

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

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567

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

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัทในการเข้าลงทุนในธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) โดยบริษัทจะดำเนินการ ดังนี้ (1) ชื้อหุ้นของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) จำนวน 13,799,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท และ (2) 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) ของบริษัทในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 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 โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“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 (ในที่นี้จะรวมเรียกรวมดังกล่าวข้างต้นว่า **“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 การเข้าทำธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”)

อย่างไรก็ดี บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน MK โดยถือหุ้นเป็นจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ MK และมีกรรมการ และผู้บริหารร่วมกัน 2 ท่าน คือนายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ MK และนางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท และกรรมการของ MK ทั้งนี้ บริษัทมีนายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ 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) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียม บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะให้มีการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเมื่อคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 149.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทเมื่อพิจารณาตามงบการเงินรวมของบริษัทประจำ ไตรมาสที่ 3/2566 ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

1. เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW และธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
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 ธุรกรรมเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN รวมทั้งอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่จำเป็น และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างกิจการดังกล่าว)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

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

ผู้ขาย : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)

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

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

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา : รายงานประจำปี 2565

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.50%
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54%
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78%
4. น.ส. รวิพรรณ จารุทวี	44,950,960	4.12%
5. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82%
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46%
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัตนะ	24,381,820	2.23%
8. น.ส. 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%
10. ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	263,929,004	24.19%
รวม	1,091,205,066	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 12 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

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

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของบริษัท

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

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

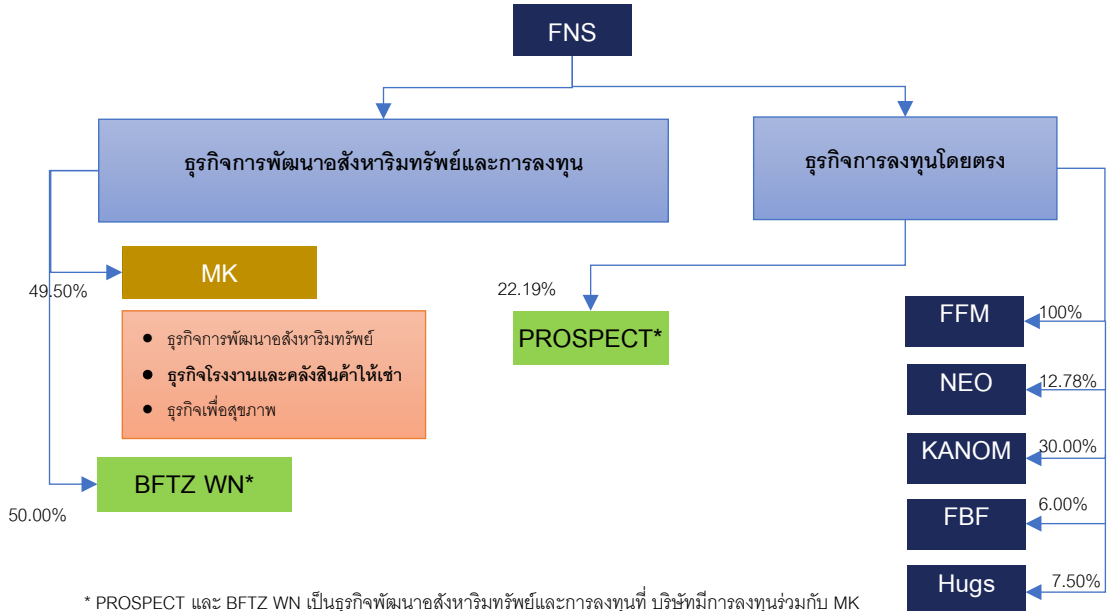
1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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)

