สฟ. 111/64

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

วันที่ 27 กันยายน 2564

เรื่อง ขอนำส่งความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
2. สำเนารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 9 กันยายน 2564 และสำเนาเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ลงวันที่ 27 กันยายน 2564 จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์”) บริษัทฯ ได้จัดทำความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ในการนี้ บริษัทฯ ขอนำส่งสำเนาความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และสำเนารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาโดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)
กรรมการ
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

(แบบ 250-2)

ของ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

27 กันยายน 2564

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

27 กันยายน 2564

เรียน ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องด้วย บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ” หรือ “SF”) ได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ (“คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ” หรือ “คำเสนอซื้อ”) จาก บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดย CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม) ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ		หลักทรัพย์ที่เสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ		ราคาที่จะเสนอซื้อต่อหน่วย	มูลค่าที่เสนอซื้อ
	หุ้น/หน่วย	สิทธิออกเสียง	ของจำนวนหลักทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ		
หุ้นสามัญ	932,550,343	932,550,343	43.74	43.74	12.00[1/]	11,190,604,116
หุ้นบุริมสิทธิ						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น						
หุ้นกู้แปลงสภาพ						
หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)						
			รวม	43.74	รวม	11,190,604,116

หมายเหตุ 1/ ผู้แสดงเจตนาขายจะมีภาระค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นดังกล่าวในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ และภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.00 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นสามัญ ดังนั้น ราคาสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับเท่ากับหุ้นละ 11.9679 บาท (สิบเอ็ดจุดเก้าหกเจ็ดเก้าบาท) ต่อหุ้น

ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อ

ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของกิจการหุ้นละ 12.00 บาท (สิบสองบาท) (“ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ”) โดยผู้ถือหุ้นที่ตอบรับคำเสนอซื้อ (“ผู้แสดงเจตนาขาย”) มีภาระค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ และภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.00 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขาย ดังนั้นราคาสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับเท่ากับหุ้นละ 11.9679 บาท (สิบเอ็ดจุดเก้าหกเจ็ดเก้าบาท) (“ราคาค่าหุ้นสุทธิ”) ต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอซื้อดังกล่าว เป็นราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่จะไม่เปลี่ยนแปลงอีก (Final Offer)โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหลักทรัพย์เป็นเวลาทั้งสิ้น 20 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2564 (“ระยะเวลารับซื้อ”) ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9:00 น. ถึง 16:00 น. ของ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลารับซื้อสุดท้ายที่จะไม่ขยายเวลารับซื้ออีก (Final Period) โดย หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะ

ขยายเวลารับซื้อเพื่อให้ระยะเวลารับซื้อไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”)

ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงเว้นแต่เข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ
- ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อเพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้น หากมีบุคคลอื่นยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ

<u>เงื่อนไขในการยกเลิกคำเสนอซื้อ</u>

ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจยกเลิกคำเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้ออันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการ โดยที่เหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำคำเสนอซื้อหรือเป็นการกระทำที่ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ
- กิจการกระทำการใด ๆ ภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นผลให้มูลค่าหุ้นสามัญของกิจการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือ
- กิจการกระทำการใด ๆ ที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 14/2554 เรื่อง การกระทำการหรืองดเว้นกระทำการในประการที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ

<u>ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขาย</u>

ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. รวม 20 วันทำการ โดยผู้แสดงเจตนาขายจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนการยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ ตามเอกสารแนบของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ทั้งนี้ หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลารับซื้อเพื่อให้ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายไม่น้อยกว่า 20 วันทำการ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 11,190,604,116 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหกแสนสี่พันหนึ่งร้อยสิบหกบาท) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ภายในวงเงิน 18,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระมูลค่าของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะใช้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจะมาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนของผู้ทำคำเสนอซื้อ และเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังอาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัทฯ ได้พิจารณาข้อเสนอซื้อโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหลักทรัพย์แล้ว ขอเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

1. สถานภาพของกิจการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1. ข้อมูลทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารศูนย์การค้า เอสพละนาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย
เบอร์โทรศัพท์	0-2660-9000
เบอร์โทรสาร	0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000187
เว็บไซต์	www.siamfuture.com
วันที่ก่อตั้งบริษัท	29 สิงหาคม 2537
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ ” “ตลท.” หรือ “SET”)
กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
หมวดธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จดทะเบียนกับ ตลท.	17 ธันวาคม 2545
ราคา IPO	8.00 บาท (ราคาพาร์ 1.00 บาท)
ราคาพาร์	1.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	2,131,929,050.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,131,920,931.00 บาท
นโยบายเงินปันผล	บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

1.2. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์
ปี 2537	- ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)
ปี 2538 - 2543	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทฯ ที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มรวมทั้งศูนย์การค้า Stand-alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2546	- ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
ปี 2549	- เจ อเวนิว ทองหล่อ ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
ปี 2554	- เปิดดำเนินการ อิเกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิเกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
ปี 2555	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกาบางนา บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555โดย ร่วมทุนกับ บริษัท อิคาโน่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ IKEA
ปี 2559	- เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และส่วนขยายของเมกาบางนา (เมกาฟู้ดวอล์ค) - Partial Tender Offer โดยบมจ. เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์กรุ๊ป
ปี 2562	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (Mega Smart Kids) เมื่อเดือนเมษายน 2562

1.3. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ และนายนพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรกจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภท ศูนย์การค้าแบบเปิด และเข้าจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ MAI”) เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2545 ทั้งนี้ ในปี 2546 SF ได้รับอนุมัติในการย้ายเข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ปัจจุบัน SF และบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 18 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 430,628 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 94 ของ พื้นที่เช่าทั้งหมด และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการคือ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า มีพื้นที่เช่าประมาณ 5,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2564 และโครงการมาร์เช่ 55 ใน รูปแบบมิกซ์-ยูส ประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนที่ดินของมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม มีพื้นที่เช่าศูนย์การค้าประมาณ 11,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565 โดยโครงการสามารถจำแนกประเภทได้ดังนี้

ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้า 15-20 ร้าน

ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)

คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียวอยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เกตและโรงภาพยนตร์ เป็นต้น

ศูนย์การค้าไลฟ์ สไตล์ (Lifestyle Center)

คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านเบเกอร์รี่ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง

ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)

คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง โรงละครเวทีและร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะศูนย์อาหาร เป็นต้น

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 18 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 430,628 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย

ประเภทศูนย์การค้า		จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชม (Neighborhood Shopping Center)	7	- มาร์เก็ตเพลส บางบอน - มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ - มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 - มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ - มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ - มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) - มาร์เก็ตเพลส ดุสิต
2	ศูนย์ไลฟ์ สไตล์ (Lifestyle Center)	6	- เจ อเวนิว ทองหล่อ - ลา วิลล่า อารีย์ - ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะ - พัทยาอเวนิว - ดิ อเวนิว รัชโยธิน - นวมินทร์ซิตี้อเวนิว
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	2	- เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ - เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
4	ร้านค้าปลีก (Stand-alone Retail Store)	1	- เหม่งจ๋าย
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1	- เอสพละนาด รัชดาภิเษก
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	- เมกาบางนา
รวม (Total)		18	

โดยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งเป็นตารางเมตรตามประเภทศูนย์การค้าได้ดังต่อไปนี้

ประเภทศูนย์การค้า		2561	2562	2563
1	ศูนย์การค้าชุมชม (Neighborhood Shopping Center)	43,164	46,288	45,544
2	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	77,984	79,092	79,159

ประเภทศูนย์การค้า		2561	2562	2563
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	70,076	70,541	61,436
4	ร้านค้าปลีก (Stand - alone Retail Store)	-	-	-
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	871	871	466
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	191,216	201,491	201,491
รวม (Total)		**426,044**	**441,158**	**430,628**
Occupancy rate		**92**	**96**	**94**

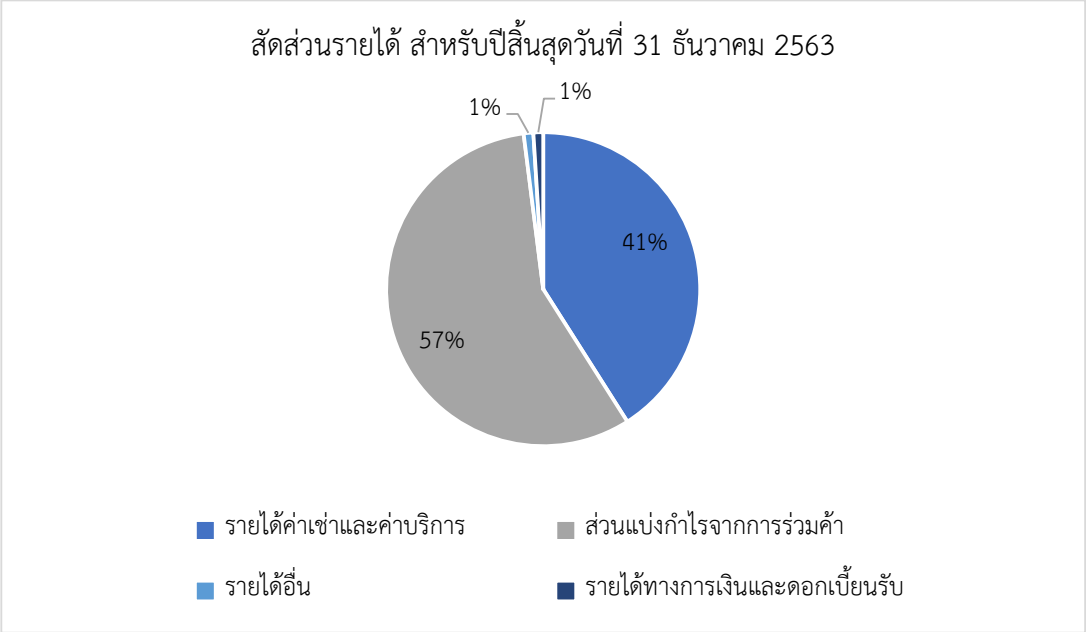
บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่มคือ

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการและรายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง (Common area maintenance หรือ CAM) รวมถึง รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และแก๊ส
    a. การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 30.00-50.00 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ (Gross leasable area หรือ GLA) กิจการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวตั้งแต่ 10 ถึง 30 ปี และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะให้เช่าระยะสั้นตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่า 3 ปี โดยสัญญาเช่าพื้นที่แต่ละสัญญาจะกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ระยะเวลาในการชำระค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคตและเงื่อนไขในการเช่าไว้โดยละเอียด กิจการจะทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักโดยให้มีระยะเวลาของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของที่ดินในแต่ละโครงการ เพื่อให้กระแสรายได้ตรงกับค่าใช้จ่ายอนาคตตลอดอายุสัญญา
    b. การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance) เป็นการให้บริการตามสัญญาการให้บริการ ซึ่งจะจัดทำพร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยสัญญาการให้บริการจะมีอายุของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าพื้นที่ของลูกค้าแต่ละราย การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการจะครอบคลุมถึง การบริการ ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลรักษาต้นไม้และสวนหย่อม การดูแลรักษา ความปลอดภัย การจัดการจราจร การซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง

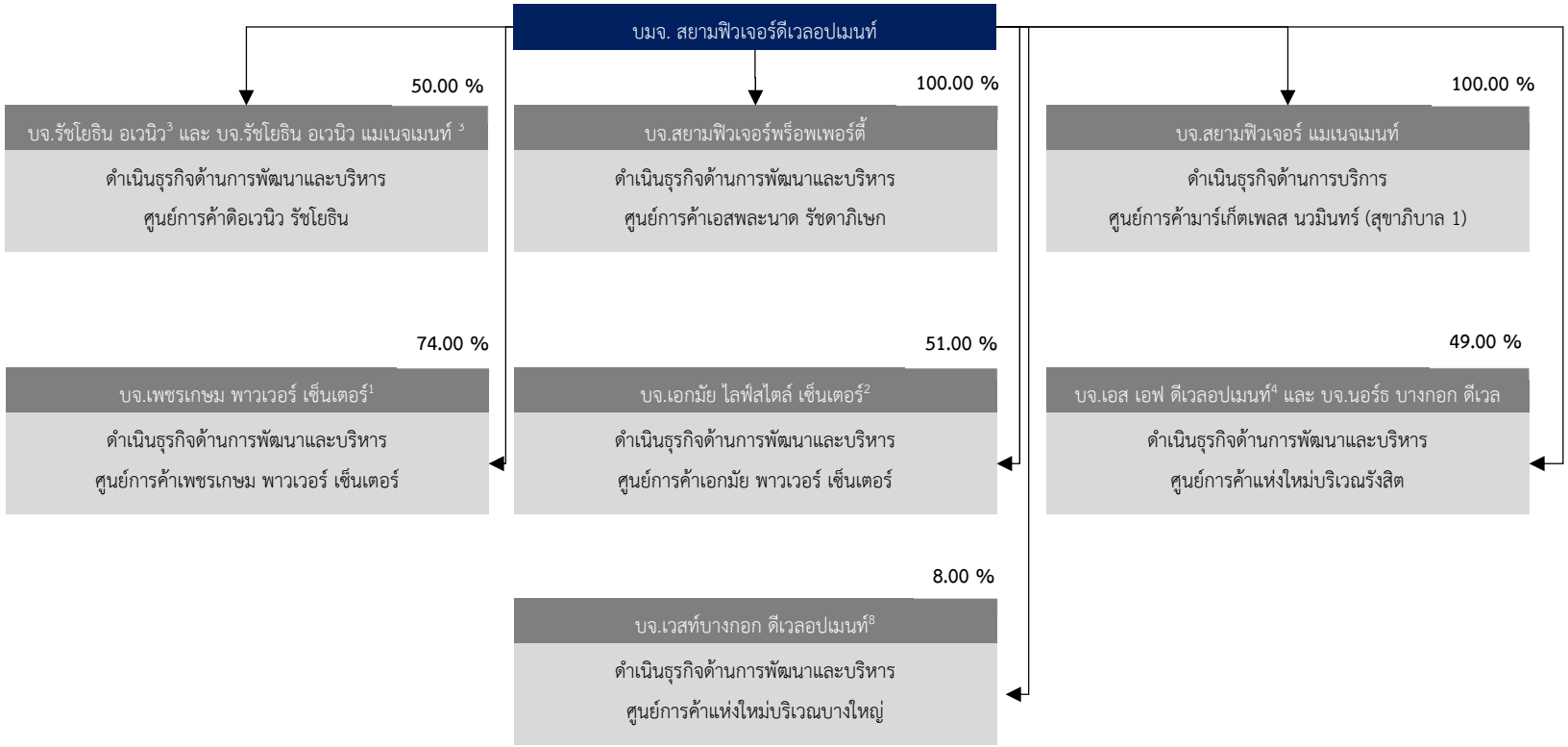
อาคาร และอุปกรณ์ แสงไฟในโครงการ ค่าไฟฟ้า และค่าประปาในพื้นที่ส่วนกลาง การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นระยะ ๆ

c. การให้บริการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ให้กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยกิจการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กิจการชำระจริงแก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ซึ่งได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง บมจ.โทรคมนาคมแห่งชาติ และบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้กิจการได้นำกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว ไปชำระค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ส่วนต่างของอัตราที่เรียกเก็บเพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง

2. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า ได้แก่ โครงการเมกาบางนา
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
4. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว



1.4. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ



ที่มา : รายงานประจำปีของบริษัทฯ ณ ปี 2563

หมายเหตุ:

1 บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

2 บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

3 บมจ. เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

4 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

5 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

6 บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 83.2 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.2 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.4

1.5. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
1.รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		765.09	28.50	833.00	30.04	638.79	35.28
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	118.83	4.43	129.52	4.67	109.95	6.07
บจ. เอกมัยฯ	51.00	88.52	3.30	89.60	3.23	69.66	3.85
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	402.78	15.00	430.37	15.52	274.44	15.16
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	12.31	0.46	13.86	0.50	1.28	0.07
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	(0.01)	0.00	(0.01)	0.00	4.66	0.26
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	3.06	0.11	3.07	0.11	2.98	0.16
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		**1,390.59**	**51.79**	**1,499.41**	**54.08**	**1,101.76**	**60.86**
2.รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		13.87	0.52	13.39	0.48	11.57	0.64
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	0.99	0.04	1.13	0.04	1.14	0.06
บจ. เอกมัยฯ	51.00	0.02	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	(0.36)	(0.01)	(2.75)	(0.10)	0.19	0.01
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	0.51	0.02	(1.06)	(0.04)	0.03	0.00
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	5.73	0.21	5.60	0.20	5.52	0.30
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	0.75	0.03	0.75	0.03	0.74	0.04
รวมรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		**21.51**	**0.80**	**17.08**	**0.62**	**19.21**	**1.06**
3.รายได้อื่น							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		38.23	1.42	19.38	0.70	14.93	0.82
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	1.14	0.04	1.57	0.06	0.41	0.02
บจ. เอกมัยฯ	51.00	0.44	0.02	0.58	0.02	0.21	0.01
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	4.84	0.18	5.66	0.20	4.32	0.24
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	0.05	0.00	0.34	0.01	0.12	0.01
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	5.77	0.21	5.95	0.21	0.05	0.00
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	0.00	0.00	0.42	0.02	0.00	0.00
รวมรายได้อื่น		**50.48**	**1.88**	**33.90**	**1.22**	**20.04**	**1.11**
4.ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	49.00	1,222.32	45.53	1,222.32	44.08	669.42	36.98
รวมทั้งสิ้น		**2,684.89**	**100.00**	**2,772.70**	**100.00**	**1,810.42**	**100.00**

