,062	75.81%
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	263,929,004	24.19%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 12 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

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

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของ MK

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.02	0.91	172.19	0.90	415.67	2.09	104.45	0.55
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	191.06	1.06	318.01	1.67	-	-	406.00	2.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78.39	0.44	88.88	0.47	1,018.56	5.13	698.27	3.71
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	0.24	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570.00	2.99	808.50	4.07	939.50	4.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	105.00	0.58	110.00	0.58	81.20	0.41	60.00	0.32
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,665.62	31.50	4,132.80	21.71	3,224.11	16.23	2,004.96	10.64
สินค้าคงเหลือ	3.50	0.02	4.69	0.02	5.88	0.03	9.74	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113.57	0.63	148.86	0.78	250.03	1.26	305.24	1.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,321.17	35.15	5,545.43	29.12	5,803.95	29.22	4,528.40	24.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.65	0.03	21.50	0.11	63.81	0.32	98.35	0.52
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	53.25	0.28
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	218.46	1.21	204.15	1.07	193.10	0.97	250.96	1.33
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	326.48	1.82	605.54	3.18	590.91	2.97	577.60	3.07
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	0.06	10.13	0.05	8.49	0.04	8.49	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	477.05	2.65	467.84	2.46	467.84	2.36	461.20	2.45

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,403.93	30.05	5,193.96	27.28	6,441.47	32.43	6,295.80	33.42
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,994.17	27.77	5,785.38	30.38	5,746.69	28.93	6,098.34	32.37
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.12	0.10	21.07	0.11	33.29	0.17	45.92	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75.63	0.42	160.97	0.85	189.76	0.96	197.15	1.05
เงินมัดจำ	-	-	120.00	0.63	30.00	0.15	30.00	0.16
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	781.50	4.10	30.00	0.15	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-	59.92	0.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135.45	0.75	123.05	0.65	265.29	1.34	133.03	0.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,664.08	64.85	13,495.10	70.88	14,060.66	70.78	14,310.02	75.96
รวมสินทรัพย์	17,985.25	100.00	19,040.52	100.00	19,864.60	100.00	18,838.42	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	873.20	4.86	1,142.14	6.00	694.69	3.50	74.80	0.40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	427.06	2.37	449.73	2.36	296.28	1.49	614.88	3.26
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.34	1.61	284.36	1.49	396.21	1.99	347.77	1.85
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	80.00	0.42
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	647.00	3.40	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	647.63	3.60	1,701.99	8.94	1,206.00	6.07	226.60	1.20
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,720.31	9.57	1,435.82	7.54	2,812.12	14.16	2,697.49	14.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	116.99	0.59	90.00	0.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	667.78	3.71	227.47	1.19	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.02	23.02	0.12	17.13	0.09	14.72	0.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.65	0.10	-	-	0.72	0.00	32.90	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	19.24	0.11	29.11	0.15	42.23	0.21	47.75	0.25
เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ	-	-	-	-	-	-	968.29	5.14
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	8.83	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	363.05	2.02	351.85	1.85	376.88	1.90	383.94	2.04

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

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(5) งบกำไรขาดทุน

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,530.40	73.42	2,481.14	74.70	1,790.54	69.88	1,534.31	73.01	1,452.00	56.70

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	374.27	10.86	341.33	10.28	340.11	13.27	247.80	11.79	305.89	11.95
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	100.84	2.93	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.37	1.40	91.04	2.74	118.26	4.62	83.47	3.97	126.91	4.96
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ	3.04	0.09	25.82	0.78	57.32	2.24	40.28	1.92	86.90	3.39
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	10.73	0.31	297.33	8.95	70.84	2.76	51.30	2.44	251.51	9.82
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	263.29	7.64	-	-	-	-	-	-	251.63	9.83
รายได้อื่น	115.52	3.35	84.68	2.55	185.34	7.23	144.23	6.86	85.82	3.35
รวมรายได้	3,446.47	100.00	3,321.34	100.00	2,562.41	100.00	2,101.38	100.00	2,560.67	100.00
ต้นทุน										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,904.88	55.27	2,035.49	61.29	1,122.28	43.80	928.99	44.21	993.96	38.82
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	181.49	5.27	167.57	5.05	145.73	5.69	107.63	5.12	158.84	6.20
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	63.54	1.84	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.81	0.63	35.03	1.05	26.95	1.05	20.25	0.96	31.28	1.22
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	8.96	0.26	132.99	4.00	152.47	5.95	109.77	5.22	218.67	8.54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	242.39	7.03	232.52	7.00	163.41	6.38	123.16	5.86	128.69	5.03
รวมต้นทุนขายและบริการ	2,423.08	70.31	2,603.60	78.39	1,610.84	62.86	1,289.79	61.38	1,531.44	59.81
กำไรขั้นต้น	1,023.40	29.69	717.74	21.61	951.57	37.14	811.59	38.62	1,029.23	40.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	600.93	23.47
ค่าใช้จ่ายอื่น							-	-	1.06	0.04
ผลขาดทุนอื่น							-	-	119.00	4.65
รวมค่าใช้จ่าย	660.99	19.18	577.08	17.37	849.34	33.15	557.89	26.55	720.98	28.16
ต้นทุนทางการเงิน	378.56	10.98	477.46	14.38	598.85	23.37	429.92	20.46	581.09	22.69
ส่วนแบ่งกำไรของกรรรวมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	6.31	0.18	61.00	1.84	4.80	0.19	3.08	0.15	8.67	0.34

สรุปผลการดำเนินงาน	2563		2564		2565		30 ก.ย. 2565		30 ก.ย. 2566	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(9.84)	-0.29	(275.80)	-8.30	(491.82)	-19.19	(173.13)	(8.24)	(264.17)	(10.32)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	6.42	0.19	87.79	2.64	(20.72)	-0.81	18.39	0.88	(57.72)	(2.25)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(3.42)	-0.10	(188.01)	-5.66	(512.54)	-20.00	(154.75)	(7.36)	(321.89)	(12.57)
การดำเนินงานที่ยกเลิก										
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจากภาษี	-	-	2.70	0.08	469.91	18.34	23.02	1.10	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(3.42)	-0.10	(185.31)	-5.58	(42.63)	-1.66	(131.73)	(6.27)	(321.89)	(12.57)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของการทำรายการ