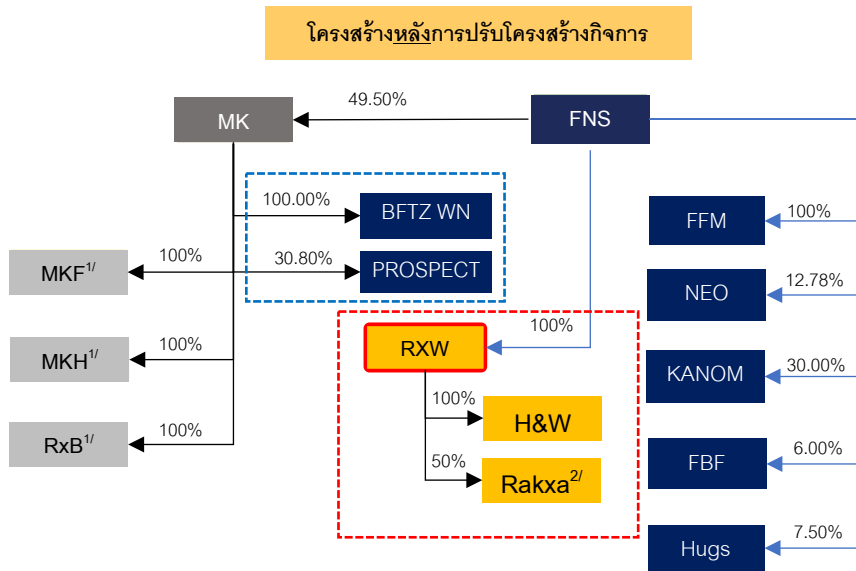
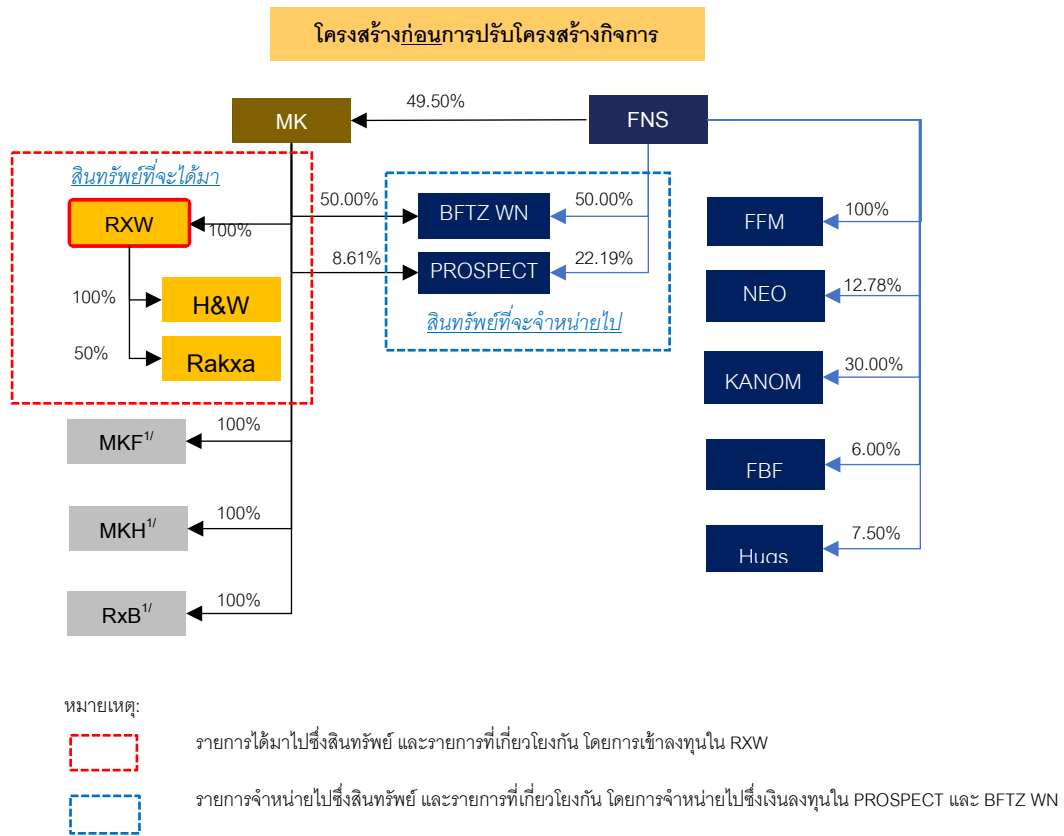
ดังนั้น จากโครงสร้างการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัท และ MK ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้ง 2 บริษัท อาจมีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ทับซ้อนกันในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ แผนการเติบโตของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะปรับโครงสร้างกิจการภายในกลุ่ม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

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

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**”) และเพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานให้เช่าให้กับ MK ดังนี้ (ก) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกวิสต์ติกส์และอินดีคส์เทรียล (“PROSPECT”) จำนวน 83,212,061 หน่วย ในราคาหน่วยละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังหักค่าธรรมเนียมให้สถาบันการเงินจำนวนประมาณ 781.24 ล้านบาท และ (ข) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแอนด์ วัติน้อย จำกัด (“BFTZ WN”) จำนวน 24,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 50.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าที่จำหน่ายไปทั้งสิ้นจำนวน 831.24 ล้านบาท (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN**”) โดยธุรกรรมการลงทุนใน RXW และธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT และ BFTZ WN ถือเป็นแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท (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 ไทวัลไลฟ์ อัลไลอันซ์ จำกัด (“VTL”) โดย RXW ถือหุ้นร้อยละ 50 และ VTL ถือหุ้นร้อยละ 50 ซึ่ง VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

1.3.2 ขนาดของการทำรายการ

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

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

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินงวดล่าสุดที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในงวด 12 เดือนล่าสุด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

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

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

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

1.3.3 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนใน RXW

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้บริษัทจะมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท

- (3) รายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ระหว่าง RXW กับ MKF และ MKH โดยคิดค่าเช่า 100.00 - 210.00 ล้านบาท/ปี ระยะเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 1,770.00 ล้านบาท

1.3.3.1 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ RXW

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

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัดส่วน

1.3.3.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ

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

หมายเหตุ: 1/ มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ

1.3.3.3 การคำนวณขนาดรายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

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

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการลงทุนใน RXW

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

เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.88

หมายเหตุ: 1/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.88 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินเฉพาะกิจการของ RXW ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อคิดขนาดรายการตามมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ ดังนั้น จุฬารวมการลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ ถือเป็นกรณีการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

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

1.3.4 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าลงทุนใน RXW

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

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

2/ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละไม่เกิน 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 275.79 ล้านบาท
- (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ อาทิ เครื่องมือและอุปกรณ์ โปรแกรม IT และยานพาหนะ คิดเป็นมูลค่ารวม 83.63 ล้านบาท