1.6. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ ซึ่งเป็นงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

- งบกำไรขาดทุนรวม

ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.59	51.79	1,499.42	45.19	1,101.76	41.35	502.89	51.70
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21.51	0.80	17.08	0.51	19.21	0.72	8.76	0.90
รายได้อื่น	50.48	1.88	33.90	1.02	20.04	0.75	31.40	3.23
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222.32	45.53	1,767.93	53.28	1,523.44	57.18	429.67	44.17
รวมรายได้	**2,684.89**	**100.00**	**3,318.33**	**100.00**	**2,664.44**	**100.00**	**972.72**	**100.00**
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567.37	21.13	626.21	18.87	429.70	16.13	202.42	20.81
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(281.83)	(10.50)	196.57	5.92	(469.04)	(17.60)	(323.04)	(33.21)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.82	1.82	44.14	1.33	39.56	1.48	17.30	1.78
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207.44	7.73	231.68	6.98	191.49	7.19	107.58	11.06
รวมค่าใช้จ่าย	**541.81**	**20.18**	**1,098.59**	**33.11**	**191.71**	**7.20**	**4.25**	**0.44**
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**2,143.09**	**79.82**	**2,219.74**	**66.89**	**2,472.73**	**92.80**	**968.47**	**99.56**
ต้นทุนทางการเงิน	(74.94)	(2.79)	(96.13)	(2.90)	(90.06)	(3.38)	(46.45)	(4.78)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,068.15	77.03	2,123.61	64.00	2,382.66	89.42	922.01	94.79
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(171.96)	(6.40)	(71.65)	(2.16)	(169.78)	(6.37)	(97.82)	(10.06)
กำไรสำหรับปี	1,896.19	70.62	2,051.96	61.84	2,212.88	83.05	824.20	84.73

ที่มา: งบการเงินรวมของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- งบแสดงฐานะทางการเงินรวม

ตารางงบแสดงฐานะทางการเงินของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.98	0.26	53.25	0.25	88.98	0.36	52.29	0.21
เงินลงทุนระยะสั้น	77.55	0.40	15.00	0.07	-	0.00	-	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122.73	0.63	189.79	0.89	111.25	0.45	89.36	0.35
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21.20	0.11	20.87	0.10	20.99	0.09	20.86	0.08
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22.60	0.12	14.74	0.07	27.27	0.11	22.95	0.09

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.50	0.07	12.80	0.06	12.80	0.05	12.80	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36.82	0.19	45.14	0.21	55.80	0.23	54.99	0.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**346.38**	**1.79**	**351.59**	**1.65**	**317.09**	**1.29**	**253.25**	**0.99**
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.62	0.00	0.62	0.00	0.63	0.00	0.63	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509.30	2.63	432.24	2.02	406.23	1.65	385.70	1.52
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082.83	36.56	8,653.78	40.50	9,948.52	40.50	10,181.21	40.00
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	0.83	0.00	0.77	0.00	0.70	0.00	0.67	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250.08	58.06	11,745.30	54.96	13,693.21	55.75	14,448.18	56.76
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00	-	0.00	18.78	0.08	16.61	0.07
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	61.15	0.32	62.99	0.29	58.74	0.24	51.81	0.20
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32.21	0.17	33.49	0.16	31.24	0.13	29.26	0.11
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48.52	0.25	48.46	0.23	50.08	0.20	49.87	0.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43.34	0.22	40.70	0.19	37.73	0.15	36.74	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**19,028.90**	**98.21**	**21,018.35**	**98.35**	**24,245.86**	**98.71**	**25,200.67**	**99.01**
รวมสินทรัพย์	**19,375.28**	**100.00**	**21,369.94**	**100.00**	**24,562.95**	**100.00**	**25,453.92**	**100.00**
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859.82	4.44	379.77	1.78	910.00	3.70	1,170.00	4.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320.88	1.66	203.54	0.95	255.76	1.04	142.93	0.56
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.55	0.01	9.50	0.04	6.11	0.02	4.15	0.02
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย		0.00		0.00		0.00		0.00
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40.71	0.21	48.27	0.23	33.57	0.14	33.94	0.13
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152.00	0.78	806.48	3.77	446.07	1.82	386.39	1.52
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	121.17	0.63	160.29	0.75	180.53	0.73	202.89	0.80
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.95	0.03	9.98	0.05	3.37	0.01	3.97	0.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241.42	1.25	233.18	1.09	277.76	1.13	136.27	0.54
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,743.49**	**9.00**	**1,851.01**	**8.66**	**2,113.17**	**8.60**	**2,080.54**	**8.17**
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359.82	1.86	527.54	2.47	520.23	2.12	587.80	2.31
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523.84	7.86	1,202.34	5.63	1,684.95	6.86	1,971.29	7.74
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	499.00	2.58	533.64	2.50	523.76	2.13	534.46	2.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139.17	5.88	1,167.64	5.46	1,321.77	5.38	1,412.59	5.55
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,473.65	7.61	1,573.77	7.36	2,166.94	8.82	2,234.14	8.78
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43.95	0.23	53.11	0.25	59.11	0.24	62.27	0.24
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,039.43**	**26.01**	**5,058.04**	**23.67**	**6,276.76**	**25.55**	**6,802.54**	**26.72**

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สิน	**6,782.92**	**35.01**	**6,909.04**	**32.33**	**8,389.92**	**34.16**	**8,883.08**	**34.90**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	1,776.61	9.17	2,131.92	9.98	2,131.92	8.68	2,131.92	8.38
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	634.03	3.27	634.03	2.97	634.03	2.58	634.03	2.49
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	177.67	0.92	213.19	1.00	213.19	0.87	213.19	0.84
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910.91	45.99	10,374.50	48.55	11,957.03	48.68	12,316.17	48.39
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093.59	5.64	1,107.70	5.18	1,237.30	5.04	1,275.98	5.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,592.36	64.99	14,460.89	67.67	16,173.03	65.84	16,570.84	65.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,375.28	100.00	21,369.94	100.00	24,562.95	100.00	25,453.92	100.00

ที่มา: งบการเงินรวมของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.20	0.19	0.15	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.20	0.19	0.15	0.12
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	32.21	46.20	36.86	64.86
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	206.43	118.64	217.25	257.74
วงจรเงินสด	วัน	(174.21)	(72.44)	(180.39)	(192.88)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น[1/]	ร้อยละ	59.20	58.24	61.00	59.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	80.85	67.73	93.78	101.11
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	70.62	61.84	83.05	84.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	9.79	9.60	9.01	3.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	15.06	14.19	13.68	4.97
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.54	0.48	0.52	0.54
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.14	0.13	0.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	28.60	23.09	27.46	20.85
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	0.23	0.10	0.23	0.19
ข้อมูลต่อหุ้น					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	5.91	6.78	7.59	7.77
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	บาท	0.93	0.95	0.98	0.37
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.30	0.22	0.20	0.20

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 ของบริษัทฯ และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2564

1/ อัตรากำไรขั้นต้นคิดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่านั้น

1.6.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกิจการ

<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ของโครงการของบริษัทฯ โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสิ้น 1,390.59 ล้านบาท 1,499.42 ล้านบาท และ 1,101.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 10.99 โดยในปี 2563 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเท่ากับ 1,101.76 ล้านบาท ลดลง 397.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.52 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,499.42 ล้านบาท เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และการปิดปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์โดยได้เปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่น ได้แก่ ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีรายได้อื่น รวมทั้งสิ้น 50.48 ล้านบาท 33.90 ล้านบาท และ 20.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยของรายได้อื่น รวมต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 36.99 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ร้านค้าส่วนมากปิดตัวลง ทำให้รายได้จากการปรับปรุงร้านค้าที่จะเกิดขึ้นจากการเปิดใช้ลดลง โดยในปี 2563 รายได้อื่นเท่ากับ 20.04 ล้านบาท ลดลง 13.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.89 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ ได้บันทึกรายได้อื่นจากให้บริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้อื่นลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

<u>ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า</u>

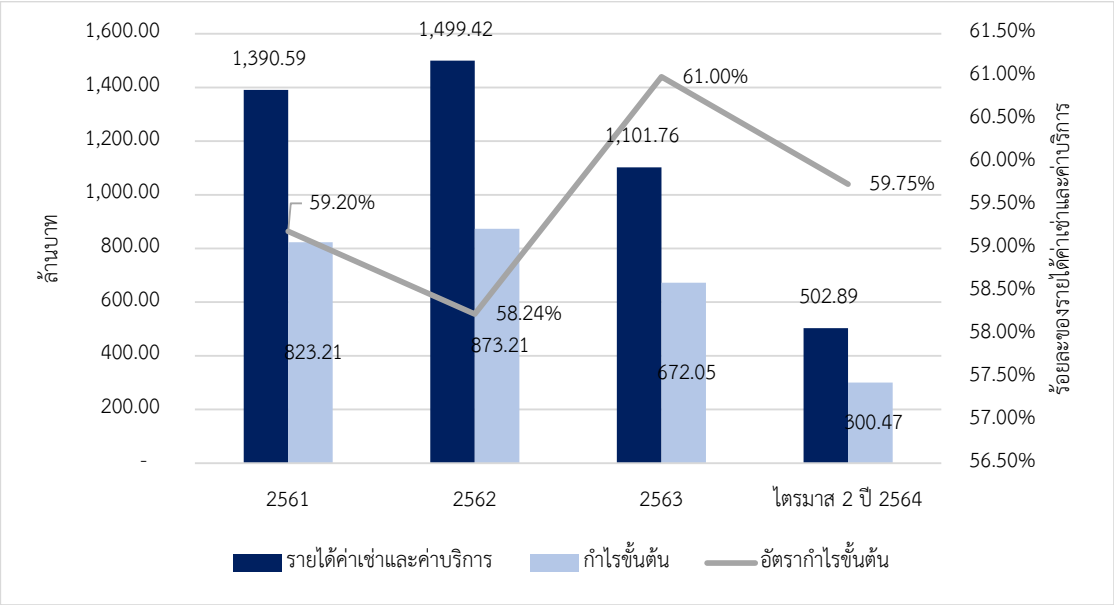
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นกำไรที่ได้จากการลงทุนในบริษัท เอส เอฟ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“SFD) เป็นหลักซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.00 ในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้ารวมทั้งสิ้น 1,222.32 ล้านบาท 1,767.93 ล้านบาท และ 1,523.44 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 11.64 โดยในปี 2562 ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเท่ากับ 1,767.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 545.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.64 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1,222.32 ล้านบาท เนื่องจาก 3 เหตุผลหลักคือ 1. ความสามารถในการปรับค่าเช่าและค่าบริการ 2. การขยายพื้นที่ให้บริการในส่วนเมกา สมาร์ท คิดส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัวซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500.00 ตารางเมตร 3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถี

อย่างไรก็ตามในปี 2563 ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเท่ากับ 1,523.44 ล้านบาท ลดลง 244.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.83 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,767.93 ล้านบาท เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่

ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น

อัตรากำไรขั้นต้น

แผนภูมิรายได้ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 59.48 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นมีค่าเท่ากับร้อยละ 59.75 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 61.00 ในปี 2563 เท่ากับร้อยละ 1.25 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น

ค่าใช้จ่าย

โดยในปี 2561 – 2563 ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการบริษัทฯ เท่ากับ 567.37 ล้านบาท 626.21 ล้านบาท และ 429.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 12.97 ซึ่งมีสาเหตุมาจากแผนการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 256.26 ล้านบาท 275.82 ล้านบาท และ 231.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 5.05 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

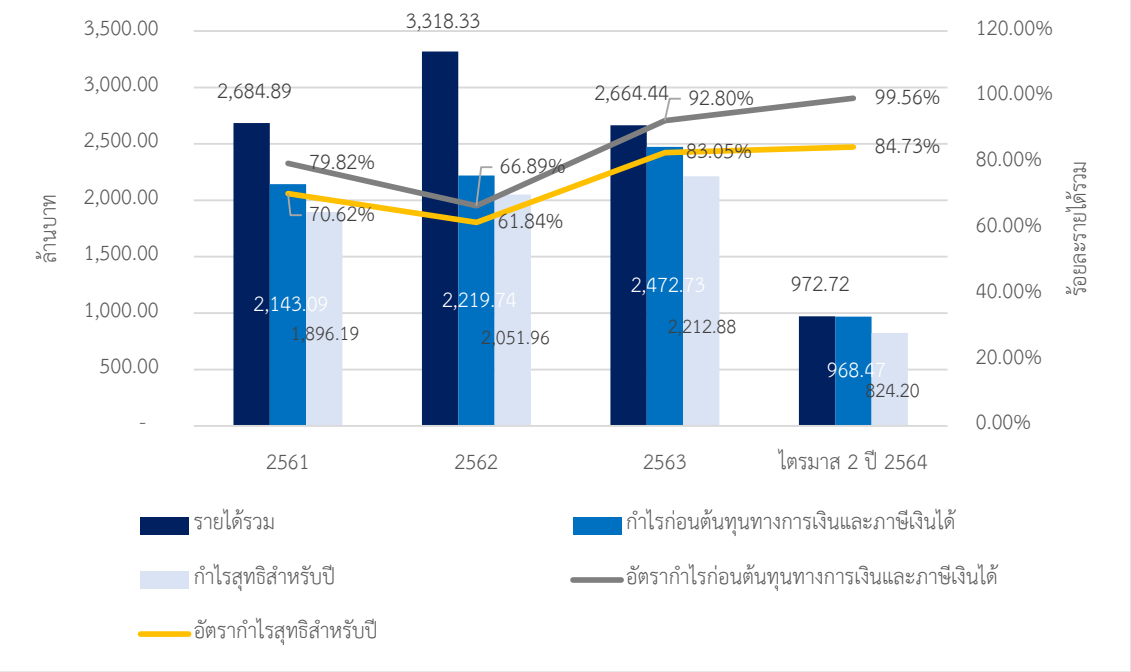
ต้นทุนทางการเงินในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 74.94 ล้านบาท 96.13 ล้านบาท และ 90.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากาเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 9.63 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่าย จากเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

โดยในปี 2561 – 2563 (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ เท่ากับ (281.83) ล้านบาท 196.57 ล้านบาท และ (469.04) ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 29.01 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการกลุ่มกิจการได้รับการขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ศูนย์การค้าแห่งหนึ่งตั้งอยู่เพิ่มอีก 8 ปีหลังจากที่สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และมีศูนย์การค้าแห่งหนึ่งที่ปรับปรุงใหม่แล้วเสร็จ รวมทั้ง มีศูนย์การค้าระหว่างก่อสร้างอีก 2 แห่ง ในขณะเดียวกันศูนย์การค้า 2 แห่งถูกปรับมูลค่ายุติธรรมลดลงเนื่องจากจำนวนผู้เช่าน้อยลงนอกจากนี้กลุ่มกิจการปรับลดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากร้อยละ 12.00 ต่อปี เป็นร้อยละ 11.50 ต่อปี เพื่อสะท้อนการประเมินสภาวะปัจจุบันของค่าเงินและสะท้อนปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

กำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้ กำไรสุทธิสำหรับปี และอัตราร้อยละของรายได้ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรสุทธิสำหรับปีเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 71.84 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีค่าเท่ากับร้อยละ 84.73 โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 2,051.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 155.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.22 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1,896.19 ล้านบาท เนื่องจากการจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการ ในไตรมาส 1 ปี 2562 และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัทฯ

ในปี 2563 กำไรสุทธิสำหรับปีซึ่งเท่ากับ 2,212.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.84 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 2,051.96 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้กำไรจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเอสพละนาด รัชดาฯ ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และ กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการ ดิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่าง ๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 824.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.94 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 670.42 ล้านบาท เนื่องจากการปรับอัตราคิดลดเพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เหมาะสมทำให้การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงมากขึ้น ซึ่งทำให้กำไรที่ได้จากการปรับมูลค่ายุติธรรมเพิ่มมากขึ้น

1.6.2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกิจการ

<u>สินทรัพย์รวม</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,375.28 ล้านบาท 21,369.94 ล้านบาท และ 24,562.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 12.59 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 25,453.92 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในการร่วมค้า 10,181.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,448.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.76 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 21,369.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,994.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 จากปี 2561 เนื่องจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2562 เท่ากับ 8,653.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.95 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,779.22 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนา จำนวน 196.98 ล้านบาท นอกจากนั้นแล้วอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2562 เท่ากับ 11,745.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 495.21 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่าง ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 24,562.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,193.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.94 จากปี 2562 เนื่องจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2563 เท่ากับ 9,948.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,294.73 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,523.56 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนา จำนวน 196.98 ล้านบาท นอกจากนี้แล้วอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2563 เท่ากับ 13,693.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,947.91 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น