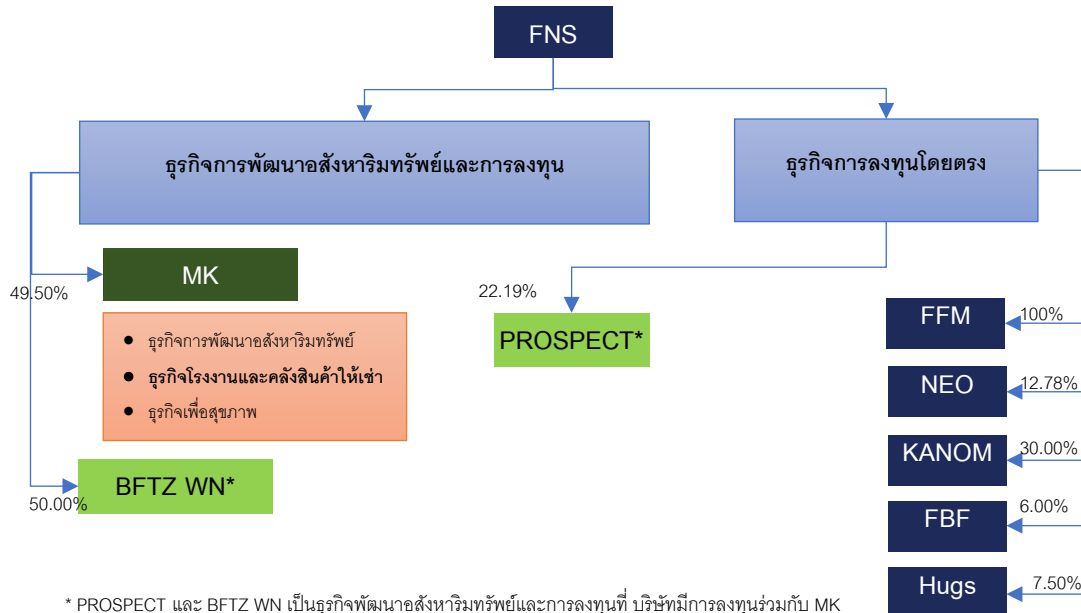
1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม เพื่อให้การบริหารในภาพรวมมีความชัดเจน เนื่องจากปัจจุบัน FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งแบ่งออกเป็นธุรกิจหลัก 2 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และการลงทุน และ (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง เน้นการลงทุนประเภทธุรกิจร่วมทุน โดยมูลค่าการลงทุนหลักของบริษัทจะเป็นการลงทุนใน MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK โดย MK เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และธุรกิจเพื่อสุขภาพ อีกทั้งบริษัทยังได้มีการลงทุนร่วมกับ MK ใน PROSPECT และ BFTZ WN ด้วย ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งหากพิจารณาจากมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัท ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่บริษัทนำไปลงทุนในธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และการลงทุนมีจำนวนประมาณ 2,262.42 ล้านบาท และธุรกิจการลงทุนมีจำนวนประมาณ 1,687.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ

ซึ่งจากโครงสร้างการลงทุนดังกล่าว จะเห็นได้ว่าบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งในรูปแบบการลงทุนผ่านทาง MK ในฐานะบริษัทย่อย และการเข้าลงทุนโดยตรงผ่านทาง PROSPECT และ BFTZ WN ทั้งนี้จากข้อมูลการลงทุนที่ผ่านมา และแผนการเติบโตในอนาคต กลุ่มธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าหากต้องการที่จะขยายการลงทุน หรือพื้นที่ให้บริการธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าในอนาคต แต่เนื่องจากโครงสร้างของ FNS และ MK มีการลงทุนที่หลากหลายธุรกิจ และมีบางธุรกิจที่อาจทับซ้อนกัน ดังนั้นในการสรรหาแหล่งเงินทุนอาจมีความยุ่งยาก ทั้งในส่วนของ การ

ประเมินความต้องการการเงิน ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และการประเมินมูลค่ากิจการของนักลงทุน เป็นต้น

แผนภาพโครงสร้างการประกอบธุรกิจของกลุ่ม FNS



* PROSPECT และ BFTZ WN เป็นธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์และการลงทุนที่ บริษัทมีการลงทุนร่วมกับ MK ปัจจุบัน MK ถือหุ้นใน PROSPECT และ BFTZ WN เท่ากับร้อยละ 8.61 และร้อยละ 50 ตามลำดับ

(ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลการประกอบธุรกิจของ MK ได้ตามเอกสารแนบ 2: ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของ MK ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