- (3) รายการเช่าทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ระหว่าง RXW กับ MKF และ MKH โดยคิดค่าเช่า 100.00 - 210.00 ล้านบาท/ปี ระยะเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 1,770.00 ล้านบาท

1.4.1 ข้อมูลของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RXW

โดย RXW มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงจำนวน 2 บริษัท

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

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ H&W และ Rakxa

หมายเหตุ: 1/ บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง RXW และ บริษัท ไวทัลไลฟ์ อีลไลอันซ์ จำกัด (“VTL”) โดย RXW ถือหุ้นร้อยละ 50 และ VTL ถือหุ้นร้อยละ 50 ซึ่ง VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อน และหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

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

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

(3) รายชื่อกรรมการ

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

การลงชื่อผูกพันบริษัท: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566 (ก่อน ปรับโครงสร้างทุน)1/	30 ก.ย. 2566 (หลัง ปรับโครงสร้างทุน)1/
เงินสด	1.41	3.22	1.82	3.99	3.99
ลูกหนี้การค้า				0.14	0.14
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	21.00	20.00	80.50	539.60	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11.37	13.87	5.31	20.19	7.89
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	4,591.98	4,632.73	345.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.37	3.69	33.13	52.69	52.69
รวมสินทรัพย์	34.15	40.78	4,712.74	5,249.34	410.31
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	-	-	11.48	14.62	14.62
เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่	-	-	173.78	751.88	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.00	5.21	9.24	33.58	28.62
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.26	0.10	0.63	1.27	1.27
รวมหนี้สิน	9.26	5.31	195.13	801.35	44.52
ทุนจดทะเบียน	100.00	100.00	4,600.00	4,600.00	1,380.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(75.11)	(64.53)	(82.40)	(152.01)	(1,014.21)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60	4,447.99	365.79
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	34.15	40.78	4,712.74	5,249.34	410.31

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566 (ก่อนปรับโครงสร้างทุน) ^v
รายได้				
รายได้จากการขายและให้บริการด้านสุขภาพ	0.59	1.47	1.16	-
รายได้จากการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ	6.00	16.00	24.00	26.63
รายได้ค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า	4.00	4.00	4.00	-
รายได้อื่น	0.73	0.68	0.62	17.42
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายและให้บริการด้านสุขภาพ	0.32	1.67	0.77	-
ต้นทุนการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ	1.81	-	-	12.25
ต้นทุนค่าสิทธิในเครื่องหมายการค้า	6.23	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	0.62	0.44	1.10	3.49
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.31	9.47	39.22	82.80
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงิน	(20.97)	10.58	(11.31)	(54.48)
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	(6.55)	(19.95)
ค่าใช้จ่ายภาษี	-	-	-	(1.31)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(20.97)	10.58	(17.87)	(75.74)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงินภายในของ RXW ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของ RXW

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

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

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ H&W มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	3,455,998	99.999942
2.	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.000029
3.	นางสาววิชนี มหัตตเดชกุล	1	0.000029

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
	รวม	3,456,000	100.00

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

(3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชณี มหัตตะกุล	กรรมการ
3	นายธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

การลงชื่อผูกพันบริษัท: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
เงินสด	9.03	3.22	1.50
เงินลงทุนชั่วคราว	12.00	-	
ลูกหนี้การค้า	11.62	7.22	6.36
สินค้าคงเหลือ	0.46	0.41	1.10
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.24	3.05	3.88
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	72.24	64.74	62.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.01	2.96	2.30
รวมสินทรัพย์	113.59	81.60	77.72
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		51.00	58.56
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	59.13	1.48	2.39
เงินค่าสมาชิกรับล่วงหน้า	13.07	22.56	24.93
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.57	12.65	4.94
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.43	6.24	0.77
รวมหนี้สิน	77.20	93.93	91.59
ทุนจดทะเบียน	87.50	137.75	283.20
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(51.11)	(150.09)	(297.07)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	113.59	81.59	77.72

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
รายได้			
รายได้จากกิจการสถานพยาบาลและสุขภาพ	1.83	19.11	40.42
รายได้อื่น	2.04	2.93	4.95
ค่าใช้จ่าย			

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
ต้นทุนจากกิจกรรมสถานพยาบาลและสุขภาพ	3.75	54.86	65.78
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.89	0.40	0.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37.79	64.79	123.19
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงิน	(39.56)	(98.02)	(143.84)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.19)	(0.96)	(3.14)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(39.74)	(98.98)	(146.98)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.4.3 ข้อมูลของบริษัท รัักษ เวเนเจอร์ จำกัด (“Rakxa”)

(1) ข้อมูลทั่วไป

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

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ Rakxa มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ: 1/ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ Rakxa ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566

2/ VTL เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

(3) รายชื่อกรรมการ

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

การลงชื่อผู้ก่อกำเนิดบริษัท: นางอาทิตร์ตนัน จารุกิจพัฒน์ หรือนายสมศักดิ์ วิวัฒน์สินชัยลงลายมือชื่อร่วมกับนายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ หรือนายธีรชัย ประทุมสุวรรณ รวมเป็นสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

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

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.4.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ

หน่วย: บาท	MKF	MKH	รวม
เครื่องมือและอุปกรณ์-การให้บริการ	2,812,502	35,439,681	38,252,182
เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง-การให้บริการ	25,564,194		25,564,194
เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง	2,979,840	12,334,615	15,314,455
ยานพาหนะ	2,689,941		2,689,941
โปรแกรม ซอฟต์แวร์	1,804,487		1,804,487
รวม	35,850,964	47,774,296	83,625,260

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท

1.4.5 รายละเอียดการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

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

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

	อย่างไรก็ตาม หากบริษัทพิจารณาจะขอใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว
--	--

(2) โครงการอาร์เอกซ์วี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village)

ผู้เช่า	RXW (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ผู้ให้เช่า	MKH (บริษัทย่อยทางตรงของ MK)
ประเภทของสัญญา	สัญญาเช่าช่วง ^{1/}
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี
สิทธิขอซื้อทรัพย์สิน	RXW ในฐานะผู้เช่าช่วงมีสิทธิขอซื้อสิ่งปลูกสร้างและส่วนต่อเติมที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ MKH บนสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ในราคามูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ มีเงื่อนไขที่จะต้องเปลี่ยนผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก MKH เป็น RXW แทน ซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในฐานะผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทพิจารณาจะขอใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเข้าทำรายการด้วยเช่นกัน

หมายเหตุ: 1/ บริษัท โรงแรมโรสกาเดิน (2511) จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องให้ความยินยอมในการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RXW และ MKH

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระราคา

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจำนวน 359.42 ล้านบาท ประกอบด้วยราคาหุ้น RXW ซึ่งประเมินจากมูลค่าบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ RXW ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวนประมาณ 365.79 ล้านบาท และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท และในส่วนของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) จำนวน 83.63 ล้านบาท อ้างอิงตามมูลค่าตามบัญชี ณ ไตรมาส 3/2566 สำหรับค่าเช่าทรัพย์สินและบริการสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพทั้งหมด 1,770.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW

และสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) รวมจำนวน 359.42 ล้านบาท ด้วยตัวแลกเงิน และ/หรือเงินสดของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามเงื่อนไขการซื้อขายที่ตกลงกัน และในส่วนของค่าเช่าจำนวน 1,770.00 ล้านบาท บริษัทหรือบริษัทย่อยจะชำระค่าเช่าและบริการด้วยเงินสดของบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระราคาตามบันทึกความเข้าใจ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

<p>วันที่ชำระราคา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) หุ้นสามัญของ RXW บริษัทจะชำระทั้งจำนวนในวันทำการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ โดยบริษัทคาดว่าจะทำรายการภายในปี 2567 2) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทจะชำระทั้งจำนวนในวันที่ซื้อขายสินทรัพย์ โดยบริษัทคาดว่าจะทำรายการภายในปี 2567 3) ค่าเช่าทรัพย์สินและบริการสำหรับการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ บริษัทจะชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท ณ วันเข้าทำสัญญาเช่า และบริษัทหรือบริษัทย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน รวมจำนวนปีละ 100.00 - 210.00 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหมด 1,770.00 ล้านบาท โดยบริษัทคาดว่าจะทำสัญญาเช่าภายในปี 2567
<p>เงินมัดจำ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) เงินประกัน มูลค่าเงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขปกติของการทำสัญญาเช่าและบริการในระยะยาว โดยคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.82 ของค่าเช่าและบริการทั้งหมด (คำนวณจากค่าเช่าและบริการทั้งหมดจำนวน 1,770.00 ล้านบาท) 2) เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการ ในวันทำบันทึกความเข้าใจ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2566 บริษัทตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 430.00 ล้านบาท ให้แก่ MK เพื่อเป็นเงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย (1) ชื่อหุ้นสามัญของ RXW จำนวนไม่เกิน 275.79 ล้านบาท (2) การซื้อสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพจำนวนประมาณ 83.63 ล้านบาท (3) เงินประกันการเช่าจำนวน 50.00 ล้านบาท และ (4) เงินให้กู้ยืมแก่ RXW จำนวนไม่เกิน 250.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 659.42 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 65.21 ของ (มูลค่ารวมที่บริษัทต้องชำระให้ MK ณ วันทำการซื้อขายหุ้น และทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงินมัดจำที่บริษัทจะต้องชำระให้แก่ทางกลุ่มบริษัท MK นั้นเป็นจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับมูลค่าที่บริษัทจะต้องชำระเพื่อการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความ

	<p>เสี่ยงที่หากการปรับโครงสร้างเงินทุนภายในกิจการโดยการแปลงหนี้เป็นทุน และลดทุนจดทะเบียน เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน MKF, MKH และ RXB ของ MK ล่าช้าและไม่สามารถแล้วเสร็จได้ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลให้การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้อาจไม่เป็นไปตามแผน อีกทั้งอาจทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการนำเงินมัดจำส่วนนั้นไปลงทุนเพื่อรับผลตอบแทนจากทรัพย์สินอื่นๆ ที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้อาจเป็นการเข้าทำรายการกับ MK ซึ่งมีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีความมั่นใจได้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจจะเป็นการปรับโครงสร้างเงินทุนภายในกิจการของ MK เอง หรือการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทในครั้งนี้อาจสำเร็จได้ตามแผนที่วางไว้ได้</p>
<p>การได้รับชำระคืนมัดจำ</p>	<p>1) เงินประกันและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่า เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 50.00 ล้านบาท จะได้รับชำระคืนเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า</p> <p>2) เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการ เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำรายการจำนวน 430.00 ล้านบาท บริษัทจะได้รับคืน กรณีที่บันทึกความเข้าใจฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีกรซื้อขายหุ้นและการเข้าทำสัญญาต่างๆ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ MK ตกลงจะคืนเงินมัดจำทั้งหมดโดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่บริษัทภายใน 7 วันนับแต่วันที่บันทึกความเข้าใจฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>เงื่อนไขการยกเลิก</p>	<p>เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดของการทำสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญก่อนการเข้าทำรายการ</p>