จากโครงการเอสพละนาด รัชดาฯ และมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และการปรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินรวม

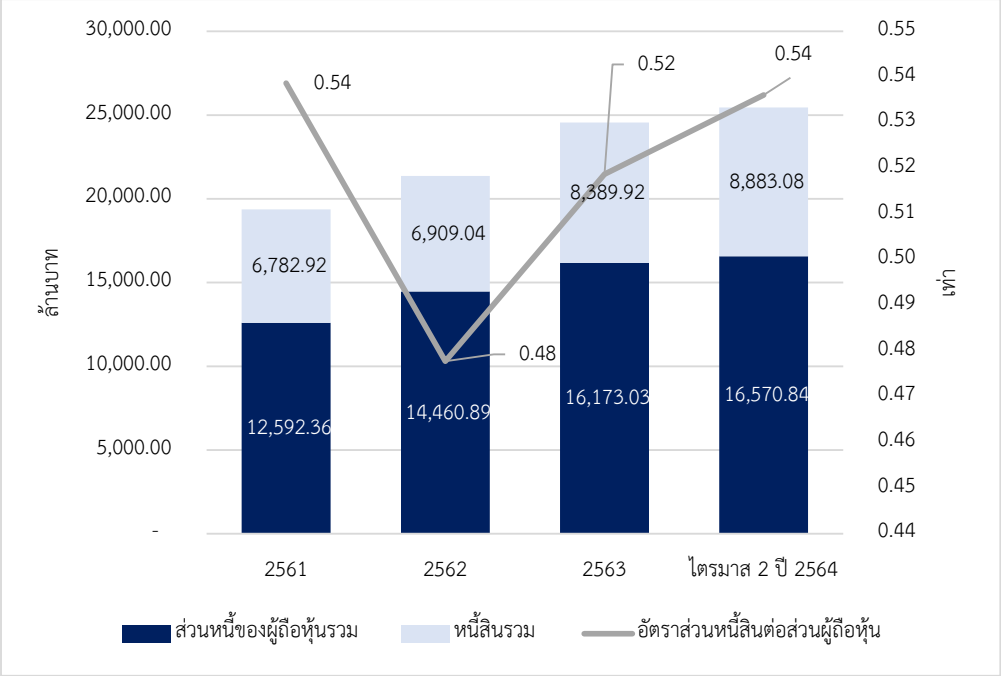
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,782.92 ล้านบาท 6,909.04 ล้านบาท และ 8,389.92 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 11.22 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,883.08 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาว 1,971.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.19 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 1,412.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.90 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ และค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ 2,234.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.15 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 6,909.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.86 จากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ตั๋วสัญญาใช้ เงินที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 8,389.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,480.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.43 จากปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกภาระผูกพันจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เอสพละนาด รัชดาฯ รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

แผนภูมิหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และ ณ 30 มิถุนายน 2564



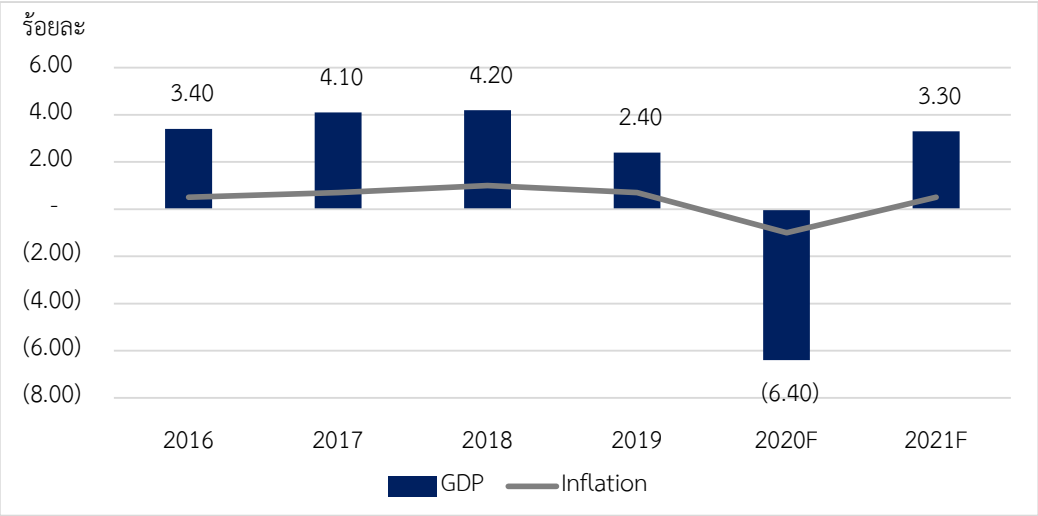
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 12,592.36 ล้านบาท 14,460.89 ล้านบาท และ 16,173.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 13.33 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 16,570.84 ล้านบาท ซึ่งการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเกิดจากผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีสุทธิจากการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 2563 และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 0.52 เท่า

1.7. สภาพการแข่งขันและแนวโน้มของกิจการ

<u>ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันสภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563</u>

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ขณะที่ภาพรวมของไทยแม้จะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงปลายปีกลับต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากมีการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณร้อยละ 13.00 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียด้วยกัน นอกจากนั้นยังเผชิญกับปัญหาภาวะชะงักงันของภาคการผลิต (Supply disruption) ทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้ง ผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier effect) นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ลดลงร้อยละ 6.40 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.40 ในปี 2562

ตารางการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศและภาวะเงินเฟ้อ



ที่มา: NESDC

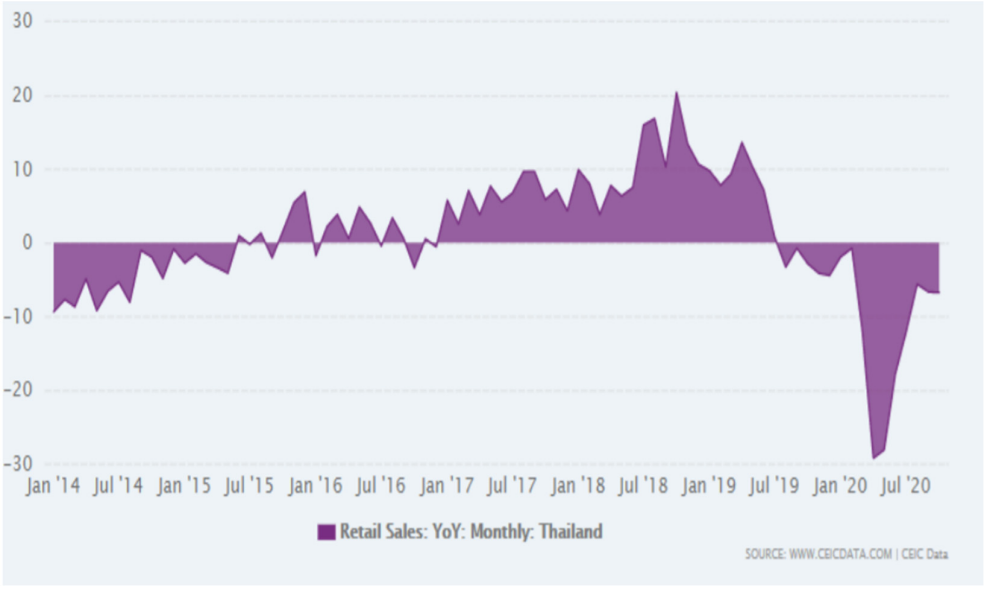
หมายเหตุ: 2020-21 ประมาณการโดย Krungsri Research

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.40 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.10 ในไตรมาสก่อนหน้า (YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2563 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่สองของปี 2563 (QoQ) ร้อยละ 6.50 รวม 9 เดือนแรกของปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.70

<u>ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก</u>

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 อุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวมของ ประเทศไทยยังคงซบเซาเนื่องจากประเทศไทยมีระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำและกำลังซื้อที่ลดลงจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและโรคระบาด COVID-19 ส่งผลดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และ ดัชนียอดค้าปลีกลดต่ำลงเป็นอย่างมาก ประกอบกับการเติบโตอย่างรวดเร็วของ e-Commerce ในประเทศไทยสร้างความกดดันต่อการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกไม่ว่าจะเป็น Modern trade หรือ SMEs ต่างต้องปรับกลยุทธ์การทำธุรกิจเข้าหาตลาดออนไลน์มากขึ้นและรวดเร็วขึ้น เนื่องจากการทำการขายผ่านช่องทางหน้าร้านเพียงอย่างเดียวอาจจะไม่เพียงพอที่จะสร้างรายได้หรือไม่คุ้มกับการลงทุน แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการค้าปลีกอาจจะเลือกแพลตฟอร์มที่เหมาะสมกับสินค้าของตนเองและสามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวมถึงคุณภาพของการให้บริการที่สร้างความประทับใจให้กับผู้บริโภค โดยเฉพาะความสะดวกและปลอดภัยในการชำระเงินตลอดจนความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้ายังคงเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์

ตารางแสดงดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่ปี 2557 - 2563



ที่มา: CEIC: Financial Data & Economic Indicator, CEIC Holdings Limited

จากผลของการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนธันวาคม 2563 เมื่อนำดัชนีประเภทต่าง ๆ มาคำนวณโดยแบ่งตามระยะเวลาของการวิเคราะห์ ผลปรากฏว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคแบ่งตามระยะเวลาปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 3 เดือนนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นมาจากระดับ 36.3 มาอยู่ที่ระดับ 34.5 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในอนาคต (ในระยะ 6 เดือนข้างหน้า) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาจากระดับ 60.1 มาอยู่ที่ระดับ 57.4 ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index: CCI) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาโดยปรับตัวลดลงจากระดับ 52.4 เป็น 50.1

สำหรับอัตราการเช่าในทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีการปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในทุกประเภทอยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.10 ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.20 โดยศูนย์การค้ายังคงมีอัตราการเช่าสูงที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

รัฐบาลมีความพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศผ่านมาตรการ “ชิมช้อปใช้” ทั้งในเฟสที่ 1 และเฟสที่ 2 รวมถึงโครงการ "ช้อปดีมีคืน" ที่จะช่วยลดหย่อนภาษีปี 2563 ได้ สูงสุดไม่เกิน 30,000 บาท ล้วนเป็นมาตการกระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศให้สูงขึ้น ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 การจับจ่ายภายในกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนพฤษภาคม 2563 ปรับตัวดีขึ้นทุกรายการต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 และปรับตัวสูงสุดในรอบ 9 เดือน นับตั้งแต่มีนาคม 2563 เป็นต้น มาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะโครงการคนละครึ่งและราคาพืชผลทางการเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อหลายจังหวัดเริ่มปรับตัวดีขึ้น

อย่างไรก็ดีผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ หลังจากมีการชุมนุมทางการเมืองหลายครั้งในเดือนตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา ความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและการว่างงานที่อาจจะเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตามปัจจัยลบที่สำคัญที่สุดที่ผู้บริโภคในประเทศกังวลยังคงเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดครั้งใหม่ของไวรัส COVID-19 ในประเทศอีกครั้ง ซึ่งหลายฝ่ายต่างจับตามองอย่างใกล้ชิดว่าสถานการณ์จะรุนแรงเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดการล็อกดาวน์ประเทศอีกครั้งหรือไม่

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามการบริโภคภาคเอกชนรวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐซึ่งจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในภาคธุรกิจค้าปลีกโดยในช่วง 3 ปีข้างหน้า ความต้องการเช่ามีแนวโน้มเติบโตในระดับต่ำอยู่ที่ร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี ขณะที่อุปทานใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับร้อยละ 89.00 – 90.00 อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าเฉลี่ยยังคงปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง

ศูนย์การค้าแบบปิด รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดยอุปทานจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่เติบโตในอนาคตสำหรับทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ ผู้ประกอบการจึงหันมาเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย

คอมมูนิตีมอลล์ รายได้มีแนวโน้มทรงตัว โดยคาดว่าอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่คาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน รายได้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563 โดยอัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับลดลงตามการขยายตัว ต่อเนื่องของอุปทานใหม่

ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องจากจะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) เพิ่มขึ้นอีกหลายโครงการ โดยคาดว่าโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่จะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2568 รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร จะทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก ประกอบกับการเติบโตของธุรกิจ e-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกลงบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราการเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากวิกฤต COVID-19 ตลอด ช่วง 3-4 เดือนที่ผ่านมาทำให้ผู้บริโภคเกิดการปรับตัวและหันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์กันมากขึ้นในช่วงที่มีการกักตัวและทำงานอยู่ที่บ้าน (Work from home) ขณะเดียวกันผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายต่างก็ต้องเร่งปรับตัวให้ทันกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรุกเข้าสู่ตลาดค้าปลีกออนไลน์เพื่อหาช่องทางสร้างรายได้ ซึ่งแน่นอนว่าด้วยข้อจำกัดในเรื่องของการออกไปใช้จ่ายนอกบ้าน ความกังวลในเรื่องของสุขภาพ ส่งผลให้ตลาดค้าปลีกออนไลน์มีการขยายตัวสูงขึ้น

1.8. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของโครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรก ก่อนและภายหลังการซื้อขายหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564)			รายชื่อผู้ถือหุ้นหลังการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		
รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	647,158,471	30.36	1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ	1,199,370,588	56.26
			1.1 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	*1,111,781,388*	*52.15*
			1.2 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	*87,589,200*	*4.11*
2. LUCKY SECURITIES, INC./2	172,393,639	8.09	2. LUCKY SECURITIES, INC./2	172,393,639	8.09
3. นายนพพร วิฑูรชาติ	131,829,073	6.18	3. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	94,428,720	4.43
4. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	122,814,184	5.76	4. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC/2	73,600,000	3.45
5. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	93,828,720	4.40	5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	71,606,606	3.36
6. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC/2	73,300,000	3.44	6. นางเพาพิลาส เหมวชิรวรากร	34,700,000	1.63
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	58,657,500	2.75	7. นายเกรียงไกร ลิ้มนันทรักษ์	21,752,300	1.02
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	57,259,374	2.69	8. นายนพพร วิฑูรชาติ	21,000,000	0.99
9. นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	50,892,630	2.39	9. น.ส. สุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล	20,719,480	0.97
10. นางเกศินี วิฑูรชาติ	37,663,200	1.77	10. นางละออ ตั้งคารวคุณ	17,976,493	0.84
11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	686,124,140	32.18	11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	404,373,105	18.97
รวม	**2,131,920,931**	**100.00**	**รวม**	**2,131,920,931**	**100.00**

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

หมายเหตุ: /1 ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

/2 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของกิจการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในกิจการ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในกิจการ เป็นต้น)

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ จาก (1) MAJOR เป็นจำนวน 647,158,471 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.36 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และ (2) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม คือ (ก) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา[2] (ข) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์[3] (ค) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ[4] และ (ง) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน[5] เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 464,622,917 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.79 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ CPN ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้เข้าซื้อหุ้นของกิจการผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในระหว่างเดือนมิถุนายน - สิงหาคม 2564 เป็นจำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งเมื่อรวมกับการได้มาซึ่งหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ถือหุ้นในกิจการรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

<u>โครงสร้างผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ</u>

ในกรณีที่มีผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการตามการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ จะทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรกก่อนและภายหลังการทำคำเสนอซื้อ (ในกรณีที่มีผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการตามการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ) เป็นดังต่อไปนี้

---

2 กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา ประกอบด้วย (1) นายอรณพ จันทรประภา (2) นายอัคริม จันทรประภา และ (3) นางสาวินี จันทรประภา

3 กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ ประกอบด้วย (1) นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (2) นางปาริชาต สุทธพงศ์ และ (3) นางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์

4 กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ ประกอบด้วย (1) นายนพพร วิฑูรชาติ (2) นางเกศินี วิฑูรชาติ (3) ม.ล.เทวินธรา เทวกุล (4) นางสุพรรณ วิฑูรชาติ (5) นางจันท์นิภา สถิรปัญญา และ (6) นางพรภัทร์ วิฑูรชาติ

5 กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ประกอบด้วย (1) นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน และ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน

รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	ก่อนการทำคำเสนอซื้อ (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		หลังการทำคำเสนอซื้อ	
	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ	1,199,370,588	56.26	2,131,920,931	100.00
1.1 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	*1,111,781,388*	*52.15*	*2,044,331,731*	*95.89*
1.2 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	*87,589,200*	*4.11*	*87,589,200*	*4.11*
2. LUCKY SECURITIES, INC./2	172,393,639	8.09	-	-
3. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	94,428,720	4.43	-	-
4. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC/2	73,600,000	3.45	-	-
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	71,606,606	3.36	-	-
6. นางเพาพิลาส เหมวชิรวรากร	34,700,000	1.63	-	-
7. นายเกรียงไกร ลิ้มนันทรักษ์	21,752,300	1.02	-	-
8. นายนพพร วิฑูรชาติ	21,000,000	0.99	-	-
9. น.ส. สุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล	20,719,480	0.97	-	-
10. นางละออ ตั้งคารวคุณ	17,976,493	0.84	-	-
11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	404,373,105	18.97	-	-
รวม	**2,131,920,931**	**100.00**	**2,131,920,931**	**100.00**