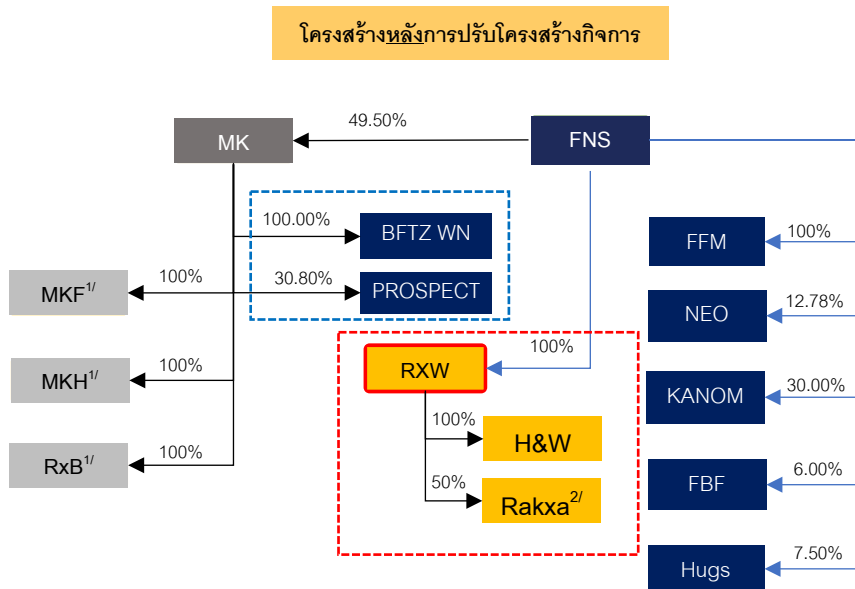
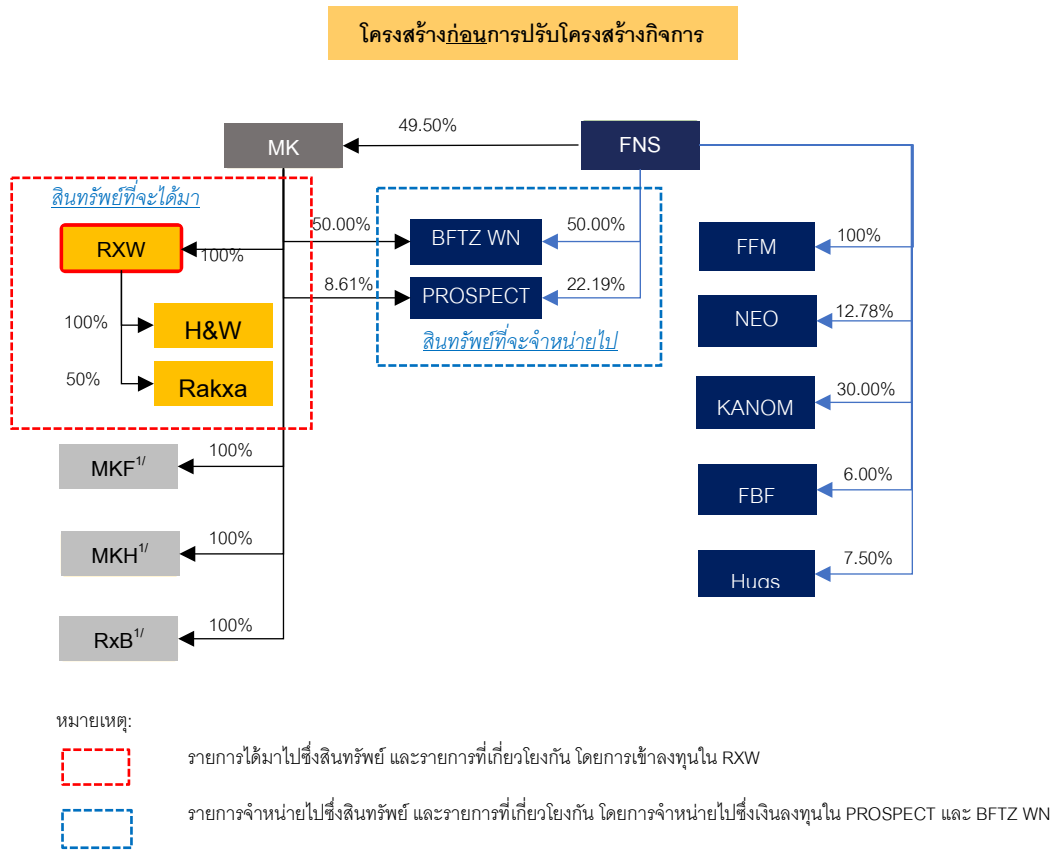
ดังนั้น จากโครงสร้างการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัท และ MK ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้ง 2 บริษัท อาจมีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ทับซ้อนกันในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ แผนการเติบโตของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม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

อนึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการคัดเลือกบริษัทที่จะเป็นธุรกิจแกนหลักของบริษัท เพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และจากภาพรวมแผนการปรับโครงสร้างกิจการของทั้งกลุ่มในครั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าการเข้าลงทุนใน RXW ซึ่งประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่จะสามารถเติบโตได้ในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันกระแสการดูแลสุขภาพเริ่มมีมากขึ้น กอปรกับประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศไทยเป็นแหล่งที่มีศักยภาพทางการแพทย์ในภูมิภาคนี้ ซึ่งการเข้าลงทุนใน RXW ที่มีการบริการด้านสุขภาพให้ครอบคลุมทุกมิติ ตั้งแต่ในด้านส่งเสริม (Enhancement), ป้องกัน (Prevention), รักษา (Cure) และฟื้นฟู (Restoration) โดยโครงการ รักษา เวลเนส บางกระเจ้า ได้ประสบความสำเร็จในเรื่องของการส่งเสริม (Enhancement) และป้องกัน (Prevention) “รักษา” คือศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม (Fully Integrative Wellness & Medical Retreat) ที่เน้นการให้บริการทางด้านสุขภาพเชิงส่งเสริมและป้องกันแบบเฉพาะเจาะจงซึ่งได้รับความสนใจและกระแสตอบรับที่ดีทั้งจากผู้ใช้บริการชาวไทย และต่างประเทศ โดยมีมุ่ง พัฒนาต่อยอดโครงการรักษา ไปสู่จุดหมายการท่องเที่ยวทางการแพทย์ในระดับโลก (World-Class Medical and Wellness Destination) อีกทั้ง RXW ยังมีโครงการอาร์เอกซ์

วี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village) ณ อำเภอสวนสามพราน จังหวัดนครปฐม ที่จะโฟกัสด้านการส่งเสริม (Enhancement) และการป้องกัน (Prevention) เป็นหลักภายใต้แนวคิด Everyone's Wellness สุขภาพดีเป็นเรื่องธรรมชาติและทำได้สำหรับทุกคน ดังนั้นการลงทุนใน RXW จะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีที่บริษัทจะสามารถเติบโตได้ในอนาคตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจึงมีมตินำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ (1) ชื้อหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) ชื้อทรัพย์สินเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 83.63 ล้านบาท จากบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อย (MK ถือหุ้นร้อยละ 100) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (“MK”) โดย MK เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ MK ดังนั้นการลงทุนในธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness business) ของบริษัทในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.42 ล้านบาท ในที่นี้รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมการลงทุนใน RXW”** และ (3) บริษัทจะดำเนินการให้ RXW (ภายหลังการซื้อหุ้นในครั้งนี้ RXW จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ร้อยละ 100)) ดำเนินการทำสัญญาเช่าและบริการจาก MKF และ MKH เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดค่าเช่าปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท มูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี รวมทั้งสิ้น 1,770.00 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **“ธุรกรรมเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”**) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกวิสต์ติกส์และอินดีคส์เทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังหักชำระหนี้ให้สถาบันการเงินจำนวนประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 783.74 ล้านบาท (รวมเรียกว่า **“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN”**) โดยธุรกรรมการลงทุนใน RXW และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (ในที่นี้จะรวมเรียกธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นว่า **“การปรับโครงสร้างกิจการ”**)

แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของ FNS ก่อนและภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการ



หมายเหตุ:

1. ในเดือนธันวาคม 2566 RXW ได้มีการปรับโครงสร้างทุนภายในกลุ่มกิจการ โดยการแปลงหนี้เป็นทุน และลดทุน เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน MKF, MKH และ RxB โดยเปลี่ยนจากการถือหุ้นโดย RXW เป็น MK โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการภายในกลุ่มแต่อย่างใด (รายละเอียดการปรับโครงสร้างทุนภายใน RXW แสดงในหัวข้อ 1.1.12 (1) การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ RXW ก่อนเข้าทำรายการ)

2. บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด (“Rakxa”) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง RXW และ บริษัท ไวลด์ไลฟ์ อัลไลอันซ์ จำกัด (“VTL”) โดย RXW ถือหุ้นร้อยละ 50 และ VTL ถือหุ้นร้อยละ 50 ซึ่ง VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

1.3.2 ขนาดของการทำรายการ

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

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

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

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

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

1.3.3 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในครั้งนี้บริษัทจะมีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

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

1.3.3.1 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ PROSPECT

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

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัดส่วน

1.3.3.2 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZ WN

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

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

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
1. หุ้นสามัญของ PROSPECT	ร้อยละ 18.39	ร้อยละ 7.88	ร้อยละ 3.33	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
2. หุ้นสามัญของ BFTZ WN	ร้อยละ 0.10	ร้อยละ 0.27	ร้อยละ 1.71	

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 18.49	ร้อยละ 8.14	ร้อยละ 5.04	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	ร้อยละ 18.49	ร้อยละ 8.14	ร้อยละ 5.04	-

เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.49

หมายเหตุ: 1/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

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

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

1.3.4 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN

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

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ประเภทของรายการ	มูลค่าสิ่งตอบแทน	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่าตามราคาตลาด	ขนาดรายการ คำนวณจากค่าสูง
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ^{1/}					
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าลงทุนใน RXW					27.80

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

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

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

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

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

- (1) จัดทำและเปิดเผยรายงานสารสนเทศของการปรับโครงสร้างกิจการในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์ข้างต้น
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

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

1.4.1 ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลจิสดิกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

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

(2) รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93
6	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
7	นาย บุรณะ ขวลิตรำรง	9,100,000	2.43
8	นาง สุมนี โภคาชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,735,800	1.53
10	นาย คณศ ดั่งคารวคุณ	5,000,000	1.33
11	นาย ชวิน ดั่งคารวคุณ	5,000,000	1.33
12	ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่นๆ	164,911,132	43.98
รวม		375,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูลจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2566

(3) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์	3,706.05	3,623.91	3,538.38	5,456.98
หนี้สิน	1,241.50	1,228.46	1,165.26	1,936.31

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55	2,395.45	2,373.11	3,520.67
รายได้	152.55	443.20	445.21	408.68
ค่าใช้จ่าย	53.08	148.82	160.38	173.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.47	294.38	284.83	235.33

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.4.2 ข้อมูลของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (“BFTZ WN”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	24,999	50.00
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	24,999	50.00
3	นาง ศนิษฐา อัครจินดา	1	0.00
4	นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	1	0.00
รวม		50,000	100.00

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BFTZ WN ณ วันที่ 24 เมษายน 2566

(3) รายชื่อกรรมการ

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

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

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

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

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

1.5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) และมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่ายไปมี ดังนี้

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

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- (1) เป็นการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัท โดยภายหลังจากบริษัทจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทจะได้มาซึ่งธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) ซึ่งเป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงการเติบโต และจะสามารถสร้างกำไรได้ในอนาคต
- (2) บริษัทสามารถนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินบางส่วนนำมาชำระหนี้กู้ยืมกับสถาบันการเงิน ซึ่งภายหลังการทำรายการดังกล่าวบริษัทจะมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น
- (3) ภาพรวมในการบริหารจัดการของบริษัทมีความชัดเจนขึ้น ซึ่งจะสามารถทำให้บริษัทบริหารเงินลงทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการได้ดีขึ้น เนื่องจากธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) ยังไม่มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนในระยะสั้น ทั้งนี้หากในระยะยาวบริษัทมีความต้องการที่จะใช้เงินทุน บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินที่เพียงพอทั้งจาก การจำหน่ายเงินลงทุนใน NEO และเงินปันผลจากธุรกิจที่บริษัทลงทุน เป็นต้น
- (4) ลดวงเงินที่ต้องสำรองเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เนื่องจากการประกอบธุรกิจคลังสินค้าจะต้องมีการใช้เงินลงทุนในช่วงเริ่มโครงการค่อนข้างสูงเพื่อใช้ในการซื้อ และเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาก่อสร้างโครงการ ซึ่งหาก PROSPECT และ BFTZ WN ต้องการที่จะขยายพื้นที่การให้บริการในอนาคต บริษัทอาจจะต้องมีเงินทุนสำรอง เพื่อรองรับขยายการลงทุนในอนาคต
- (5) เกิดความชัดเจนในมุมมองของนักลงทุนในการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจในครั้งนี้ นักลงทุน และผู้ที่สนใจลงทุนในบริษัท จะสามารถประเมินทิศทาง และการเติบโตของบริษัทได้อย่างชัดเจน

1.8 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

บริษัทมีแผนการใช้เงินภายหลังจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ดังนี้

- (1) ชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW และชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

- (2) ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- (3) บริษัทจะนำเงินที่ได้รับมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท
- (4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการต่างๆ ตามแผนธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ตาม แผนการใช้เงินดังกล่าวยังไม่แน่นอน โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดสรรการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในครั้งนี้อีกครั้ง