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

และในส่วนของอัตราค่าเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง บริษัทได้มีการเจรจาต่อรองกับ MK โดยพิจารณาจากต้นทุนการได้มาของสินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ และอัตราค่าเช่าตามมูลค่าตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการให้มีการจัดเตรียมข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นถึงความสมเหตุสมผลในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน กล่าวคือ ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ และข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของอัตราค่าเช่าซึ่งประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่างๆ ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนนี้จะปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างกิจการที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งบริษัทจะเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแนบเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมต่อไป

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะได้มาซึ่งธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business) ที่ดำเนินการโดย RXW โดยรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา มีดังนี้

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

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



ที่มา: แผนภาพจากโครงการ Rakxa

หมายเหตุ

RXW จะทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า (RAK^{xx} Integraive Wellness) ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ บนพื้นที่ประมาณ 108-0-5.1 ไร่ และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 84 หลังจำนวนประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness business)

พื้นที่รอฟัฒนาโครงการจำนวน 73-2-58.9 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ MKF

แผนภาพประกอบโครงการอาร์เอกซ์วี เวลเนส วิลเลท (RXV Wellness Village)



ที่มา: แผนภาพจาก RXW

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

1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้จำนวน 359.42 ล้านบาท โดยการออกตั๋วแลกเงินและ/หรือเงินสดของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้พิจารณาแหล่งเงินที่จะนำมาชำระอย่างระมัดระวัง และคาดว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อการบริหารกิจการหลักของบริษัท ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 142.96 ล้านบาท ทั้งนี้ก่อนเข้าทำรายการในปี 2567 บริษัทจะได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (มหาชน) (“NEO”) รวมถึงบริษัทมีแผนที่จะเสนอขาย

เงินลงทุนใน NEO จำนวน 9.50 ล้านบาท พร้อมกับการเสนอขายหุ้น IPO ของ NEO ในช่วงไตรมาส 1/2567 ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนใน RXW ในครั้งนี้ และจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทโดยรวม

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

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

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

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีความชัดเจนมากขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์โดยรวมต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยที่การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล เป็นปกติธุรกิจ และเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ การที่บริษัทจำเป็นต้องวางเงินมัดจำ จำนวน 430.00 ล้านบาท ก็เพื่อเป็นไปตามขั้นตอนในการเข้าทำรายการ และเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับบริษัทในกลุ่ม เพื่อให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้สำเร็จได้ตามแผนที่วางไว้

ดังนั้น จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาซื้อขาย เงื่อนไขการเข้าทำรายการ ประโยชน์ในภาพรวมที่บริษัทจะได้รับ และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในธุรกิจใหม่ เช่น ความเสี่ยงจากผลตอบรับในธุรกิจบริการด้านสุขภาพไม่เป็นไปตามแผน ความเสี่ยงจากผลขาดทุนที่มากขึ้นของ RXW เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีแผนในการรองรับถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างในครั้งนี้มีความเหมาะสมเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น 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) การได้รับอนุมัติจากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน เพื่อปลดภาระหนี้ ภาระค้ำประกัน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันในเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้จากเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน (เฉพาะรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน PROSPECT)
- (4) ได้รับการอนุมัติ และ/หรือการผ่อนผันให้บริษัท และ MK สามารถดำเนินการโอน/รับโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการรวมถึงใบอนุญาตต่างๆ ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Wellness Business) รวมถึงเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้อย่างครบถ้วน
- (5) ปัจจัยที่สำคัญอื่นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าทำรายการ เช่น ความผันผวนของสภาวะตลาดสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระบาดใหม่ และนโยบายของภาครัฐ เป็นต้น

ในการปรับโครงสร้างกิจการในครั้งนี้ บริษัท RXW และ MK ได้มีการจัดทำร่างบันทึกความเข้าใจฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) 2. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”)
วัตถุประสงค์	<p>เป็นแนวทางข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอันเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นในบริษัทต่างๆ และหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า พรอสเพค โฉฉิ สติคส์และอินดัสเทรียล โดยยังไม่ถือเป็นการสรุปข้อกำหนด เงื่อนไข ข้อตกลง คำรับรอง และการรับประกันอื่นใด ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันในเรื่องดังกล่าวในสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>