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

หมายเหตุ: /1 ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

/2 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของกิจการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในกิจการ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในกิจการ เป็นต้น)

1.9. รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ

กรรมการชุดเดิมของกิจการจำนวน 6 ท่าน ได้แก่ (1) นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (2) นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล (3) นายวิชา พูลวรลักษณ์ (4) นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์ (5) นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ (6) นายชัย จรุงธนาภิบาล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม นอกจากนี้กรรมการชุดเดิมของกิจการอีกจำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสมนึก พจน์เกษมสิน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการเช่นกัน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่จำนวน 6 ท่าน แทนกรรมการที่ลาออกจำนวน 6 ท่านข้างต้น ได้แก่ (1) นาย ปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ และ (6) นายประชา พัทธยากร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่อีก 1 ท่าน คือ นายปัณฑิต มงคลกุล แทนนายสมนึก พจน์เกษมสิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ดังนั้น รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อมีรายละเอียดดังนี้

1) คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 กันยายน 2564 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา[1/]	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์[2/]	รองประธานกรรมการบริษัท
3.	นายนพพร วิฑูรชาติ[1/]	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากูล[2/]	กรรมการ
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
6.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
7.	นายปัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
8.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์[2/]	กรรมการ
9.	นายประชา พัทธยากร	กรรมการอิสระ
10.	นางนันทิยา มนตริวัต	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
11.	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เว็บไซต์บริษัทของกิจการ สัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและ MAJOR ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564 และสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564

หมายเหตุ: 1/ ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (1) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา (2) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ และ (4) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน นายนพพร วิฑูรชาติจะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือน ธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของกิจการจนถึงเดือนธันวาคม 2564

2/ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 กิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเป็นบุคคลดังต่อไปนี้ (1) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ และ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

2) รายชื่อคณะกรรมการของกิจการที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา[1/]	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์[2/]	รองประธานกรรมการบริษัท
3.	นายนพพร วิฑูรชาติ[1/]	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากูล[2/]	กรรมการ
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
6.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
7.	นายปัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
8.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์[2/]	กรรมการ
9.	นายประชา พัทธยากร	กรรมการอิสระ
10.	นางนันทิยา มนตริวัต	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
11.	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: 1/ ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (1) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา (2) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ และ (4) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน นายนพพร วิฑูรชาติ จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือน ธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของ กิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564

2/ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 กิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเป็นบุคคลดังต่อไปนี้ (1) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ และ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

2. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลของกิจการที่ปรากฏในคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นว่าข้อมูลต่าง ๆ อันเกี่ยวกับกิจการตามที่ปรากฏในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ตามที่กิจการได้รับเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 มีความถูกต้องในสาระสำคัญ

3. ความสัมพันธ์หรือข้อตกลงใด ๆ ของกรรมการของกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งในฐานะส่วนตัว ในฐานะกรรมการของกิจการ หรือในฐานะตัวแทนของทำคำเสนอซื้อ ซึ่งรวมถึงการถือหุ้นของกรรมการของกิจการในนิติบุคคลผู้ทำคำเสนอซื้อ และการมีสัญญาหรือข้อตกลงที่มีหรือจะมีระหว่างกันในด้านต่าง ๆ (เช่น การบริหาร ฯลฯ)

3.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ข้อตกลง/บันทึกความเข้าใจ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำขึ้นก่อนการยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ไม่ว่าการทำสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจดังกล่าวจะเป็นการทำเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์ในคำเสนอซื้อหรือไม่ก็ตาม

สัญญา	สัญญาซื้อขายหุ้น
คู่สัญญา	**สัญญาฉบับที่ 1** : ผู้ทำคำเสนอซื้อ และ บริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“MAJOR”) **สัญญาฉบับที่ 2** : ผู้ทำคำเสนอซื้อ และ กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งได้แก่ (1) นายอรณพ จันทรประภา (2) นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) นายนพพร วิฑูรชาติ และ (4) นายสมนึก พจน์เกษมสิน
วันที่ทำสัญญา	**สัญญาฉบับที่ 1 และ สัญญาฉบับที่ 2** : 25 สิงหาคม 2564
วันที่ซื้อขายหุ้น	**สัญญาฉบับที่ 1 และ สัญญาฉบับที่ 2** : 30 สิงหาคม 2564
หลักทรัพย์ที่ซื้อขาย	**สัญญาฉบับที่ 1** : หุ้นสามัญในกิจการจำนวนทั้งสิ้น 647,158,471 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.36 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“กิจการ”) โดยหุ้นสามัญดังกล่าวจะต้องไม่อยู่ภายใต้บังคับของสิทธิเรียกร้อง การจำนำ สิทธิยึดหน่วง สิทธิของบุคคลภายนอก หรือภาระผูกพันอื่นใด **สัญญาฉบับที่ 2** : หุ้นสามัญในกิจการจำนวนทั้งสิ้น 464,622,917 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.79 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วของกิจการ โดยหุ้นสามัญดังกล่าวจะต้องไม่อยู่ภายใต้บังคับของสิทธิเรียกร้อง การจำนำ สิทธิยึดหน่วง สิทธิของบุคคลภายนอก หรือภาระผูกพันอื่นใด
ราคาซื้อขาย	**สัญญาฉบับที่ 1** : 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 7,765,901,652 บาท **สัญญาฉบับที่ 2** : 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,575,475,004 บาท
การโอนหุ้นและชำระราคา	การโอนหุ้นและการชำระราคาซื้อขายจะดำเนินการผ่านการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ด้วยวิธีการบันทึกการซื้อขายรายใหญ่ (Trade Report – Big Lot)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ[2]	**สัญญาฉบับที่ 1** 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายมีมติอนุมัติให้ขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อ **สัญญาฉบับที่ 1 และสัญญาฉบับที่ 2** 1. ผู้ขายหุ้นที่ซื้อขายได้รับการผ่อนผันหรือการอนุญาตที่จำเป็นจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ราคาซื้อขายต่อหุ้น ณ วันที่ซื้อขายหุ้น มีมูลค่าสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาสูงสุดหรือต่ำสุดของหลักทรัพย์ดังกล่าวตามที่ระบุในกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง

	2. ผู้ทำคำเสนอซื้อพอใจผลการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ของกิจการบริษัทย่อย และบริษัทในเครือของกิจการ (ทั้งนี้กิจการ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือของกิจการรวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทในเครือ SF”) 3. ไม่มีกฎหมายหรือดำเนินการโดยภาครัฐที่จะมีผลทำให้การซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายไม่สามารถทำได้[1] 4. ไม่ปรากฏว่ามีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีหรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจการดำเนินงาน ผลประกอบการ ทรัพย์สิน ความรับผิด งบการเงิน ฐานะทางการเงิน หรือมูลค่ากิจการสุทธิของกลุ่มบริษัทในเครือ SF เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นจากการดำเนินการใด ๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 หรือจากการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับการระบาดของโรคโควิด-19
หน้าที่ของผู้ขาย	**สัญญาฉบับที่ 1** 1. ส่งมอบหนังสือลาออกของกรรมการและกรรมการบริหารของกิจการ ที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ขาย ให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อในวันที่ซื้อขายหุ้น 2. ดำเนินการให้มีการโอนหุ้นในบริษัทในเครือแห่งหนึ่งของกิจการ ที่ถือโดยตัวแทนของผู้ขายให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลที่ผู้ทำคำเสนอซื้อกำหนด **สัญญาฉบับที่ 2** 1. ส่งมอบหนังสือลาออกของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหารของกลุ่มบริษัทในเครือ SF ที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ขาย ให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อในวันที่ซื้อขายหุ้น 2. ดำเนินการให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจของคณะกรรมการบริหารและประธานกรรมการบริหารของกิจการ รวมถึงกฎบัตรหรือนโยบายที่เกี่ยวข้อง 3. ดำเนินการให้มีการโอนหุ้นในบริษัทในเครือของกิจการจำนวนหนึ่ง ที่ถือโดยตัวแทนของกลุ่มผู้ขายให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อ และ/หรือบุคคลที่ผู้ทำคำเสนอซื้อกำหนด 4. นายนพพร วิฑูรชาติตกลงที่จะเป็นประธานกรรมการบริหารร่วม และกรรมการในกิจการจนถึงเดือนธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา ตกลงที่จะเป็นประธานกรรมการและกรรมการในกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564 **สัญญาฉบับที่ 1 และสัญญาฉบับที่ 2** 1. ดำเนินการให้มีการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ทำคำเสนอซื้อเข้าเป็นกรรมการและกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทในเครือ SF ที่เกี่ยวข้อง แทนกรรมการและกรรมการบริหารที่ลาออก พร้อมดำเนินการให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจลงลายมือชื่อของกรรมการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกรรมการข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อมูลการเปลี่ยนกรรมการและกรรมการบริหารของกิจการปรากฏในส่วนที่ 3 ของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4)) 2. ดำเนินการให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจลงนามเบิก ถอน และสั่งจ่ายเช็คจากบัญชีธนาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทในเครือ SF ที่เกี่ยวข้อง

การชดใช้ค่าเสียหาย	ในกรณีที่ผู้ขายผิดเงื่อนไขสำคัญตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ผู้ขายได้ให้ไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายเบื้องต้นตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อใช้สิทธิเรียกร้องภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ทำคำเสนอซื้อในการทำสัญญาซื้อขายหุ้น	บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายธนาธิป แอนด์พาร์ทเนอร์ส จำกัด

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

หมายเหตุ : /1CPN ได้มีการประเมินข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยอดขาย และส่วนแบ่งตลาดของ CPN และกิจการ รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และได้พิจารณาแล้วว่าการได้มาซึ่งหุ้นของกิจการและการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการในครั้งนี้ไม่ถือเป็นการรวมธุรกิจอันอาจก่อให้เกิดการผูกขาด หรือการเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งมีอำนาจเหนือตลาด ซึ่งไม่ต้องมีการขออนุญาตการรวมธุรกิจจากสำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า ก่อนการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ดี CPN รับทราบและเข้าใจว่า การได้มาซึ่งหุ้นของกิจการและการทำคำเสนอซื้อหุ้นในครั้งนี้อาจถือเป็นการรวมธุรกิจอันอาจก่อให้เกิดการลดการแข่งขันอย่างมีนัยสำคัญในตลาด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการการแข่งขันทางค้ากำหนด ซึ่งต้องแจ้งผลการรวมธุรกิจต่อคณะกรรมการการแข่งขันทางค้าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่รวมธุรกิจ (ซึ่งหมายถึงวันที่ซื้อขายหุ้น) ทั้งนี้ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN แจ้งผลการรวมธุรกิจต่อคณะกรรมการการแข่งขันทางค้าแล้ว

/2คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มีหนังสือแจ้งเพื่อยืนยันความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาซื้อขายหุ้น เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564

3.2. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยผู้ทำคำเสนอซื้อหรือผู้มีอำนาจกระทำการผูกพันผู้ทำคำเสนอซื้อในบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

3.2.1. การถือหุ้นโดยผู้ทำคำเสนอซื้อในบริษัทฯ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นในกิจการ รวมกันทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการและผู้บริหารของผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นในกิจการรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 51 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ / ผู้บริหาร	51	0.00	0.00
รวม		**51**	**0.00**	**0.00**

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN ถือหุ้นในกิจการ รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการและผู้บริหารของ CPN ถือหุ้นในกิจการ รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 51 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง	51	0.00	0.00
รวม		**51**	**0.00**	**0.00**

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.2.2. การถือหุ้นโดยผู้ทำคำเสนอซื้อในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 (วันปิดสมุดภายในล่าสุดของกิจการ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการคือ MAJOR

ทั้งนี้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2564 (วันปิดสมุดล่าสุดของ MAJOR) ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีการถือหุ้นใน MAJOR อย่างไรก็ดี กรรมการและผู้บริหารของผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นใน MAJOR รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 304 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ MAJOR[6] ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ / ผู้บริหาร	304	0.00	0.00
รวม		**304**	**0.00**	**0.00**

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

[6] นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ ซึ่งถือหุ้นในกิจการร้อยละ 4.4 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการและเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรกตามรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 แต่ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร ของผู้ทำคำเสนอซื้อ และ/หรือ CPN

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 (วันปิดสมุดภายในล่าสุดของกิจการ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการคือ MAJOR

ทั้งนี้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2564 (วันปิดสมุดล่าสุดของ MAJOR) CPN ไม่มีการถือหุ้นใน MAJOR อย่างไรก็ดี กรรมการและผู้บริหารของ CPN ถือหุ้นใน MAJOR รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 304 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ MAJOR[5] ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ/กรรมการนโยบายความเสี่ยง	304	0.00	0.00
รวม		**304**	**0.00**	**0.00**

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.3. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของบริษัทฯ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.3.1. การถือหุ้นโดยบริษัทฯ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.3.2. การถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี –

3.3.3. การถือหุ้นโดยกรรมการของบริษัทฯ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (วันปิดสมุดภายในล่าสุดของ CPN) กรรมการของกิจการ ถือหุ้นใน CPN รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 2,550,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ CPN ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	2,550,800	0.10	0.10
รวม		**2,550,800**	**0.10**	**0.10**

ที่มา : คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ แบบ 247-4 จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.4. ความสัมพันธ์อื่น ๆ

3.4.1. การมีกรรมการและ/หรือผู้บริหารร่วมกัน

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.4.2. การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี –

3.5. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องต่อการตัดสินใจของผู้ถือหลักทรัพย์

3.5.1. หลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ถืออยู่ก่อนทำคำเสนอซื้อและหลักทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตตามข้อตกลงอื่น

(1) หุ้นสามัญ

ชื่อ	ประเภทหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด
I. ผู้ทำคำเสนอซื้อ				
1. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์จำกัด	หุ้นสามัญ	1,111,781,388	52.15	52.15
II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ	-	-	-	-
III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II				
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	หุ้นสามัญ	87,589,200	4.11	4.11
รวม		**1,199,370,588**	**56.26**	**56.26**

(2) หลักทรัพย์แปลงสภาพ

- ไม่มี –

3.5.2 แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อใช้ในการเข้าซื้อกิจการ

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นจำนวน 932,550,343 หุ้น (เก้าร้อยสามสิบสองล้านห้าแสนห้าหมื่นสามร้อยสี่สิบสามหุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ (โดยไม่รวมหุ้นสามัญของกิจการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ถืออยู่ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ รวมเป็นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ)

เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 11,190,604,116 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหกแสนสี่พันหนึ่งร้อยสิบหกบาท) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอ ซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ภายในวงเงิน 18,000,000,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระมูลค่าของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ (ตามเอกสารแนบ 1 ในแบบ 247-4) ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะใช้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจะ

มาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนของผู้ทำคำเสนอซื้อ และเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังอาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อได้พิจารณาแหล่งเงินทุนของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว มีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ ทั้งนี้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่มีการระบุเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินในเรื่องหลักทรัพย์ค้ำประกันและการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้ไม่มีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ส่งผลกระทบต่อการเบิกเงินกู้ยืมของบริษัทฯ แต่อย่างใด

3.5.3 แผนการขายหุ้นของกิจการ

ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขาย หรือโอนหลักทรัพย์ของกิจการในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้ทำคำเสนอซื้อมีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้ ในขณะนั้น
2. ผู้ทำคำเสนอซื้อขาย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม)
3. การปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งเป็นผลมาจากการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการในอนาคต
4. ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหลักทรัพย์ของกิจการบางส่วนตามที่เห็นสมควร เพื่อลดภาระทางการเงิน หรือ เพราะจำต้องชำระเงินต้นก่อนกำหนด

3.5.4 ข้อมูลจำเป็นอื่น

ภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีความตั้งใจที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าวภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) การประเมินความเป็นไปได้ในการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการสำหรับการดำเนินการดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อตัดสินใจจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการและจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้ การเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ

กิจการและตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้น สถานะของกิจการในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่กิจการจะยังดำเนินการต่อไปและยังคงสถานภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

4. ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการต่อผู้ถือหลักทรัพย์

กิจการได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 เพื่อพิจารณาคำเสนอหุ้นสามัญของผู้ทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) และรับทราบรายงานความเห็นของบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นของกิจการเพื่อให้ความเห็นต่อคำเสนอซื้อในครั้งนี้ โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงจำนวน 12 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 12 ท่าน ครบเป็นองค์ประชุมดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ
2.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	รองประธานกรรมการ
3.	นายนพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากูล	กรรมการ
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7.	นายปัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
8.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	กรรมการ
9.	นายประชา พัทธยากร	กรรมการอิสระ
10.	นางนันทิยา มนตริวัต	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
11.	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระ รวมไปถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการให้ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับคำเสนอซื้อ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจำนวน 6 ท่าน ได้แก่ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายปรีชา เอกคุณากูล นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ นายปัณฑิต มงคลกุล และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ซึ่งได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้และของดออกเสียงในวาระดังกล่าว