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่ระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์โดยรวมต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยที่การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล เป็นปกติธุรกิจ และเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ หากพิจารณาในภาพรวมของทั้งกลุ่ม มูลค่าที่ทำรายการระหว่างบริษัท และ MK ในครั้งนี้ ก็มีความเหมาะสมไม่ได้เอื้อประโยชน์ต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการทำรายการเพื่อการปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่มเท่านั้น และขั้นตอนในการเข้าทำรายการเป็นไปตามการปรับโครงสร้างโดยทั่วไป

ดังนั้น จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาซื้อขาย เงื่อนไขการเข้าทำรายการ ประโยชน์ในภาพรวมที่บริษัทจะได้รับ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN เช่น ความเสี่ยงจากการผูกพันในการจ่ายชำระหนี้ และการปลดจำนำก่อนการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจมีความล่าช้า หรือมีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม และ ความเสี่ยงจากเงื่อนไขของสัญญาและหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายกองทรัสต์และหุ้น เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีแผนในการรองรับถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างกิจการในครั้ง นี้ มีความเหมาะสม เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

1.11 เงื่อนไขสำคัญก่อนการเข้าทำรายการ

- (1) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (2) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MK ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- (3) ได้รับการอนุมัติ และ/หรือการผ่อนผันให้บริษัท และ MK สามารถดำเนินการโอน/รับโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการรวมถึงใบอนุญาตต่างๆ ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) รวมถึงเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้อย่างครบถ้วน
- (4) ปัจจัยที่สำคัญอื่นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าทำรายการ เช่น ความผันผวนของสภาวะตลาด สถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ และนโยบายของภาครัฐ เป็นต้น

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

3. คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ

-ไม่มี-

4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน 30 กันยายน 2566

4.1. ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไว้ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

- ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีตราสารหนี้ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ได้แก่ หุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทฯ ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราตลาดเงิน (Money Market Rate) มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	ยอดคงค้าง
หุ้นกู้ระยะยาว	4,091,373

4.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดเวลา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยทางอ้อมมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,285,597 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราตลาดเงินมีหลักประกันเป็นเงินลงทุนในบริษัททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติกส์และอินดัสเทรียล เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

4.3. ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

- ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯมีมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

- ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	14,831
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	445,688
- หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่เกินจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,393,025
- ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	96,546

4.4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง

-ไม่มี-

5. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ

5.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FNS เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในสองธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน และธุรกิจการลงทุนโดยตรง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK)

MK เป็นบริษัทก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งหนึ่ง ซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี 2499 โดยแรกเริ่มได้มุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” และ “สิรินเข้าส์” 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. นอกจากนี้ในเดือนสิงหาคม ปี พ.ศ. 2563 MK ได้จัดตั้ง PROSPECT REIT ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดย Prospect และมีบริษัทย่อยของ MK เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ อีกทั้งได้มีการพัฒนาและเปิดตัวโครงการ “รักษ” ซึ่งเป็นธุรกิจบริการทางการแพทย์และส่งเสริมสุขภาพแบบองค์รวมตั้งอยู่บนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาอีกด้วย ในปี 2564 ถือว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากสำหรับธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศขาดหายไป อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารยังคงมีความเชื่อมั่นอย่างสูงต่อโอกาสและศักยภาพของธุรกิจ Health and Wellness ในเมืองไทย และเล็งเห็นว่าโครงการนี้จะเป็นตัวขับเคลื่อนสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัติน้อย จำกัด (BFTZ WN)

BFTZ WN เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในปี 2564 จากการร่วมทุนระหว่าง FNS กับ Prospect ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ MK โดยแต่ละฝ่ายถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ภายหลังจากก่อตั้งบริษัท BFTZ WN ได้ลงนามบันทึกความเข้าใจกับบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์กระจายสินค้ากลางที่ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.67 โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่า 88,401 ตร.ม. และสัญญาเช่าเป็นเวลา 28 ปี การดำเนินโครงการนี้จะแบ่งออกเป็น 3 ระยะ โดยในเฟสแรกนี้จะมีกำหนดการส่งมอบงานในช่วงไตรมาสสองของปี 2566 สำหรับการจัดหาเงินทุนเพื่อโครงการได้รับการจัดเตรียมแล้ว โดยที่ FNS จะให้การสนับสนุนในเบื้องต้นในรูปแบบเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท

ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (FFM)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (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 ซึ่งต่อมาภายหลังได้แปลงสภาพเป็นหุ้นเรียบร้อยแล้ว NEO เป็นบริษัทผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในครัวเรือนและผลิตภัณฑ์ดูแลสุขอนามัยส่วนบุคคลชั้นนำแห่งหนึ่งของไทย ภายใต้แบรนด์ ฟอโนไลน์ บี โนซ์และดีนี่ เป็นต้น ซึ่งติดอันดับหนึ่งในสามอันดับแรกของสินค้าในกลุ่มเดียวกัน การลงทุนของ FFM คือการสนับสนุนเงินทุนเพื่อการก่อสร้างโรงงานผลิตแห่งใหม่ที่ลำลูกกา ซึ่งได้เปิดทำ

การในปี 2561 โรงงานแห่งนี้ส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมต่อการดำเนินงานของ NEO ช่วยเพิ่มทั้งประสิทธิภาพและปรับปรุงประสิทธิภาพด้านการผลิตโดยรวม สำหรับ NEO ปี 2563 นับเป็นที่ดีมาก เนื่องจากความต้องการในสินค้าประเภทดูแลสุขภาพของ บริษัทเพิ่มสูงขึ้นมาก อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด

ส่วนปี 2564 และปี 2565 NEO มีรายได้รับลดลงบ้างเนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องห่วงโซ่อุปทาน อีกทั้งค่าวัตถุดิบและค่าขนส่งที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม โดยพื้นฐานธุรกิจของ NEO ยังนับว่าแข็งแกร่งเนื่องจากมีแบรนด์ผลิตภัณฑ์เป็นที่จดจำในตลาดแล้ว ซึ่งสนับสนุนให้เห็นการเติบโตของยอดขายเริ่มกลับฟื้นขึ้นได้ในไตรมาสของปี 2565 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยโดยรวม นอกจากนี้ NEO คาดว่าจะนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ในปี 2566