ลักษณะของสัญญา

- การซื้อขายหุ้นหรือหน่วยลงทุน
 1. MK ตกลงจะขายและ FNS ตกลงจะซื้อหุ้นสามัญใน RXW ซึ่ง MK ถืออยู่จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของ RXW ณ วันทำการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 3/2566 มูลค่าทางบัญชีของ RXW มีมูลค่าอยู่ที่ 365,791,508.84 บาท ปรับลดด้วยผลขาดทุนของ H&W ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4/2566 และในไตรมาส 1/2567 รวมกันซึ่งมีมูลค่าประมาณ 90.00 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าซื้อขายหุ้นสามัญของ RXW จะมีราคาซื้อขายไม่เกิน 275,791,508.84 บาท และในวันที่ซื้อขายหุ้น FNS จะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ RXW เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่ MK โดยมีจำนวนหนี้ไม่เกิน 250,000,000 บาท
- การเข้าทำสัญญาต่างๆ
 - 1.1 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการรักษาบางกระเจ้า กับ MKF หรือ (“ผู้ให้เช่า”) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี และมีค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 4,250,000 บาท และปีที่ 4-10 เดือนละ 8,500,000 บาท ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 30.00 ล้านบาท นอกจากนี้ RXW ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า
 - 1.2 สัญญาบริการเกี่ยวกับโครงการรักษาบางกระเจ้า กับ MKF โดยมีกำหนดระยะเวลาการให้บริการเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีค่าบริการในอัตราเดือนละ 1,500,000 บาท
 - 1.3 สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการในโครงการรักษาบางกระเจ้า กับ MKF ในราคาตามมูลค่าทางการบัญชีของทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย
 - 1.4 สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ RXV สามพราน กับ MKH หรือ (“ผู้ให้เช่า”) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี และมีค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 2,166,667 บาท และปีที่ 4-10 เดือนละ 4,875,000 บาท ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้ RXW ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิขอซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีบวกเพิ่มร้อยละ 10 ของมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่า
 - 1.5 สัญญาบริการเกี่ยวกับโครงการ RXV สามพราน กับ MKH โดยมีกำหนดระยะเวลาการให้บริการเท่ากับสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีค่าบริการในอัตราเดือนละ 2,625,000 บาท
 - 1.6 สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการในโครงการ RXV สามพราน กับ MKH ในราคาตามมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่ซื้อขาย

	<ol style="list-style-type: none"> 2. FNS ตกลงจะขายและ MK ตกลงจะซื้อหุ้นสามัญใน BFTZ WN ซึ่ง FNS ถืออยู่จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ในราคาซื้อขายเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของ BFTZ WN ณ วันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 3/2566 มูลค่าทางบัญชีของ BFTZ WN มีมูลค่าอยู่ที่ 16,512,421 บาท และในวันที่ซื้อขายหุ้น MK จะต้องให้เงินกู้ยืมแก่ BFTZ WN เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่ FNS โดยมีจำนวนหนี้ไม่เกินจำนวน 350,000,000 บาท 3. FNS ตกลงจะขายและบริษัทมั่นคงตกลงจะซื้อหน่วยลงทุนใน PROSPECT ซึ่ง FNS ถืออยู่จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4697 บาท ในราคาซื้อเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT ณ วันทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ในไตรมาส 3/2566 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT มีมูลค่าจำนวน 781,236,434.70 บาท
ระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการ	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเบื้องต้นตามที่ระบุไว้ในบันทึกฉบับนี้ ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขเพื่อเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุนที่แน่นอนเพื่อให้ทั้งสองฝ่ายสามารถโอนหุ้นหรือหน่วยลงทุนทั้งหมดและชำระราคาซื้อขายกันภายในวันที่ 1 เมษายน 2567 หรือภายในระยะเวลาที่อาจจะขยายออกไป
เงินมัดจำ	FNS ตกลงชำระเงินจำนวน 430.00 ล้านบาท ให้แก่ MK ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 ซึ่งให้ถือเป็นเงินมัดจำและเป็นการชำระราคาซื้อขายหุ้นในวันทำการซื้อขายหุ้นตามข้อ 1.
เงื่อนไขบังคับก่อน	เงื่อนไขบังคับก่อนทำการซื้อขายหุ้นและหน่วยลงทุน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS และ MK อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นและหน่วยลงทุนตามข้อ 1 ถึงข้อ 3 ของบันทึกความเข้าใจฉบับนี้ 2. การความยินยอมในการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RXW กับ MKH ตามข้อ 1.3

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ 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

หุ้นกู้ระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงค้าง

4,091,373

4.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดเวลา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยทางอ้อมมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,285,597 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราตลาดเงินมีหลักประกันเป็นเงินลงทุนในบริษัททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล 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. **หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในหน้า**