4.1 เหตุผลที่สมควรจะตอบรับและ/หรือเหตุผลที่สมควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งได้ทำการศึกษาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อ โดยพิจารณาจากหลายปัจจัยและใช้วิธีการประเมินมูลค่ากิจการที่เป็นที่ยอมรับกันหลายวิธีแล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้ให้ความเห็นว่าคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และราคาเสนอซื้อมีความเหมาะสม จึงเห็นว่า **สามารถพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อ** โดยพิจารณาจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- **ราคาเสนอซื้อมีความเหมาะสม**

  การประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม โดยใช้สมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผล แม้ว่าอาจมีข้อจำกัดในการประเมินผลประโยชน์ทางธุรกิจที่มีโอกาสเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จากการเข้าร่วมธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องด้วยข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคายุติธรรมของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 9.64 – 10.14 บาทต่อหุ้น (โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)) โดยราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นจึงสามารถพิจารณาได้ว่าราคาเสนอซื้อเป็นราคาที่เหมาะสมและมีความสมเหตุสมผล

- **การตอบรับคำเสนอซื้อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากการที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของผู้ทำคำเสนอซื้อได้ในอนาคต**

  CPN ได้ดำเนินการให้ผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม) เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในราคา 12.00 บาทต่อหุ้น จาก (1) บริษัท เมเจอรซีนีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (2) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา[7] (3) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์[8] (4) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ[9] และ (5) กลุ่มนายสมนึก

[7] กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา ประกอบด้วย นายอรณพ จันทรประภา นายอัคริม จันทรประภา และนางสาวินี จันทรประภา

[8] กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ ประกอบด้วย นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ นางปาริชาต สุทธพงศ์ และนางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์

[9] กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ ประกอบด้วย นายนพพร วิฑูรชาติ นางเกศินี วิฑูรชาติ ม.ล. เทวินธรา เทวกุล นางสุพรรณ วิฑูรชาติ นางจันท์นิภา สถิรปัญญา และนางพรภัทร วิฑูรชาติ

พจน์เกษมสิน[10] (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม”) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเดิมไม่ได้ถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนดำเนินการซื้อหุ้นสามัญจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม มีการถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้ CPN ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อยังมีการถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อรวมกับการได้มาซึ่งหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ หากผู้ทำคำเสนอซื้อได้หุ้นจากการทำคำเสนอซื้อเพิ่มจนเกินกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะกลายเป็นเสียงข้างมากของบริษัทฯ ซึ่งมีอำนาจควบคุมทิศทางในการดำเนินธุรกิจ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องได้รับอนุมัติจากเสียงข้างมากของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน เช่น การอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การอนุมัติงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การแต่งตั้งกรรมการ เป็นต้น และสามารถควบคุมคะแนนเสียงอนุมัติในเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท การควบรวมกิจการ การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การลดทุนจดทะเบียน และการเพิ่มทุนจดทะเบียน เป็นต้น ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจและตรวจสอบการควบคุมบริษัทฯ ของผู้ทำคำเสนอซื้อได้

[10] กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ประกอบด้วย นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนางสาวธัญจริา พจน์เกษมสิน

- **การตอบรับคำเสนอซื้อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในการลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นภายหลังบริษัทฯ พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ**

  ภายหลังจากบริษัทฯ พ้นสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะเกิดผลกระทบต่าง ๆ ดังนี้

  - ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) พร้อมทั้งการโอนหุ้นของบริษัทฯ ผู้โอนจะมีภาระในการเสียค่าอากรแสตมป์
  - ราคาหุ้นสามัญของบริษัทจะไม่มีราคาตลาด (Market Price) เพื่อใช้เป็นราคากลางในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำให้การซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความสะดวกลดลงและขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจทำผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้นได้ลดลง เนื่องจากหุ้นของกิจการไม่มีตลาดรองและราคาตลาดอ้างอิง
  - เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ จะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้สิ้นสุดลงและกิจการพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีข้อจำกัดในการได้รับข่าวสารของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ในการจัดทำและนำส่งงบการเงินและรายงานอื่น ๆ เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึง บริษัทฯ และผู้บริหารจะได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับหมวด 3/1 (การบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งรวมถึงการได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น และหน้าที่อื่น ๆ ตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ อาจเป็นส่วนหนึ่งของการเปิดเผยข้อมูลของ ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทแม่ของกิจการ เพื่อให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนใน

ตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลได้ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และเนื่องจากบริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจะยังคงได้รับข่าวสารหรือข้อมูลของบริษัทฯ ที่จะต้องเปิดเผยตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ได้แก่ ข้อมูลที่เปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปี ที่จะต้องจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี เป็นต้น และผู้ถือหุ้นยังสามารถขอคัดลอกเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ หนังสือรับรอง รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปี จากกระทรวงพาณิชย์ได้

นอกจากนี้ กิจการยังคงมีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลให้แก่ ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทแม่ของกิจการ เพื่อให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลได้ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยนักลงทุนยังสามารถติดตามข้อมูลข่าวสารของกิจการได้จากข้อมูลและรายงานที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจัดทำและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และนักลงทุนเป็นการทั่วไป

จากเหตุผลข้างต้น การทำคำเสนอซื้อหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 932,550,343 หุ้น ในราคาเสนอซื้อเท่ากับ 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 11,190,604,116 บาท ดังกล่าวนั้น ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อ เนื่องจากราคาทำคำเสนอซื้อสูงกว่าช่วงที่เหมาะสมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเป็นการลดความเสี่ยงในการที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของผู้ทำคำเสนอซื้อได้ในอนาคต พร้อมทั้งลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นภายหลังบริษัทฯ พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก รวมทั้งโอกาสเติบโตทางธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ซึ่งจะต้องพิจารณาและทำการวิเคราะห์อย่างสมเหตุสมผล ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจากสภาวะของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือปัจจัยภายนอกอาจส่งผลต่อราคาหุ้นของกิจการได้ ดังนั้น ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเป็นเพียงส่วนหนึ่ง ซึ่งไม่ใช่ทั้งหมดที่ประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจที่จะตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและข้อมูลจากแหล่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

4.2 ความเห็นและเหตุผลของกรรมการของกิจการแต่ละรายและจำนวนหุ้นที่กรรมการแต่ละรายนั้นถืออยู่ (เฉพาะในกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการตาม 4.1 ไม่เป็นเอกฉันท์)

-ไม่มี-

4.3 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายที่ผู้เสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว

1. สถานภาพของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ผู้ทำคำเสนอซื้อมีความตั้งใจที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าวภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) การประเมินความเป็นไปได้ในการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการดำเนินการดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อตัดสินใจจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้น สถานะของบริษัทฯ ในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่บริษัทฯ จะยังดำเนินการต่อไปและยังคงสถานภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อสถานภาพของกิจการ</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) รับทราบความประสงค์ของผู้ทำคำเสนอซื้อในการเพิกถอนสถานะบริษัทจดทะเบียนของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้พิจารณาสถานภาพของกิจการตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ถึงแม้บริษัทฯ จะไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ จะยังคงปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และหลักการในการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากกิจการยังคงมีหน้าที่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด ผู้ถือหุ้นของกิจการจึงยังคงมีสิทธิตามที่ พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด กำหนด เช่น สิทธิในการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของกิจการหรือผลประกอบการในอนาคตตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการ สิทธิในการออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น ทั้งนี้ความสำเร็จในการดำเนินการเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ

จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อภายหลังการทำคำเสนอซื้อต้องมากพอ ที่จะดำเนินการภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าว

2. นโยบายและแผนการบริหารกิจการ

- **วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ภายหลังที่บริษัทฯ ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบอันเป็นนัยสำคัญในเรื่องการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดย CPN มีความประสงค์ในการขยายธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN โดยได้พิจารณามองหาโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง CPN จึงพิจารณาเข้าลงทุนในบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมศักยภาพทางการเงิน โดยเพิ่มฐานกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว รวมถึงช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ เพื่อช่วยให้อัตราการเติบโตทางธุรกิจ และผลการดำเนินงานของ CPN เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 18 โครงการ ซึ่งครอบคลุมประเภทศูนย์การค้าหลายประเภท เช่น (1) ศูนย์การค้าชุมชน (2) ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (3) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (4) ร้านค้าปลีก (5) ศูนย์บันเทิง และ (6) ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โดยมีตัวอย่างศูนย์การค้า เช่น เมกาบางนา เจ อเวนิว ทองหล่อ และเอสพละนาด รัชดาภิเษก

เป็นต้น ในกรณีที่บริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญภายในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ รวมถึงได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่จำเป็น)

- **แผนการบริหารกิจการ**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีจุดมุ่งหมายในการกำกับดูแลบริษัทฯ ให้เติบโตและดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และยั่งยืน ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยจะพิจารณาศึกษาแผนการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินธุรกิจบางอย่างให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สภาพการแข่งขันในปัจจุบัน และในอนาคต ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อแผนการบริหารกิจการ</u>

คณะกรรมการของกิจการ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแผนการบริหารกิจการตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลบริษัทฯ ตามที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การพัฒนาแผนธุรกิจ และการเติบโตของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักเดิมของผู้ทำคำเสนอซื้อ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแผนการขยายการลงทุน

- **แผนการขยายการลงทุน**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญนอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของบริษัทฯ ณ วันที่ยื่นทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี ในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะพิจารณาขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมหากมีโอกาสทางธุรกิจหรือโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาและศึกษาแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อแผนการขยายการลงทุน</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแผนการขยายการลงทุนตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมนอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในแง่ลบที่จะเกิดขึ้นหากมีการปรับปรุงแผนการขยายการลงทุนโดยผู้ทำคำเสนอซื้อในอนาคตได้

- **การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ได้มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 6 ท่าน แทนกรรมการเดิมที่ลาออก โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 ได้มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน แทนกรรมการเดิมที่ลาออก โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564 *(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.5 รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ (2) รายชื่อคณะกรรมการบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ[11])* ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อโดยผู้ทำคำเสนอซื้ออาจ

[11] คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมยท์ จำกัด (มหาชน) (แบบ 247-4)

เสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และ/หรือกรรมการอิสระตามความเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ ทั้งนี้โครงสร้างกรรมการสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ หลังการทำคำเสนอซื้อ และเป็นไปตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเห็นสมควรและเหมาะสม ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ยังได้มีการแต่งตั้งกรรมการบริหารใหม่ จำนวน 4 ท่าน แทนกรรมการบริหารที่ลาออก จำนวน 4 ท่าน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 โดยรายชื่อกรรมการบริหารใหม่ ได้แก่ (1) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[12] (2) นายชนวัฒน์เอื้อวัฒนะสกุล (3) นางสาวพิรินี พริ้งศุลกะ และ (4) นายชาติ จิราธิวัฒน์ แทนกรรมการบริหารที่ลาออก ได้แก่ (1) นายวิชา พูลวรลักษณ์ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน (3) นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล และ (4) นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ นอกจากนี้ (1) นายนพพร วิฑูรชาติ ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ได้ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 โดยนายนพพร วิฑูรชาติ จะยังคงดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะยังคงดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564

ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมตามความเหมาะสมโดยจะคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัทฯ เช่น แผนการดำเนินงาน แนวทางเชิงกลยุทธ์ ความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคต อีกทั้ง อาจมีแผนพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติม และ/หรือ แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปในตำแหน่งหรือแผนกที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การเพิ่มเติมผู้บริหารหรือบุคลากรดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

[12] นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมกับนายนพพร วิฑูรชาติ

ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อการปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาการปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงานตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัทฯ ซึ่งอาจมีความรู้ ความเข้าใจ และอาจมีการใช้ทรัพยากรบุคคลร่วมกันหรือสรรหาบุคลากรที่มีศักยภาพ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารธุรกิจ พร้อมสร้างโอกาสการเติบโตของธุรกิจ และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร ตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหาร กล่าวคือ คณะกรรมการสรรหาและกำกับดูแลกิจการมีหน้าที่ในการสรรหา คัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ความหลากหลายในเรื่องเพศ อายุ และประสบการณ์ ประวัติการกระทำความผิดทางกฎหมาย องค์ประกอบของความเป็นอิสระ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ และองค์ประกอบโดยรวมบริษัท โดยจะเสนอให้กรรมการบริษัทฯ พิจารณาแต่งตั้งหรือเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับของบริษัทฯ จากกระบวนการดังกล่าวคณะกรรมการบริษัทฯ เชื่อว่าจะช่วยสรรหาผู้บริหารที่มีความสามารถและลดความเสี่ยงที่จะเกิดผลกระทบในแง่ลบต่อการบริหารกิจการในภาพรวม

- **แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติหรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีที่บังคับใช้) นอกจากนี้ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ

ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อแผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่มีแผนที่จะจำหน่ายสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติหรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรืออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ หรือในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการเชื่อว่าจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

- **แผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีบังคับใช้)

ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อแผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- **นโยบายการจ่ายเงินปันผล**

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ ในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

โดยผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี หากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผล</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่เปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ ในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) ซึ่งจำนวนเงินปันผลรวมประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลทุกครั้งจะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนการลงทุน รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และ/หรือ มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารกระแสเงินสด สอดคล้องกับภาพรวมแผนการลงทุนในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และคณะกรรมการเชื่อว่าจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการของบริษัทฯ

การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อยู่ในขอบเขตการสงวนสิทธิเรื่องที่เป็นอำนาจอนุมัติของกรรมการบริษัทฯ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และ

ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

3. รายการระหว่างกัน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้น

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ มีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อรายการระหว่างกัน</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณารายการระหว่างกันตามที่ระบุในแบบ 247-4 และมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะพิจารณาอย่างระมัดระวังเพื่อให้แน่ใจว่ารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการเชื่อว่าจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

4.4. ความเห็นเพิ่มเติมของคณะกรรมการของกิจการ (เฉพาะกรณีเสนอซื้อนั้นเป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

1. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นปฏิเสธคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นที่ปฏิเสธคำเสนอซื้อในครั้งนี้ยังคงมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการต่อไป และจะมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของกิจการและตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด เช่น การได้รับข้อมูลข่าวสารที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รายงานประจำปี การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การได้รับเงินปันผล และหากผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือรับรอง รายชื่อผู้ถือหุ้น และ งบการเงินฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถคัดสำเนาข้อมูลของทางบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมถึงผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถรับข้อมูลของบริษัทฯ ได้จากการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ จาก CPN ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นที่ปฏิเสธคำเสนอซื้อจะได้รับผลกระทบจากการที่กิจการไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯอีกต่อไป เช่น ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีบนกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ อาจได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นลดลง เนื่องจากไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการและการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ และการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของกิจการจะทำได้ลดลง เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียด ในข้อ 4.1 เหตุผลที่จะตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ)

2. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อ

คณะกรรมการของกิจการ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม โดยใช้สมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผล แม้ว่าอาจมีข้อจำกัดในการประเมินผลประโยชน์ทางธุรกิจที่มีโอกาสเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จากการเข้าร่วมธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องด้วยข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคายุติธรรมของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 9.64 – 10.14 บาทต่อหุ้น

(โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)) โดยราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่มากกว่าช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นจึงสามารถพิจารณาได้ว่าราคาเสนอซื้อเป็นราคาที่เหมาะสมและมีความสมเหตุสมผล

5. ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในรายชื่อที่ปรึกษาทางการเงินที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

โปรดพิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ตามเอกสารแนบ

อนึ่ง การที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้หรือไม่นั้น ผู้ถือหุ้นแต่ละรายควรวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และข้อมูลจากแหล่งอื่น ๆ ซึ่งผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ การพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้จะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

กิจการขอรับรองว่าข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และมิได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรบอกให้แจ้ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

(นายปรีชา เอกคุณากูล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

27 กันยายน 2564

27 กันยายน 2564

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องด้วย เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ (“คำเสนอซื้อ”) จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดย CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม) โดยผู้ทำคำเสนอซื้อได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดในบริษัทฯ จำนวน 932,550,343 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ (โดยไม่รวมหุ้นสามัญของกิจการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อถืออยู่ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ รวมเป็นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ) ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 12.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 11,190,604,116 บาท (“มูลค่าที่เสนอซื้อ”)

การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (“รายงานทางการเงินอิสระ” หรือ “รายงานความเห็นฯ”) ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานความเห็นฯ ฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และข้อมูลต่าง ๆ ที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อสาธารณชน อาทิ รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ จนถึงข้อมูลอื่น ๆ จากแหล่งข้อมูลสาธารณะ รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร เป็นต้น ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทฯ และ/หรือผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อ รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง แสดงถึงมุมมองล่าสุดที่มีต่อบริษัทฯ และไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้มีการทำการตรวจสอบ สอบทาน หรือประเมินราคาสินทรัพย์หรือหนี้สินของบริษัทฯ เป็นการเฉพาะเจาะจง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีความรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่านั้น โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจ อย่างไรก็ดี การตัดสินใจสุดท้ายในการตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายของกิจการเป็นสำคัญ

คำนิยาม

“CPN”	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (Central Pattana Public Company Limited)
“CADR”	อัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (Compound Annual Decline Rate)
“CAGR”	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (Compound Annual Growth Rate)
“DCF”	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด
“EV/EBITDA”	มูลค่ากิจการต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value/ Earnings before interest, tax, depreciation and amortization)
“FCFF”	กระแสเงินสดอิสระของกิจการ (Free Cash Flow to Firm)
“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (Central World Company Limited)
“SF”	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (Siam Future Development Public Company Limited)
“Kd”	อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt)
“Ke”	อัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity)
“P/BV”	อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio)
“P/E”	อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Ratio)
“TFRS 9”	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
“TFRS 16”	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
“VWAP”	มูลค่าหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณซื้อขายหลักทรัพย์ (Volume Weighted Average Price)
“WACC”	อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
“Wd”	สัดส่วนของหนี้ (Weight of Debt)
“We”	สัดส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Weight of Equity)
“กิจการ” หรือ “บริษัทฯ”	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
“ตลท.”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์”	บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

“ประกาศ ทจ. 14/2554”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 14/2554 เรื่องการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการในประการที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ
“ผู้แสดงเจตนาขาย”	ผู้ถือหุ้นที่แสดงเจตนาขายหุ้นของกิจการ
“ระยะเวลารับซื้อ”	วันที่ 10 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 18 ตุลาคม 2564 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ของทุกวันทำการ
“ราคาทำคำเสนอซื้อ”	ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของกิจการหุ้นละ 12.00 บาท
“ราคาหุ้นสุทธิ”	ราคาสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับ
“รายงานทางการเงินอิสระ” หรือ “รายงานความเห็นฯ”	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”	บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สารบัญ

หน้า

1. ความเป็นมา....1
1.1. ลักษณะรายการ....1
1.2. รายชื่อผู้ทำคำเสนอซื้อ....2
1.3. ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อ....2
1.4. เงื่อนไขในการยกเลิกคำเสนอซื้อ....3
1.5. ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขาย....3
1.6. แหล่งที่มาของเงินทุน....4
2. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อและกิจการ....5
2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ....5
2.1.1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ทำคำเสนอซื้อ....5
2.1.2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ....5
2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ....22
2.1.4. โครงสร้างรายได้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ....22
2.1.5. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ....24
2.1.6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ....28
2.1.7. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ....32
2.1.8. ภาพรวมอุตสาหกรรม....34
2.1.9. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ....36
2.1.10. รายชื่อคณะกรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อ....37
2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับกิจการ....39
2.2.1. ข้อมูลทั่วไปของกิจการ....39
2.2.2. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ....40

2.2.3. ภาพรวมการประกอบธุรกิจของกิจการ 40
2.2.4. โครงสร้างการถือหุ้นของกิจการ 45
2.2.5. โครงสร้างรายได้ของกิจการ 46
2.2.6. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ 47
2.2.7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกิจการ 50
2.2.8. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกิจการ 53
2.2.9. สภาพการแข่งขันและแนวโน้มของกิจการ 55
2.2.10. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของโครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ 59
2.2.11. รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ 62
3. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อของบริษัทฯ 65
3.1 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) 66
3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) 67
3.3. วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) 68
3.4. วิธีเปรียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) 69
3.4.1. วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: “P/BV”) ... 71
3.4.2. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Approach: “P/E”) 72
3.4.3. วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise value to EBITDA: “EV/EBITDA”) 73
3.5. วิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน (Transaction Comparable Approach) 74
3.6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) 77
3.7. สรุปการประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการ 113
4. เหตุผลที่ควรตอบรับคำเสนอซื้อ 115
4.1. เหตุผลที่ควรตอบรับ/ปฏิเสธคำเสนอซื้อ 115
5. ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ 119

5.1. สถานภาพของกิจการ 119
5.2. นโยบายและแผนการบริหารกิจการ 120
5.2.1. วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ 120
5.2.2. แผนการบริหารกิจการ 121
5.2.3. แผนการขยายการลงทุน 121
5.2.4. การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน 122
5.2.5. แผนการจำหน่ายสินทรัพย์หลัก 124
5.2.6. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน 125
5.2.7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล 125
5.3. รายการระหว่างกัน 126
6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 128

1. ความเป็นมา

1.1. ลักษณะรายการ

ตามที่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ” หรือ “SF”) จาก (1) บริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (2) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา[1] (3) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์[2] (4) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ[3] และ (5) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน[4] (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม”) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ในราคา 12.00 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเดิมไม่ได้ถือหุ้นสามัญในกิจการในช่วงเวลาก่อนดำเนินการซื้อหุ้นสามัญจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม มีการถือหุ้นในกิจการจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ นอกจากนี้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม) ยังมีการถือหุ้นในกิจการจำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งเมื่อรวมกับการได้มาซึ่งหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการรวมเป็นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) จำนวน 932,550,343 หุ้น (เก้าร้อยสามสิบสองล้านห้าแสนห้าหมื่นสามร้อยสี่สิบสามหุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการตาม

[1] กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา ประกอบด้วย นายอรณพ จันทรประภา นายอัคริม จันทรประภา และนางสาวินี จันทรประภา

[2] กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ ประกอบด้วย นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ นางปาริชาต สุทธพงศ์ และนางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์

[3] กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ ประกอบด้วย นายนพพร วิฑูรชาติ นางเกศินี วิฑูรชาติ ม.ล. เทวินธรา เทวกุล นางสุพรรณ วิฑูรชาติ นางจันท์นิภา สถิรปัญญา และนางพรภัทร วิฑูรชาติ

[4] กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ประกอบด้วย นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”)

ทั้งนี้ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีความตั้งใจที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าวภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) การประเมินความเป็นไปได้ในการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการสำหรับการดำเนินการดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อตัดสินใจจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการและจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้ การเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการและตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้น สถานะของกิจการในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่กิจการจะยังดำเนินการต่อไปและยังคงสถานภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

1.2. รายชื่อผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดย CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม)

1.3. ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อ

ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของกิจการหุ้นละ 12.00 บาท (สิบสองบาท) (“ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ”) โดยผู้ถือหุ้นที่ตอบรับคำเสนอซื้อ (“ผู้แสดงเจตนาขาย”) มีภาระค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ และภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.00 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขาย ดังนั้นราคาสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับเท่ากับหุ้นละ 11.9679 บาท (สิบเอ็ดจุดเก้าหกเจ็ดเก้าบาท) (“ราคาค่าหุ้นสุทธิ”) ต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอซื้อดังกล่าว เป็นราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่จะไม่เปลี่ยนแปลงอีก (Final Offer) (เว้นแต่เข้าเงื่อนไขในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำเสนอซื้อ) โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหลักทรัพย์เป็นเวลาทั้งสิ้น 25 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 18 ตุลาคม 2564 (“ระยะเวลารับซื้อ”) ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9:00 น. ถึง 16:00 น. ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลารับซื้อสุดท้ายที่จะไม่ขยายเวลารับซื้ออีก (Final Period) โดย หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อดังกล่าว

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลารับซื้อเพื่อให้ระยะเวลารับซื้อไม่น้อยกว่า 25 วันทำการ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงเว้นแต่เข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ
- ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อเพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้นหากมีบุคคลอื่นยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ

1.4. เงื่อนไขในการยกเลิกคำเสนอซื้อ

ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจยกเลิกคำเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้ออันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการ โดยที่เหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำคำเสนอซื้อหรือเป็นการกระทำที่ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ
- กิจการกระทำการใด ๆ ภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นผลให้มูลค่าหุ้นสามัญของกิจการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือ
- กิจการกระทำการใด ๆ ที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 14/2554 เรื่อง การกระทำการหรืองดเว้นกระทำการในประการที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ

1.5. ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขาย

ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. รวม 20 วันทำการ โดยผู้แสดงเจตนาขายจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนการยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ ตามเอกสารแนบของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ทั้งนี้ หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลารับซื้อเพื่อให้ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายไม่น้อยกว่า 20 วันทำการ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

1.6. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 12.00 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 11,190,604,116 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหกแสนสี่พันหนึ่งร้อยสิบหกบาท) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ภายในวงเงิน 18,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระมูลค่าของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะใช้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจะมาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนของผู้ทำคำเสนอซื้อ และเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังอาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

2. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อและกิจการ

2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ

2.1.1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4,4/1-4/2,4/4 ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทธุรกิจ	1) ก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า 2) ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในศูนย์การค้า 3) ธุรกิจโรงแรม
เบอร์โทรศัพท์	0-2640-7000
เลขทะเบียนบริษัท	0105545124364
วันที่ก่อตั้งบริษัท	25 พฤศจิกายน 2545
ทุนจดทะเบียน	850,000,000.00 บาท

2.1.2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ[5]

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด เป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกที่ 850 ล้านบาท ปัจจุบันประกอบธุรกิจก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า บริหารศูนย์การค้าและศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในศูนย์การค้า (ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซาอุดรธานี เซ็นทรัลพลาซาพิษณุโลก เซ็นทรัลพลาซาอุบลราชธานี เซ็นทรัลเฟสติวัลสมุย) รวมถึงการประกอบธุรกิจโรงแรม (ได้แก่ โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี)

ทั้งนี้ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวเนื่องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร

[5] ข้อมูลที่อยู่ในภาพรวมการประกอบธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีที่มาจากรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2563 ของ CPN และแบบ 247-4 คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์จำกัด เป็นผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยที่บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้แสดงเจตนาขายหลักทรัพย์สามารถศึกษา รายละเอียดของข้อมูลภาพรวมการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมจากรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2563 ที่ www.centralpattana.co.th

ประกอบด้วยศูนย์การค้า 34 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 แห่ง และในต่างจังหวัด 18 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง อาคารสำนักงาน 10 แห่งในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า 1 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 18 แห่ง นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนและทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”)

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุม การออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ แหล่งสันทนาการและบันเทิง ภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม CPN ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

โดยการประกอบธุรกิจของ CPN แบ่งตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1) <u>ศูนย์การค้า</u>

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้กว่าร้อยละ 81 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่า และการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์รายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา รายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง และธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้าจากการบริหารศูนย์การค้า 34 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ในต่างจังหวัด 18 โครงการ และในประเทศมาเลเซีย 1 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN ให้เช่าแก่ CPNREIT จำนวน 7 โครงการ โดย CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

CPN มุ่งพัฒนา และขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการ

สร้างสรรค์ Destination Concepts โดย CPN จะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืนรวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของ CPN มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

CPN ได้ประกาศเปิดตัวโครงการในอนาคต ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล อยุธยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา ในปี 2564 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล จันทบุรี ในปี 2565 โดยทั้ง 3 โครงการจะเป็นการพัฒนาในรูปแบบผสม ซึ่งมีองค์ประกอบอื่น อาทิ ศูนย์ประชุม โรงแรม อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย นอกจากนี้ CPN มีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม เพื่อเพิ่มศักยภาพการเติบโตในอนาคต โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงใหญ่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 2 ให้เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 กลายเป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ และมีการเตรียมพร้อมปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัล รามอินทรา ภายใต้แนวคิด Living Lab of Ramindra โดยคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2565 รวมถึงมีแผนการปรับปรุงทั่วไปอีกหลายศูนย์การค้าทั่วประเทศให้มีความทันสมัย พร้อมนำเสนอร้านค้าใหม่ที่มีความหลากหลาย รวมทั้งปรับปรุงการให้บริการอย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น เพื่อมอบประสบการณ์การใช้ชีวิตที่ดี และน่าจดจำให้แก่ลูกค้าต่อเนื่องไป

นอกจากนี้ CPN มีการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้าทั้งโดยตรงและทางอ้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่า และคุณค่าให้กับธุรกิจหลัก ลูกค้า ชุมชน และผู้เกี่ยวข้องส่วนอื่น ๆ ประกอบด้วย ธุรกิจแหล่งสันทนาการและบันเทิงที่ช่วยเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ

- สวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโระ” (Pororo: The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสีสันความสนุกให้กับลูกค้าและทุกคนในครอบครัว
- สวนพักผ่อนในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” เป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ
- ไตรภูมิมหัศจรรย์สามโลกที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดให้บริการในปี 2562 เป็นธีมพาร์คผจญภัยรูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟ ที่ CPN ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญ
- ธุรกิจโคเวิร์กกิ้งสเปซ ภายใต้บริษัท คอมมอนกราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เปิดตัวสาขาแรกในประเทศเมื่อปี 2562 ที่อาคารสำนักงาน จีทาวเวอร์และสาขาที่ 2 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเศส ในปี 2563

- CPN ร่วมลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของ CPN และช่วยอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) โดยเพิ่มช่องทางในการให้บริการผ่านแอปพลิเคชันของ Grab ซึ่งจะเกื้อกูลต่อการเติบโตทางธุรกิจของ CPN อาทิ การเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าผ่านบริการรับ-ส่ง (Ride Hailing) และการเพิ่มยอดขายร้านค้าผ่านบริการส่งอาหาร (Food Delivery) เป็นต้น

2) <u>อาคารสำนักงาน</u>

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากการมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ จากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้น CPN จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ได้แก่ 1) ลาดพร้าว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเศส 6) แจ้งวัฒนะ 7) พระราม 9 8) เดอะไนน์ทาวเวอร์ส 9) ยูนิลีเวอร์เฮ้าส์ และ 10) จีทาวเวอร์ โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 5 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNREIT 4 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์เอ และบีในบริเวณโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเดอะไนน์ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์เฮ้าส์และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG จำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเศส โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัล พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเศส เดอะไนน์ทาวเวอร์ส ยูนิลีเวอร์เฮ้าส์และจีทาวเวอร์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน เกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งใน และต่างประเทศ

3) <u>โรงแรม</u>

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า เพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจการค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่

- โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี ซึ่งมีห้องพัก 259 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรีแกรนด์รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) โดย CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีห้องพัก 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 CPN ได้ให้ CPNREIT เช่าเป็นระยะเวลา 20 ปีโดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยในปี 2563 ได้มีการปรับปรุงห้องพักและสถานที่ให้บริการต่าง ๆ แล้วเสร็จ พร้อมต้อนรับลูกค้า นักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการและมอบประสบการณ์การพักผ่อนที่ใหม่และดีกว่าเดิม

4) <u>อาคารที่พักอาศัย</u>

CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ดำเนินการโดยบริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด (“ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์”) โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาด

ผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจ เลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ หลังจากนั้น CPN จะจัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาขาย โดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพ และได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา CPN คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ ผลงาน และชื่อเสียงในแต่ละประเภทงาน ตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของ CPN นอกจากนี้ CPN ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด รวมถึงมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม CPN ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งทุกโครงการได้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ปัจจุบัน CPN ได้พัฒนาและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการขายจำนวนทั้งสิ้น 18 โครงการ แบ่งเป็น

- โครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลติดกับศูนย์การค้า โดยส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียม จำนวน 12 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์เชียงใหม่ 2) เอสเซ็นท์วิลล์เชียงใหม่ 3) เอสเซ็นท์พาร์ควิลล์เชียงใหม่ ซึ่งทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงใหม่ 4) เอสเซ็นท์ขอนแก่น อยู่บริเวณเซ็นทรัล ขอนแก่น 5) เอสเซ็นท์ระยอง 6) เอสเซ็นท์ระยอง 2 ซึ่งทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่บริเวณ เซ็นทรัล ระยอง 7) เอสเซ็นท์นครราชสีมา 8) เอสเซ็นท์โคราช ซึ่งทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่บริเวณเซ็นทรัล โคราช 9) เอสเซ็นท์วิลล์เชียงราย อยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงราย 10) เอสเซ็นท์อุบลราชธานี อยู่บริเวณเซ็นทรัล อุบล 11) เอสเซ็นท์หาดใหญ่ อยู่บริเวณเซ็นทรัล หาดใหญ่ และ 12) เบ็ล แกรนด์พระราม 9 อยู่บริเวณเซ็นทรัล พระราม 9
- โครงการแนวราบที่ตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกับศูนย์การค้า จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์ทาวน์ พิษณุโลก รูปแบบทาวน์โฮม อยู่บริเวณเซ็นทรัล พิษณุโลก 2) นินญา กัลปพฤกษ์ รูปแบบบ้านแฝด อยู่ใกล้เคียงเซ็นทรัล พระราม 2 3) นิรติเชียงราย รูปแบบบ้านเดี่ยว อยู่ใกล้เคียงเซ็นทรัล เชียงราย และ 4) นิรติ บางนา รูปแบบบ้านเดี่ยว อยู่ใกล้เคียงเซ็นทรัล บางนา และเซ็นทรัล วิลเลจ
- โครงการที่พักอาศัยสำหรับตลาดเฉพาะเจาะจง โดยเน้นทำเลที่มีอุปสงค์รองรับสูง และนำเสนอรูปแบบโครงการที่เป็นที่ต้องการของตลาด จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) ฟิล พหล 34 รูปแบบคอนโดมิเนียม อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า เสนานิคม และ 2) นิยาม บรมราชชนนี เป็นคฤหาสน์หรู ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี

ในเดือนธันวาคม ปี 2563 ได้มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ 3 โครงการ ที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดระยอง และอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยนี่เป็นครั้งแรกที่ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ เปิดตัวโครงการในภาคใต้ ได้แก่

โครงการเอสเซ็นท์หาดใหญ่ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีทั้งสามแห่ง ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ ได้วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อควบคู่กับศูนย์การค้าของ CPN ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศและมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการโดยจะพัฒนาโครงการเป็น Residential & Commercial Community อาศัยความเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกกับทีมงานที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ

5) <u>ศูนย์อาหาร</u>

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวกและรวดเร็ว โดย CPN มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

CPN ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า ด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวมร้านอาหารหลากหลายประเภท หลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์แฮงเอ้าต์ กิน ดื่ม ชิลล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบซื้อกลับ (Take Home)

6) <u>การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์</u>

CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ใน CPNREIT และ CPNCG สัดส่วนร้อยละ 25.8 และร้อยละ 25.00 ตามลำดับ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้น และได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) เซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า 2 อาคาร เซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ต (บางส่วน) เซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน) และ โรงแรมฮิลตัน พัทยา

การแปลงสภาพจาก CPNRF เป็น CPNREIT เป็นไปตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF โดยรวม เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน CPNRF ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยูนิลีเวอร์เฮ้าส์แกรนด์ พระราม 9 ตามลำดับ โดยวันที่ 2 มีนาคม 2563 ได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนในครั้งดังกล่าวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,430 ล้านบาท โดย CPNREIT มีมูลค่าลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 68,270 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ลงทุนในโครงการเซ็นทรัลมารีนา และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์วันเดียวกันในทั้งสองโครงการ โดยมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 2,574 ล้านบาท และ 3,098 ล้านบาท ตามลำดับ

CPNREIT มีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีบริษัทซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรม โดยให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม (Hotel Manager) นอกจากนี้ CPNREIT มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

(2) CPNCG จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส (บางส่วน) โดยมีมูลค่าลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 5,635 ล้านบาท

ทั้งนี้ CPNCG มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN มีดังนี้

1. โครงการศูนย์การค้า

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา[/3]	สิทธิในที่ดิน (ปีสิ้นสุด)[/4]	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2563[/5] (ล้านบาท)	พื้นที่ใช้สอยรวม[/6] (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า[/7]	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร[/8]	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์	โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												อาคาสำนักงาน	โรงแรม	ที่พักอาศัย
เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	4,794	310,000	43,446	97	204	3,000	-	4,500	●	-	-
เซ็นทรัล รามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	G	L (2566)	682	86,000	17,163	92	74	1,000	-	-	-	-	-
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า[/1]	มีนาคม 2538	G	L (2570)	4,697	370,000	62,987	100	269	3,500	●	-	●	-	-
เซ็นทรัล มารีนา	กรกฎาคม 2538	G	L (2578)	1,456	70,000	17,173	91	82	400	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต[/1]	มีนาคม 2539[/2]	A	F	3,589	250,000	75,559	94	262	2,300	●	4,800	-	-	-
เซ็นทรัล พระราม 3[/1]	ตุลาคม 2540	G	F	3,764	188,000	53,332	97	231	2,300	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล บางนา	ธันวาคม 2542[/2]	A	F	5,807	500,000	64,163	85	254	3,250	●	-	●	-	●
เซ็นทรัล พระราม 2[/1]	ธันวาคม 2545	G	L (2598)	9,486	273,000	92,199	95	295	3,200	●	4,100	-	-	-
เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545[/2]	A	L (2583)	15,555	830,000	195,869	91	408	7,000	●	-	●	-	-
เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546[/2]	A	F&L (2577)	2,380	140,000	75,388	96	177	2,000	●	-	-	-	-

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา[/3]	สิทธิในที่ดิน (ปีสิ้นสุด)[/4]	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2563[/5] (ล้านบาท)	พื้นที่ใช้สอยรวม[/6] (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า[/7]	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร[/8]	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์	โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												อาคาสำนักงาน	โรงแรม	ที่พักอาศัย
เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	G	F	5,459	310,000	65,412	90	273	3,300	●	4,200	●	-	-
เซ็นทรัล พัทยา บีช[/1]	มกราคม 2552	G	F&L (2581)	4,764	210,000	56,869	86	182	2,000	●	-	-	●	-
เซ็นทรัล อุดรธานี	เมษายน 2552[/2]	A	F	4,648	250,000	71,930	91	221	2,000	●	5,000	-	●	-
เซ็นทรัล ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	G	F&L (2570)	3,647	156,000	42,003	94	191	2,040	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	G	F	3,999	200,000	46,593	93	241	2,100	●	4,100	-	-	●
เซ็นทรัล เชียงราย	มีนาคม 2554	G	F	2,272	110,000	26,518	95	120	1,000	●	-	-	-	●
เซ็นทรัล พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	G	F	1,557	100,000	26,586	97	140	1,440	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	5,213	214,000	59,016	91	207	2,400	-	-	●	-	-
เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	G	F	2,305	130,000	30,925	95	130	1,400	●	4,700	-	-	-
เซ็นทรัล ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	G	L (2584)	1,160	110,000	19,685	95	89	2,000	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล อุบลราชธานี	เมษายน 2556	G	F	1,845	151,000	29,144	98	142	1,500	●	-	-	-	●
เซ็นทรัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	G	F	4,287	260,000	67,782	94	225	3,500	●	-	-	-	●

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา[/3]	สิทธิในที่ดิน (ปีสิ้นสุด)[/4]	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2563[/5] (ล้านบาท)	พื้นที่ใช้สอยรวม[/6] (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า[/7]	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร[/8]	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์	โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												อาคาสำนักงาน	โรงแรม	ที่พักอาศัย
เซ็นทรัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	G	F	4,960	295,000	64,744	84	202	2,500	●	5,000	-	-	●
เซ็นทรัล สมุย	มีนาคม 2557	G	L (2586)	1,947	76,000	31,953	83	79	600	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล ศาลายา	สิงหาคม 2557	G	F&L (2587)	2,646	185,500	38,345	95	174	1,600	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล ระยอง	พฤษภาคม 2558	G	F	2,698	155,000	30,755	91	164	2,000	●	1,000	-	-	●
เซ็นทรัล ภูเก็ต														
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล	มิถุนายน 2558[/2]	A	L (2599)	8,297	137,000	49,678	90	147	1,100	●	-	-	-	-
- เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า	กันยายน 2561	G	L (2599)	5,692	242,800	33,272	90	116	3,200	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	G	L (2586)	7,108	352,000	82,899	99	353	4,000	●	5,000	-	-	-
เซ็นทรัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	G	F&L (2587)	3,889	150,000	36,057	95	183	1,824	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	G	F	1,848	90,000	20,910	94	130	1,500	●	-	-	-	-
เซ็นทรัล นครราชสีมา	พฤศจิกายน 2560	G	F	4,615	233,000	48,971	80	242	3,600	●	3,300	-	-	●
เซ็นทรัล มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	G	F	2,843	131,250	24,918	93	153	1,500	●	-	-	-	-

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา[/3]	สิทธิในที่ดิน (ปีสิ้นสุด)[/4]	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2563[/5] (ล้านบาท)	พื้นที่ใช้สอยรวม[/6] (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า[/7]	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร[/8]	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์	โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												อาคาสำนักงาน	โรงแรม	ที่พักอาศัย
เซ็นทรัล ไอ-ซิตี้	มีนาคม 2562	G	F	6,151	259,000	83,231	85	216	3,000	-	-	-	-	-
เซ็นทรัล วิลเลจ	สิงหาคม 2562	G	F	2,732	80,000	21,313	97	118	1,500	●	-	-	-	-
รวม				**148,792**	**7,604,550**	**1,806,788**	**92**	**6,694**	**80,554**	**-**	**45,700**	**-**	**-**	**-**

ที่มา : แบบ 247-4 คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินที่ CPNREIT เช่าจาก CPN มีสัดส่วนพื้นที่ดังนี้

- ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2598
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พัทยา สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580

2/ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

3/ รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)

4/ สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่าและปีที่สัญญาฉบับแรกหมดอายุสัญญา)

5/ รวมเงินทุนในอาคารสำนักงาน/ อาคารที่พักอาศัย/ โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่าใน CPNREIT

6/ GFA รวมพื้นที่ให้เช่า พื้นที่จอดรถ ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์พื้นที่ส่วนกลาง อาคารสำนักงานและโรงแรม

7/ ไม่รวมร้านค้าขนาดเล็ก เช่น Kiosk

8/ เฉพาะศูนย์อาหารที่บริการโดย CPN

2. โครงการอาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงาน	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา[/4]	สิทธิในที่ดิน (ปีสิ้นสุด)[/5]	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า
ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	16,171	91	71
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ[/1]	มีนาคม 2538	G	L (2570)	22,762	83	52
บางนา	ธันวาคม 2544[/3]	A	F	10,007	91	26
เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส[/2]	พฤษจิกายน 2547[/3]	A	L (2583)	84,356	75	69
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี[/1]	มีนาคม 2549	G	L (2570)	11,627	95	53
แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	G	F	19,942	92	36
พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	7,378	93	31
เดอะไนน์ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9[/6]	กันยายน 2561[/3]	A	F	64,862	77	73
ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9[/6]	กันยายน 2561[/3]	A	F	21,922	93	1
จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2561[/3]	A	L (2593)	73,554	98	31
รวม				**332,581**	**90**	**443**

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินที่ CPNREIT เช่าจาก CPN เต็มพื้นที่ และสิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

2/ ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคาร เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

3/ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

4/ รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)

5/ สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่าและปีที่สัญญาฉบับแรกหมดอายุสัญญา)

6/ GLANDRT โอนทรัพย์สินให้ CPNREIT และ GLANRT ได้เลิกกองทรัสต์ไปแล้วเมื่อเดือนมีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ร้อยละ 87 ของพื้นที่เดอะไนน์ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2590
- ร้อยละ 85 ของพื้นที่ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2577

3. โครงการโรงแรม

โรงแรม	เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)
โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี[/1]	เมษายน 2552[/3]	259	42
โรงแรมฮิวตัน พัทยา[/2]	พฤศจิกายน 2553	302	18[/4]

หมายเหตุ: 1/ CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

2/ ทรัพย์สินที่ CPNREIT เช่าจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580 และให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

3/ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

4/ มีการปิดปรับปรุงโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งภายหลังจากปรับปรุงแล้วเสร็จมีการเริ่มทยอยเปิดให้บริการห้องพัก ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 60.5 ของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ

4. โครงการที่พักอาศัย

ที่พักอาศัย	เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์[/1]	ธันวาคม 2544	1,567	27

หมายเหตุ: 1/ CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

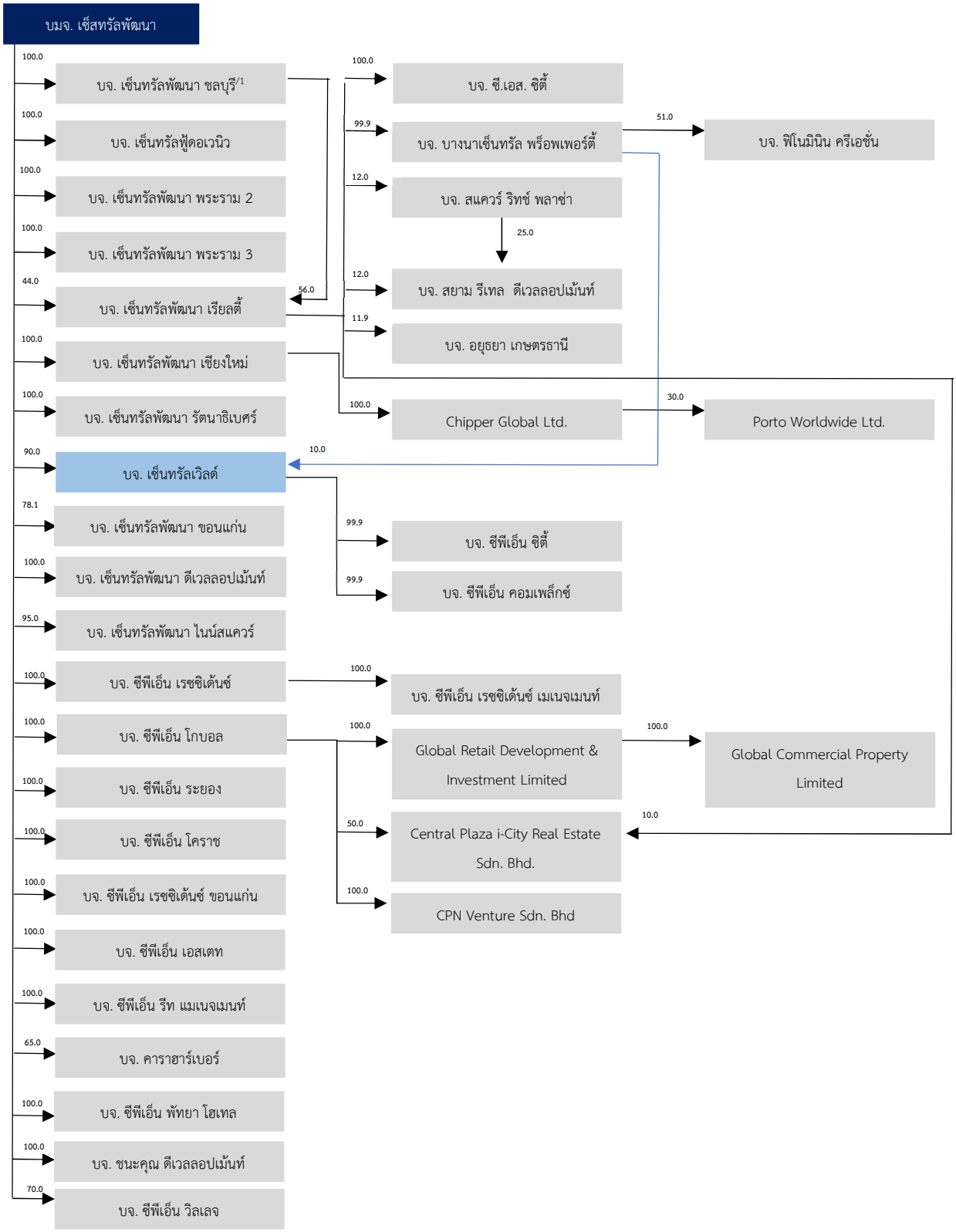
5. โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