บริษัท เอฟบี ฟู๊ด เซอร์วิส (2017) จำกัด (FBF)

ในปี 2560 FNS ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ FBF ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านอาหารชั้นนำแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ เป็นเงินจำนวน 21 ล้านบาท โดยเข้าร่วมลงทุนพร้อมกับบริษัทการค้าขนาดใหญ่ของญี่ปุ่น Sojitz Corporation ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นใหญ่เป็นอันดับสอง เงินที่ได้จากการระดมทุนได้นำไปใช้ลงทุนในอาคารครีวกลางเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับบริการทางด้านอาหาร ทั้งนี้ อาคารครีวกลางได้เสร็จสมบูรณ์ในปี 2561 หากแต่ผลประกอบการหลังจากนั้นยังเป็นที่น่าผิดหวังทั้งในด้านยอดขายและการทำกำไร โดยในปี 2561 FBF มีผลประกอบการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ แต่มีผลประกอบการขาดทุนลดลงในปี 2562 อีกทั้งลูกค้ารายหลักๆ ซึ่งเป็นธุรกิจร้านอาหารแบบมีสาขา ก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2563 และ 2564 สำหรับปี 2564 FBF มีผลประกอบการกำไรหลังหักภาษีเล็กน้อยและปรับตัวดีขึ้นพอประมาณในปี 2565 และคาดหวังว่าจะสามารถทำกำไรต่อเนื่องได้ในปี 2566 เป้าหมายของ FBF ในปี 2566 คือการสานต่อธุรกิจ "HORECA" (ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารและการจัดเลี้ยง) ให้เติบโตและสร้างโมเมนตัมให้เกิดกับธุรกิจประเภทอาหารพร้อมทานและอาหารพร้อมปรุง "สาหร่ายวากาเมะ" ที่ได้เปิดตัวไปในปี 2564

บริษัท ขนมหคาเฟ้ จำกัด (Kanom)

ในปี 2561 FNS ได้เข้าลงทุนใน Kanom ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประกอบการธุรกิจคาเฟ้ เบเกอรี่และร้านอาหารในวงเงินจำนวน 120 ล้านบาท การลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนในรูปแบบเงินกู้แปลงสภาพในตอนแรก ซึ่งต่อมาภายหลังได้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Kanom และหุ้นกู้ทั่วไป โดยเงินที่ได้จาก FNS จะถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงสาขาเดิม ขยายสาขาใหม่ และสร้างอาคารครีวกลางแห่งใหม่ 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 อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด (HUGS)

ในปี 2563 FNS เข้าลงทุนใน HUGS ซึ่งเป็นธุรกิจสตาร์ทอัพตัวแทนประกันภัยน้องใหม่ โดยถือหุ้นสามัญคิดเป็นจำนวนร้อยละ 7.5 ของหุ้นทั้งหมด ในระยะแรก HUGS จะมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจการประกันสุขภาพและ

การประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล โดยที่ HUGS ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันวินาศภัย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตและการรับประกันภัยต่อ เรียบร้อยแล้ว HUGS มีเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจขายประกัน โดยผ่านทั้งทางออนไลน์และทางโทรศัพท์เป็นหลัก โดยดำเนินธุรกิจบริการประกันภัยให้แก่บริษัทในเครือข่ายของกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และบริษัทตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ อีกด้วย

5.2. ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,635	197,259	13,072	142,959
รายได้ค่าบริการค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47,551	8,018	220	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	37,500	32,184	28,261	794,511
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	238
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินที่ตรงจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	395,028	467,485	737,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	199,054	100,000	73,800	130,000
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	-	-	2,004,960
สินค้าคงเหลือ	-	-	-	9,737
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	647,732	363,226	361,006	493,578
ดิจิทัลโทเคน	-	475,000	-	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38,963	33,676	16,023	382,842
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,043,435	1,604,391	959,867	4,695,825
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	98,350
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	286,061	316,328	373,167	749,133
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,478,859	1,943,642	1,896,250	1,578,416
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	53,252
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	461,199
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	9,235,107
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	87,502	86,715	9,200	6,123,949
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,388	8,804	5,658	193
ค่าความนิยม	156,920	156,920	45,356	45,356

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	2,523	2,134	1,148	47,843
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,297	7,886	-	197,152
เงินมัดจำ	-	-	-	30,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,313	1,658	759	133,308
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,024,863	2,524,087	2,331,538	18,753,258
รวมสินทรัพย์	4,068,298	4,128,478	3,291,405	23,449,083
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	74,803
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,022,536
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	414,596
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	80,000
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	400,000	340,000	300,000	2,697,489
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,557	4,310	2,941	14,831
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	300,000	-	226,596
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	7	-	35,387
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	47,753
เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ	-	-	-	968,293
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	8,826
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	153,887	126,580	21,607	445,688
รวมหนี้สินหมุนเวียน	555,444	770,897	324,548	6,036,798
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	61,084
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,796,198
หุ้นกู้ระยะยาว	640,000	666,800	366,800	4,091,373
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,985	4,759	2,872	1,393,025
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	63,479	68,755	26,835	96,546
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	-	-	-	3,836
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	410,819
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	706,464	740,314	396,507	9,852,881

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม				
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
รวมหนี้สิน		1,261,908	1,511,211	721,055	15,889,679
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	
หุ้นสามัญจำนวน 500,651,065 หุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้น					2,503,255
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		208,455	208,455	208,455	207,161
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย		61,000	65,000	82,000	82,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,164,954	936,011	838,486	1,583,126
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		-357,296	-321,476	-287,868	163,884
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		2,806,390	2,617,267	2,570,350	4,539,426
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	3,019,978
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,806,390	2,617,267	2,570,350	7,559,404
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,068,298	4,128,478	3,291,405	23,449,083

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
รายได้					
รายได้ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ		78,009	43,271	82,646	143,937
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					465,371
รายได้จากการให้เช่าและบริการ					149,525
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์					30,155
รายได้จากการให้บริการด้านสุขภาพ					24,673
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		-	445	5,917	-
รายได้ธุรกิจหลักทรัพย์		349,417	-	-	-
รายได้ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน		124,624	-	-	-