-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 “สิรินแฮส” ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ภายใต้การบริหารของเจ้าของกลุ่มใหม่ ได้ยกระดับธุรกิจไปสู่การบริหารสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งพัฒนาสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและกำไรที่มีคุณภาพ ในปัจจุบันผลงานที่โดดเด่นโครงการหนึ่ง ได้แก่ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตนิคมอุตสาหกรรม Bangkok Free Trade Zone บนถนนบางนา-ตราด ดำเนินงานโดย Prospect ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ MK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยปัจจุบัน Prospect มี 6 โครงการอยู่ภายใต้การบริหาร มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 400,000 ตร.ม. นอกจากนี้ในเดือนสิงหาคม ปี พ.ศ. 2563 MK ได้จัดตั้ง PROSPECT REIT ซึ่งเป็นกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดย Prospect และมีบริษัทย่อยของ MK เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ อีกทั้งได้มีการพัฒนาและเปิดตัวโครงการ “รักษ” ซึ่งเป็นธุรกิจบริการทางการแพทย์และส่งเสริมสุขภาพแบบองค์รวมตั้งอยู่บนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาอีกด้วย ในปี 2564 ถือว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากสำหรับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศขาดหายไป อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารยังคงมีความเชื่อมั่นอย่างสูงต่อโอกาสและศักยภาพของธุรกิจ Health and Wellness ในเมืองไทย และเล็งเห็นว่าโครงการนี้จะเป็นตัวขับเคลื่อนสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด (BFTZ WN)

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

ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (FFM)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโกลจิस्टิกส์และอินดัสเทรียล (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 โฟนีโออนไลน์ บี โนซ์และดีนี่ เป็นต้น ซึ่งติดอันดับหนึ่งในสามอันดับแรกของสินค้าในกลุ่มเดียวกัน การลงทุนของ FFM คือการสนับสนุนเงินทุนเพื่อการก่อสร้างโรงงานผลิตแห่งใหม่ที่ล้ำลูกกา ซึ่งได้เปิดทำการในปี 2561 โรงงานแห่งใหม่นี้ส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมต่อการดำเนินงานของ NEO ช่วยเพิ่มทั้งประสิทธิภาพและปรับปรุงประสิทธิภาพด้านการผลิตโดยรวม สำหรับ NEO ปี 2563 นับเป็นปีที่ดีมาก เนื่องจากความต้องการในสินค้าประเภทดูแลสุขอนามัยของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมาก อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด

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

บริษัท เอฟบี ฟู้ด เซอร์วิส (2017) จำกัด (FBF)

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

บริษัท ขนมหอม คาเฟ่ จำกัด (Kanom)

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

บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด (HUGS)

ในปี 2563 FNS เข้าลงทุนใน HUGS ซึ่งเป็นธุรกิจสตาร์ทอัพตัวแทนประกันภัยใหม่ของไทย โดยถือหุ้นสามัญคิดเป็นจำนวนร้อยละ 7.5 ของหุ้นทั้งหมด ในระยะแรก HUGS จะมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจการประกันสุขภาพและการประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล โดยที่ HUGS ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันวินาศภัย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตและการรับประกันภัยต่อ เรียบร้อยแล้ว HUGS มีเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจขายประกันโดยผ่านทั้งทางออนไลน์และทางโทรศัพท์เป็นหลัก 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
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	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
สินทรัพย์สิทธิการไว้	4,388	8,804	5,658	193
ค่าความนิยม	156,920	156,920	45,356	45,356
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจกค่าความนิยม	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

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม				
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 ก.ย. 2566
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	
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	

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
(หุ้นสามัญจำนวน 345,855,440 หุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้น)	1,729,277	1,729,277	1,729,277	
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
(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
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	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน/เลิกบริษัทย่อย	3,181	-	-	207,005
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ				245,585
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ				673,969
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				2,312

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม			
	(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
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	45,481	63,454	73,859	43,246
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	506,809
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	-	-	-	44,346
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	6,327
ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ	-	-	-	71,506
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	-	36,999
ค่าใช้จ่ายธุรกิจหลักทรัพย์	168,567	-	-	-
ค่าใช้จ่ายธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน	69,684	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร	54,697	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
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
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(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 บีเอฟทีแอสต วังน้อย 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 ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วย

เงินสดจำนวน 883.4 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจำนวน 0.2 ล้านบาทซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มาซึ่งส่วนได้เสียร้อยละ 50 ในบริษัท บีเอฟทีแชนด์ ริงน้อย 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 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินตรงจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 72.46 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 77.05 ล้านบาท มีดอกเบี้ยรับ 16.66 ล้านบาท มีการจ่ายชำระดอกเบี้ย 54.77 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมลงทุน 904.37 ล้านบาท โดยมีรายการเงินสดรับและจ่ายที่สำคัญดังนี้ เงินสดรับจากการจำหน่ายการดำเนินงานที่ยกเลิก 455.27 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 107.87 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายดิจิทัลโทเคน 482.32 ล้านบาท และเงินสดรับเงินปันผล 73.84 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน 814.94 ล้านบาท โดยมีรายการเงินสดรับและจ่ายที่สำคัญคือ 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 โดยมีเงินสดสุทธิได้มาหรือใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 719.99 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 256.44 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 360.18 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์ของทั้งกลุ่มบริษัท มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย และมีการบริหารความเสี่ยงโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท มีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมถึงมีวงเงินสินเชื่อที่สำรองไว้ใช้หากสภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยให้ออกตราสารหนี้ระยะสั้นได้ และจัดให้มีการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีการออกตราสารหนี้ระยะยาวในสภาวะที่ตลาดเอื้ออำนวยเพื่อช่วยให้สภาพคล่องของบริษัทฯปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทฯได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ออกนโยบายภายในให้มีระบบควบคุมให้มีการออกตราสารหนี้อย่างรัดกุมและติดตามการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยต้องรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯทุกไตรมาสเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