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม			
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน/เลิกบริษัทย่อย	3,181	-	-	207,005
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ				245,585
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ				673,969
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				2,312
รายได้ค่าชดเชยจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	198,136	-	-	-
รายได้อื่น	10,267	8,388	1,205	27,380
รวมรายได้	763,634	52,104	89,768	1,969,912
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	72,829	63,454	73,859	43,246
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	506,809
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	-	-	-	44,346
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	6,327
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	-	-	-	71,506
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	-	36,999
ค่าใช้จ่ายธุรกิจหลักทรัพย์	211,237	-	-	-
ค่าใช้จ่ายธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน	69,684	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร	59,857	43,653	30,692	215,883
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	56,056	-	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	184,666
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	14,432	10,762	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	75,178	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	413,607	177,595	115,313	1,109,782
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	350,027	-125,491	-25,545	860,130
ต้นทุนทางการเงิน	-72,732	-58,535	-48,991	(199,316)
กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	-	-
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-61,755	32,896	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	30,780	50,864	6,237	724
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	11	298,806	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	246,320	-100,255	230,507	661,538
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-23,057	-	-	9,963
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	223,263	-100,255	230,507	671,501

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิจากภาษี		-	58,066	-125,590	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		223,263	-42,189	104,917	671,501

5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(189,924)	352,129	(287,539)	719,998
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	488,132	(348,065)	904,374	-256,444
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(283,045)	89,015	(814,941)	-360,180
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	15,163	93,079	(198,106)	103,374
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(8,584)	31,545	13,919	26,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	66,056	72,635	197,259	13,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	72,635	197,259	13,072	142,959

5.2.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

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 โดยเป็นรายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการจำนวน 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

ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียเพิ่มเติมในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าส่งผลให้ MK เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยและทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงงานเพื่อให้เช่า (บริษัท บีเอฟพีแชนด์ วิลล์ จำกัด) ในงบการเงินรวม

รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปีนี้มีจำนวน 1,969.9 ล้านบาท เทียบกับรายได้รวม 78.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้เพิ่มขึ้น 1,891.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,415.8 โดยรายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการเพิ่มขึ้น 72.4 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 465.4 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 207.0 ล้านบาท กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ 245.6 ล้านบาท และมีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ 673.9 ล้านบาท

ในส่วนของค่าใช้จ่ายมีจำนวนรวม 1,109.8 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายรวม 132.9 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 976.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 735.1 เป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 506.8 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหารเพิ่มขึ้น 141.8 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้น 184.7 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 199.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.3 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

ความสามารถในการทำกำไร

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

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ตามงบการเงินรวมจำนวน 813.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 2.12 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ

50.7 ล้านบาทหรือกำไรต่อหุ้น 0.15 บาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 763.1 ล้านบาท มาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

ฐานะการเงิน

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 และเงินลงทุนในตราสารทุนเพิ่มขึ้น 56.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น จำนวน 73.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 26.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.2 จากการรับชำระหนี้คืน
- 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
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า มีจำนวน 1,896.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.6 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 47.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเกิดจากการรับรู้ผลกำไรขาดทุนและเงินปันผลจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 23,449.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 20,157.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 612.43 โดยเพิ่มขึ้นจาก เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 กลุ่มบริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเพิ่มเติมร้อยละ 18.0 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน MK เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 31.5 เป็นร้อยละ 49.5 ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK จากการมีอำนาจในการออกเสียงเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น เนื่องจากสิทธิในการออกเสียงส่วนที่เหลือเป็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมาก และไม่มีข้อบ่งชี้ว่าผู้ถือหุ้นรายใดจะใช้สิทธิในการออกเสียงร่วมกัน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่ง

อำนาจควบคุมใน MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วย

เงินสดจำนวน 883.4 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจำนวน 0.2 ล้านบาทซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มาซึ่งส่วนได้เสียร้อยละ 50 ในบริษัท บีเอฟทีแอสดี จำกัด (“BFTZ”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่ MK เป็นผู้ร่วมลงทุน กลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน BFTZ และเปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

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
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 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 เงินสดจ่ายชำระกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาว 640 ล้านบาท และเงินปันผลจ่าย 172.93 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีจำนวน 142.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 129.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 993.63 โดยมีเงินสดสุทธิได้มาจากหรือใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 719.99 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 256.44 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 360.18 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์ของทั้งกลุ่มบริษัท มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย และมีการบริหารความเสี่ยงโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท มีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมถึงมีวงเงินสินเชื่อที่สำรองไว้ใช้หากสภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยให้ออกตราสารหนี้ระยะสั้นได้ และจัดให้มีการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีการออกตราสารหนี้ระยะยาวในสภาวะที่ตลาดเอื้ออำนวยเพื่อช่วยให้สภาพคล่องของบริษัทฯปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทฯได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ออกนโยบาย

ภายในให้มีระบบควบคุมให้มีการออกตราสารหนี้อย่างรัดกุมและติดตามการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยต้องรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯทุกไตรมาสเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

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

- หนี้กู้ระยะสั้นจำนวน 300 ล้านบาท ณ ต้นปี 2565 มีการชำระครบทั้งจำนวนแล้วในระหว่างปี
- หนี้กู้ระยะยาวมีจำนวน 666.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.5 ของหนี้สินรวม โดยส่วนของหนี้กู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี มีจำนวน 300 ล้านบาท ลดลง 40 ล้านบาท จากสิ้นปี 2564 ซึ่งหนี้กู้นดังกล่าวถึงกำหนดชำระในช่วงต้นปี 2566 และ FNS ได้ชำระคืนทั้งจำนวนแล้ว

หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 21.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของหนี้สินรวม ลดลง 104.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 82.9 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของโบนัสค้างจ่ายและเงินมัดจำรับ

สำหรับหนี้กู้ระยะยาวมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน โดยบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนถูกต้องมาโดยตลอด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 15,889.68 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 15,168.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,103.67 โดยหนี้สินร้อยละ 37.99 เป็นหนี้สินหมุนเวียน และ ร้อยละ 62.01 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 กันยายน 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 7,559.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 4,989.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.10 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียเพิ่มเติมในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าส่งผลให้ MK เปลี่ยนสถานะจาก

บริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยและทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า (บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด) ในงบการเงินรวม

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

จากงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 งวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 บริษัท และบริษัทย่อยไม่มีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

5.3. ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

รายชื่อผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 มีดังนี้

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์* | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายเจมส์ มาร์แชล* | กรรมการ/หัวหน้าฝ่ายวิจัยและพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล* | ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการลงทุน |
| 4. นางศนิษฐา อิศวจินดา* | หัวหน้าฝ่ายบริหารเงิน |
| 5. นายชาคริต สุภีปรี* | ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ |
| 6. นางสาววิภา นิลโสภณ* | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน* |
| 7. นายชาญกิจ อิศวโรจน์ไมตรี* | หัวหน้าฝ่ายธุรการ |
| 8. นางนุชชลิ จันขัน* | หัวหน้าฝ่ายทรัพยากรบุคคล |
| 9. นางสาวปภัสมนต์ จันที* | ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน |

* ผู้บริหารตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ FNS ณ วันที่ 12 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด เป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
		หุ้น	ร้อยละ
1	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	247,587,922	49.45
2	ม.ล. สุทธิมาน โภคาชัยพัฒน์	42,000,000	8.39
3	นาย วชิระ ทยานาราพร	16,111,100	3.22
4	นาย วิเชียร ศรีมนินทรนิมิต	13,603,100	2.72
5	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.00
6	น.ส. ญาสินี อภิธโนทัย	8,527,200	1.70
7	นาย วุฒิกิจ จีรอลงกรณ์	6,605,700	1.32
8	นาง ประกายคำ ไบแก้ว	6,302,000	1.26
9	นายสุชาติ หวังสว่างกุล	4,106,800	0.82

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
		หุ้น	ร้อยละ
10	นาย ระเทียร ศรีมงคล	3,500,000	0.70
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	358,343,822	71.58
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	142,307,243	28.42
	รวม	500,651,065	100.00

5.5. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ให้ ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

-ไม่มี-

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มี ความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่น อสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความ สมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับ บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) โดยการตกลงเข้าทำรายการ รายการจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติกส์และอินดัสเทรียล และหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด ซึ่งถือเป็นการเข้าทำรายการที่ เกี่ยวข้องกันตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ ดังกล่าว บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทรวม ในที่นี้จะรวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” มีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ ชัดเจน ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อการบริการจัดการทั้งทางด้านการลงทุน สภาพคล่องทางการเงิน และต้นทุน ทางการเงินในอนาคต อีกทั้งภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุนในครั้งนี้ บริษัทสามารถนำเงินที่ได้จากการขาย ทรัพย์สินบางส่วนนำมาชำระหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ซึ่งภายหลังการทำรายการดังกล่าวบริษัทจะมีฐานะ ทางการเงินที่มั่นคงขึ้น และยังช่วยส่งเสริมสภาพคล่องของบริษัทให้ดีขึ้นโดยการลดวงเงินที่ต้องสำรองเพื่อใช้ ใน การลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เนื่องจากการประกอบธุรกิจคลังสินค้าจะต้องมีการใช้เงินลงทุนในช่วงเริ่มโครงการ ค่อนข้างสูงเพื่อใช้ในการซื้อ และเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาก่อสร้างโครงการ ซึ่งหาก PROSPECT และ BFTZ WN ต้องการที่จะขยายพื้นที่การให้บริการในอนาคต บริษัทอาจจะต้องมีเงินทุนสำรอง เพื่อรองรับ ขยายการลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ การจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT จำนวน จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 781.24 ล้านบาท และ BFTZ WN จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากมูลค่าการซื้อขายที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายในครั้งนี้อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของ PROSPECT อยู่ที่ราคา 8.32 - 9.54 บาทต่อหน่วย บาทต่อหน่วย และราคาหุ้นสามัญของ BFTZ WN อยู่ที่ 1,658.69 - 2,363.03 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะส่งผลประโยชน์เชิงบวกต่อภาพรวมของทั้งกลุ่มบริษัท และการกำหนดราคา และสิ่งตอบแทนเป็นไปอย่างเหมาะสม และไม่ได้มีเงื่อนไขอื่นใดที่จะเอื้อผลประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ทั้งนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวบริษัทจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงมีมติอนุมัติและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทดำเนินการทำธุรกรรมดังกล่าว

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านสภาพคล่องทางการเงิน และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยบริษัทมีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการมาชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW และชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี บริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานหลักของบริษัท เนื่องจากบริษัทจะได้รับเงินจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จำนวนประมาณ 831.24 ล้านบาท และตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี บริษัทจะเข้าลงทุนใน RXW ซึ่งต้องจ่ายชำระค่าตอบแทนจำนวนประมาณ 359.42 ล้านบาท และการจ่ายเงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่า ภายหลังจากดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

10. คติหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

11. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมา และงวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(หน่วย: พันบาท)	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		2566	2565
บริษัทร่วม			
รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	2,380		1,800
รายได้ดอกเบี้ย	22,032		16,415
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,817		-
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	11,530		-
ค่าเช่าและค่าบริการอื่น	915		1,869
ต้นทุนทางการเงิน	206		-
การร่วมค้า			
รายได้ค่าธรรมเนียม	604		-
รายได้ดอกเบี้ย	15,598		9,638
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,644		-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	1,960		4,000
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	45		44
ผู้บริหารสำคัญ			
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,757		22,137
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,328		876
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	7		-

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(หน่วย: พันบาท)	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565
บริษัทร่วม			
รายได้ค่าบริการค้างรับ	-		214
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	14,965		11,446
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	53,490		-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	100,000		216,985
เงินมัดจำ	-		735
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,531		-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,423		-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	12,662		-

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
การร่วมค้า		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,597	14,843
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินที่ตรงจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	637,000	250,500
ดอกเบี้ยค้างรับ	55,889	-
รายได้ค้างรับ	912	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้ค่าบริการค้างรับ	-	6

12. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นปกติ

13. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6