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

- 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 ซึ่งหนี้กู้รุ่นดังกล่าวถึงกำหนดชำระในช่วงต้นปี 2566 และ FNS ได้ชำระคืนทั้งจำนวนแล้ว

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

สำหรับหนี้กู้ระยะยาวมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 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 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้นโดยมีสาเหตุหลักมาจากในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียเพิ่มเติมในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าส่งผลให้ MK เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยและทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานเพื่อให้เช่า (บริษัท บีเอฟทีแอสต วัจน้อย จำกัด) ในงบการเงินรวม

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

จากงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 งวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 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 มหัตเดชะกุล* ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการลงทุน
4. นางศนิษฐา อัสวจินดา* หัวหน้าฝ่ายบริหารเงิน
5. นายชาคริต สุภีปรี* ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
6. นางสาววิภา นิลโสภณ* ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน*
7. นายชาณุภัก อัสวโรจน์ไมตรี* หัวหน้าฝ่ายธุรการ
8. นางนุชชลิ จันชัน* หัวหน้าฝ่ายทรัพยากรบุคคล
9. นางสาวปภัสมนต์ จันทวี* 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 อภิธินัย	8,527,200	1.70
7	นาย วุฒกร จีรอลงกรณ์	6,605,700	1.32
8	นาง ประกายคำ ไบแก้ว	6,302,000	1.26
9	นายสุชาติ หวังสว่างกุล	4,106,800	0.82
10	นาย ระเทียร ศรีมงคล	3,500,000	0.70
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	358,343,822	71.58
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	142,307,243	28.42

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
		หุ้น	ร้อยละ
	รวม	500,651,065	100.00

5.5. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ให้ ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

-ไม่มี-

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มี ความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่น อสังหาริมทรัพย์

ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้ง นี้ บริษัทจะเข้าลงทุนใน RXW และจะเข้าทำธุรกรรมการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า และ โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ โดยกำหนดอัตรา การเช่าตามที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ MK อย่างไรก็ดี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าของ สินทรัพย์ และราคาเช่าที่เหมาะสม ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่บริษัท และ MK ได้เจรจาตกลงในเบื้องต้น โดยอัตราค่าเช่าของทั้ง 2 โครงการอยู่ที่ ปีที่ 1-3 จำนวน 100.00 ล้านบาท และปีที่ 4-10 จำนวน 210.00 ล้าน บาท

โดยรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ RAKxa Integrative wellness พื้นที่บางกระเจ้า ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟโพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 2,296.16 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา ค่าเช่า 126.00 ล้านบาทต่อปี และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ ชื่อโครงการ RAKxa Wellness Village พื้นที่สามพราน ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2566 ประเมินมูลค่าโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟโพรซัล จำกัด มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 1,649.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า 91.00 ล้านบาท ต่อปี รวมอัตราค่าเช่าของทั้ง 2 โครงการเท่ากับ 217.00 ล้านบาท

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความ สมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับ บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการนำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) โดยการตกลงเข้าทำรายการได้มา ซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถือเป็นการเข้า ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการในครั้ง นี้มีความเหมาะสม เนื่องจากภายหลังจากการเข้า

ทำรายการดังกล่าว บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในที่นี้จะรวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” มีโครงสร้างการประกอบธุรกิจที่ชัดเจน ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อการบริหารจัดการทั้งทางด้านการลงทุน สภาพคล่องทางการเงิน และต้นทุนทางการเงินในอนาคต อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีธุรกิจแกนหลัก โดยจะมุ่งเน้นทางด้านธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพ ซึ่งกำลังอยู่ในช่วงการเติบโต โดยบริษัทได้พิจารณาแล้วว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะส่งผลประโยชน์เชิงบวกต่อภาพรวมของทั้งกลุ่มบริษัท และการกำหนดราคา และสิ่งตอบแทนเป็นไปตามราคาตลาด และมีความเหมาะสม และไม่ได้มีเงื่อนไขอื่นใดที่จะเอื้อผลประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ทั้งนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวบริษัทจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงมีมติอนุมัติและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทดำเนินการทำธุรกรรมดังกล่าว

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

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

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

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าที่ผ่านมาผลประกอบการของ RXW ยังคงมีผลขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง แต่บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าในช่วง 3 ปีแรกของการทำสัญญาเช่า และได้รับอัตราค่าเช่าในอัตราพิเศษ ผลประกอบการของ RXW จะสามารถสร้างรายได้ที่เติบโตขึ้น และสามารถจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาที่ระบุไว้ และสำหรับแผนงานในอนาคตภายหลังจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด บริษัทคาดว่าผลการตอบรับของผู้ใช้บริการจะมีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงในเรื่องผลประกอบการในอนาคตของ RXW รวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทยังมีความเชื่อมั่นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะไม่เกิดผลกระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

10. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

11. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมา และงวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	(หน่วย: พันบาท)	
	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

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	53,490	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	100,000	216,985
เงินมัดจำ	-	735
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,531	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,423	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า	12,662	-
การร่วมค้า		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,597	14,843
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	637,000	250,500
ดอกเบี้ยค้างรับ	55,889	-
รายได้ค้างรับ	912	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้ค่าบริการค้างรับ	-	6

12. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นปกติ

13. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6