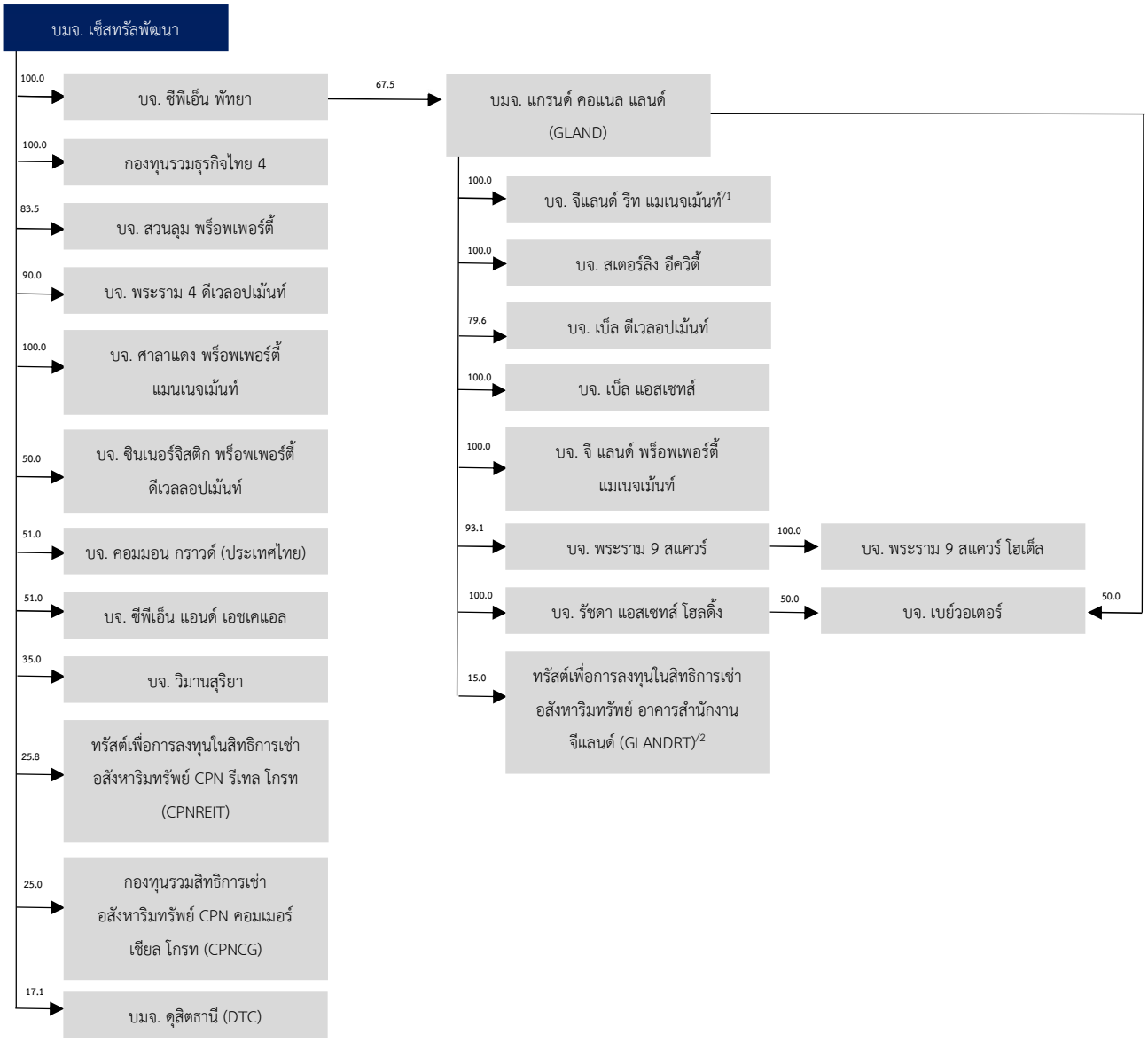
คอนโดมิเนียม	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วยทั้งหมด	อัตราการขาย (ร้อยละ)	จำนวนหน่อยที่โอนแล้ว (ร้อยละ)
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	ปี 2559	ปี 2561	400	100	100
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	ปี 2559	ปี 2561	408	100	100
เอสเซ็นท์ ระยอง	ปี 2559	ปี 2561	419	100	100
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	ปี 2560	ปี 2562	451	100	100
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	ปี 2560	ปี 2562	313	100	100
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	ปี 2560	ปี 2562	380	100	100
ฟีล พหล 34	ปี 2561	ปี 2562	358	40	35
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	ปี 2561	ปี 2563	395	95	82
เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	ปี 2562	ปี 2563	450	60	43
เอสเซ็นท์ ระยอง 2	ปี 2563	ปี 2566	420	20	N/A
เอสเซ็นท์ โคราช	ปี 2563	ปี 2566	395	30	N/A
เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	ปี 2563	ปี 2566	665	50	N/A
เบ็ล แกรนด์ พระราม 9	ปี 2561[/1]	ปี 2561	1991	99	99

ที่พักแนวราบ	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วยทั้งหมด	จำนวนหน่วยพร้อมขายและโอน	จำนวนหน่อยที่โอนแล้ว
นิยาม บรมราชชนนี	ปี 2561	ปี 2562	71	10	9
นินญา กัลปพฤกษ์	ปี 2563	ปี 2563	144	30	28
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	ปี 2563	ปี 2563	358	37	35
นิรติ เชียงราย	ปี 2563	ปี 2563	183	17	9
นิรติ บางนา	ปี 2563	ปี 2563	156	9	4

หมายเหตุ: 1/ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่ม CPN มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าภายในกลุ่ม โดย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

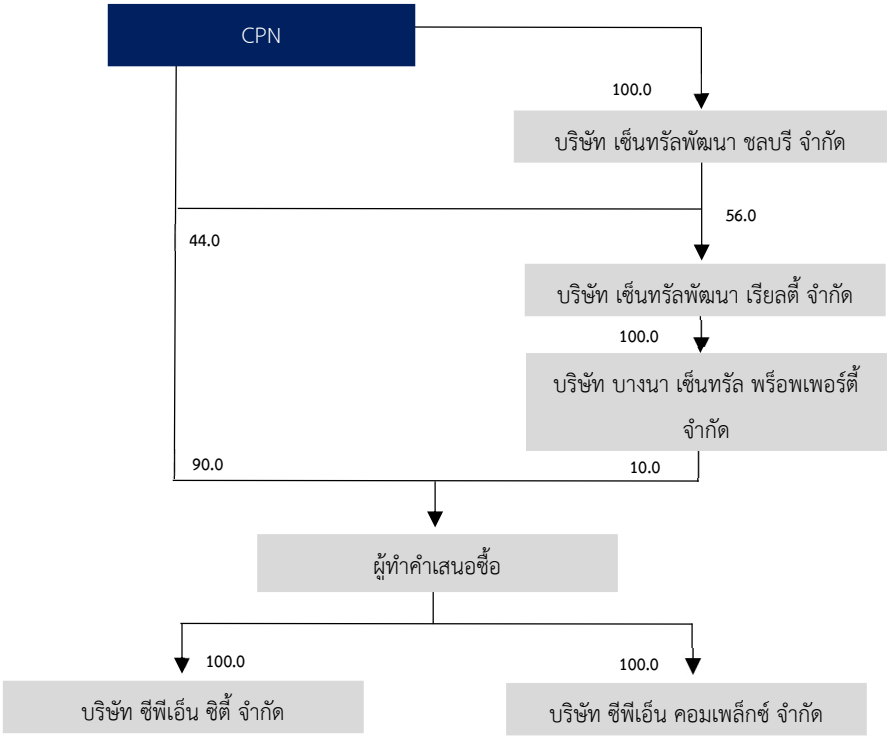




หมายเหตุ: 1/ บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

2/ กองทรัสต์ GLANDRT อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ



2.1.4. โครงสร้างรายได้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	การถือหุ้น	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์การค้า		27,934.00	77.50	29,918.00	75.60	22,005.00	76.70
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา							
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.00						
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.10						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	97.70						

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	การถือหุ้น	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น โคราช	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น โกบอล	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.00						
อาคารสำนักงาน		699.00	1.90	717.00	1.80	561.00	2.00
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา							
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	97.70						
โรงแรม		1,208.00	3.40	1,121.00	2.80	306.00	1.10
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.00						
อาคารที่พักอาศัย		2,680.00	7.40	2,576.00	6.50	2,040.00	7.10
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์	100.00						
ศูนย์อาหาร		727.00	2.00	847.00	2.10	443.00	1.50
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา							
• บจ. เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.00						
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.00						
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น โคราช	100.00						
• บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.00						
บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	67.50	519.00	1.40	1,984.00	5.00	1,460.00	5.10
รายได้จากการลงทุน		26.00	0.10	54.00	0.10	91.00	0.30

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	การถือหุ้น	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า		1,055.00	2.90	1,232.00	3.10	785.00	2.70
รายได้อื่น		1,203.00	3.30	1,134.00	2.90	1,015.00	3.50
รวมรายได้		36,051.00	100.00	39,583.00	100.00	28,705.00	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2563 ของ CPN

2.1.5. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด สำหรับงบการเงินปี 2561 - 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- งบกำไรขาดทุนรวม

ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของผู้ทำคำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	29,025.86	*86.06*	31,843.17	*86.72*	24,848.32	*89.18*	11,359.95	*90.94*
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	733.02	*2.17*	851.46	*2.32*	446.09	*1.60*	166.25	*1.33*
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,207.83	*3.58*	1,120.53	*3.05*	306.07	*1.10*	114.45	*0.92*
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,761.74	*8.19*	2,904.24	*7.91*	2,261.55	*8.12*	851.43	*6.82*
รวมรายได้	33,728.44	*100.00*	36,719.39	*100.00*	27,862.03	*100.00*	12,492.08	*100.00*
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	(14,143.04)	*(41.93)*	(15,480.79)	*(42.16)*	(13,055.14)	*(46.86)*	(6,274.52)	*(50.23)*
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	(332.15)	*(0.98)*	(394.00)	*(1.07)*	(303.89)	*(1.09)*	(139.39)	*(1.12)*
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	(423.01)	*(1.25)*	(378.50)	*(1.03)*	(166.18)	*(0.60)*	(95.80)	*(0.77)*
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,564.74)	*(4.64)*	(1,833.05)	*(4.99)*	(1,511.85)	*(5.43)*	(583.52)	*(4.67)*
รวมค่าใช้จ่าย	(16,462.94)	*(48.81)*	(18,086.34)	*(49.26)*	(15,037.05)	*(53.97)*	(7,093.24)	*(56.78)*
กำไรขั้นต้น	17,265.51	*51.19*	18,633.05	*50.74*	12,824.98	*46.03*	5,398.85	*43.22*
รายได้จากการลงทุน	115.14	*0.34*	187.17	*0.51*	1,098.70	*3.94*	691.53	*5.54*

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
รายได้อื่น/1	1,613.08	*4.78*	1,683.42	*4.58*	4,200.38	*15.08*	3,400.55	*27.22*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(6,114.29)	*(18.13)*	(6,838.81)	*(18.62)*	(5,535.52)	*(19.87)*	(2,606.18)	*(20.86)*
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	987.15	*2.93*	1,292.26	*3.52*	1,041.59	*3.74*	324.09	*2.59*
รวมค่าใช้จ่าย	(3,398.92)	*(10.08)*	(3,675.97)	*(10.01)*	805.15	*2.89*	1,809.99	*14.49*
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	13,866.59	*41.11*	14,957.08	*40.73*	13,630.13	*48.92*	7,208.84	*57.71*
ต้นทุนทางการเงิน	(426.33)	*(1.26)*	(811.47)	*(2.21)*	(1,864.97)	*(6.69)*	(814.08)	*(6.52)*
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,440.26	*39.85*	14,145.61	*38.52*	11,765.16	*42.23*	6,394.76	*51.19*
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,056.90)	*(6.10)*	(2,336.36)	*(6.36)*	(2,148.44)	*(7.71)*	(1,272.90)	*(10.19)*
กำไรสำหรับปี	11,383.35	*33.75*	11,809.25	*32.16*	9,616.71	*34.52*	5,121.86	*41.00*

ที่มา: งบการเงินรวมของผู้ทำคำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบไปด้วย รายได้ค่าบริหารงาน รายได้สนับสนุน กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน และอื่น ๆ

- งบแสดงฐานะทางการเงินรวม

ตารางงบแสดงฐานะทางการเงินของผู้ทำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
<u>สินทรัพย์</u>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,021.03	*1.87*	2,053.24	*1.21*	7,218.69	*3.25*	5,233.13	*2.34*
เงินลงทุนระยะสั้น - สุทธิ	45.52	*0.03*	1,001.37	*0.59*	2,006.24	*0.90*	2,828.54	*1.27*
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	4,447.40	*2.75*	4,962.04	*2.92*	5,628.52	*2.54*	6,611.99	*2.96*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	6.35	*0.00*
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	7,787.32	*4.82*	8,361.61	*4.92*	9,032.39	*4.07*	9,185.06	*4.11*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	15,301.26	*9.46*	16,378.26	*9.64*	23,885.84	*10.77*	23,865.07	*10.68*
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	11.22	*0.01*	1.00	*0.00*	1.00	*0.00*	1.00	*0.00*
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	17,058.21	*7.64*
เงินลงทุนระยะยาว	1,908.86	*1.18*	1,557.19	*0.92*	-	-	2,824.71	*1.26*

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
เงินลงทุนระยะยาว (มาตรฐานเดิม)	172.92	*0.11*	199.19	*0.12*	1,955.96	*0.88*	-	*-*
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า	9,899.18	*6.12*	12,166.62	*7.16*	8,185.20	*3.69*	10,438.44	*4.67*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	4,518.47	*2.79*	5,166.69	*3.04*	932.28	*0.42*	1,023.52	*0.46*
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	*-*	-	*-*	16,397.78	*7.39*	-	*-*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108,412.46	*67.04*	104,503.45	*61.50*	159,982.70	*72.14*	157,690.99	*70.58*
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15,732.03	*9.73*	22,756.25	*13.39*	3,241.51	*1.46*	3,126.66	*1.40*
ค่าความนิยม	1,036.49	*0.64*	1,036.49	*0.61*	1,036.49	*0.47*	1,036.49	*0.46*
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,899.88	*1.17*	2,226.34	*1.31*	3,392.39	*1.53*	3,482.25	*1.56*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,815.04	*1.74*	3,941.56	*2.32*	2,762.35	*1.25*	2,861.05	*1.28*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	146,406.56	*90.54*	153,554.77	*90.36*	197,887.67	*89.23*	199,543.31	*89.32*
รวมสินทรัพย์	161,707.83	*100.0*	169,933.03	*100.00*	221,773.51	*100.00*	223,408.37	*100.00*
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7,948.01	*4.92*	4,970.00	*2.92*	-	*-*	4,430.00	*1.98*
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,234.51	*6.95*	9,446.46	*5.56*	7,922.44	*3.57*	7,626.99	*3.41*
เงินกู้ยืมระยะสั้น	90.09	*0.06*	125.76	*0.07*	11,958.25	*5.39*	295.33	*0.13*
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,927.97	*1.81*	3,769.20	*2.22*	8,284.49	*3.74*	8,682.44	*3.89*
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - หมุนเวียน	1,720.15	*1.06*	1,842.40	*1.08*	1,905.36	*0.86*	1,839.09	*0.82*
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	*-*	-	*-*	-	*-*	2,648.10	*1.19*
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - หมุนเวียน	30.37	*0.02*	-	*-*	-	*-*	-	*-*
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	662.27	*0.41*	921.16	*0.54*	483.54	*0.22*	310.38	*0.14*
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,613.35	*15.22*	21,074.98	*12.40*	30,554.09	*13.78*	25,832.32	*11.56*
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	418.02	*0.26*	-	*-*	-	*-*	-	*-*

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
หนี้สินระยะยาว	19,522.15	*12.07*	25,163.54	*14.81*	71,841.59	*32.39*	34,002.97	*15.22*
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	42,305.75	*18.94*
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	7,692.52	*4.76*	8,027.66	*4.72*	7,865.71	*3.55*	7,672.25	*3.43*
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า	32,310.33	*19.98*	32,292.68	*19.00*	30,649.06	*13.82*	29,924.65	*13.39*
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	275.48	*0.17*	287.06	*0.17*	384.19	*0.17*	317.61	*0.14*
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	430.96	*0.27*	649.37	*0.38*	730.90	*0.33*	765.17	*0.34*
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,035.48	*1.26*	1,974.79	*1.16*	2,623.96	*1.18*	3,295.94	*1.48*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	233.80	*0.14*	0.71	*0.00*	0.71	*0.00*	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	62,918.74	*38.91*	68,395.79	*40.25*	114,096.12	*51.45*	118,284.33	*52.95*
รวมหนี้สิน	87,532.09	*54.13*	89,470.77	*52.65*	144,650.21	*65.22*	144,116.64	*64.51*
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	2,244.00	*1.39*	2,244.00	*1.32*	2,244.00	*1.01*	2,244.00	*1.00*
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	8,558.56	*5.29*	8,558.56	*5.04*	8,558.56	*3.86*	8,558.56	*3.83*
กำไรสะสม		-		-		-		-
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	224.40	*0.14*	224.40	*0.13*	224.40	*0.10*	224.40	*0.10*
ยังไม่ได้จัดสรร	55,007.14	*34.02*	61,457.08	*36.17*	58,695.56	*26.47*	60,665.94	*27.15*
หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-	-	761.22	*0.34*	761.22	*0.34*
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(308.07)	*(0.19)*	(355.63)	*(0.21)*	(171.26)	*(0.08)*	260.24	*0.12*
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,449.72	*5.23*	8,333.86	*4.90*	8,333.25	*3.76*	8,099.81	*3.63*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	74,175.74	*45.87*	80,462.26	*47.35*	77,123.30	*34.78*	79,291.73	*35.49*
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	161,707.83	*100.00*	169,933.03	*100.00*	221,773.51	*100.00*	223,408.37	*100.00*

ที่มา: งบการเงินรวมของผู้ทำคำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.62	0.78	0.78	0.92
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.31	0.38	0.49	0.57
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	51.19	50.74	46.03	43.22
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	41.11	40.73	48.92	57.71
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	33.75	32.16	34.52	41.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	7.04	6.95	4.34	2.29
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ร้อยละ	17.32	16.37	13.98	7.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.18	1.11	1.88	1.82
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.98	0.96	1.73	1.68
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	31.92	42.47	65.33	-
ข้อมูลต่อหุ้น					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	14.64	16.07	15.33	15.86
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	2.54	2.63	2.14	1.14
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	1.40	1.12	0.81	-

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.1.6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ

<u>รายได้</u>

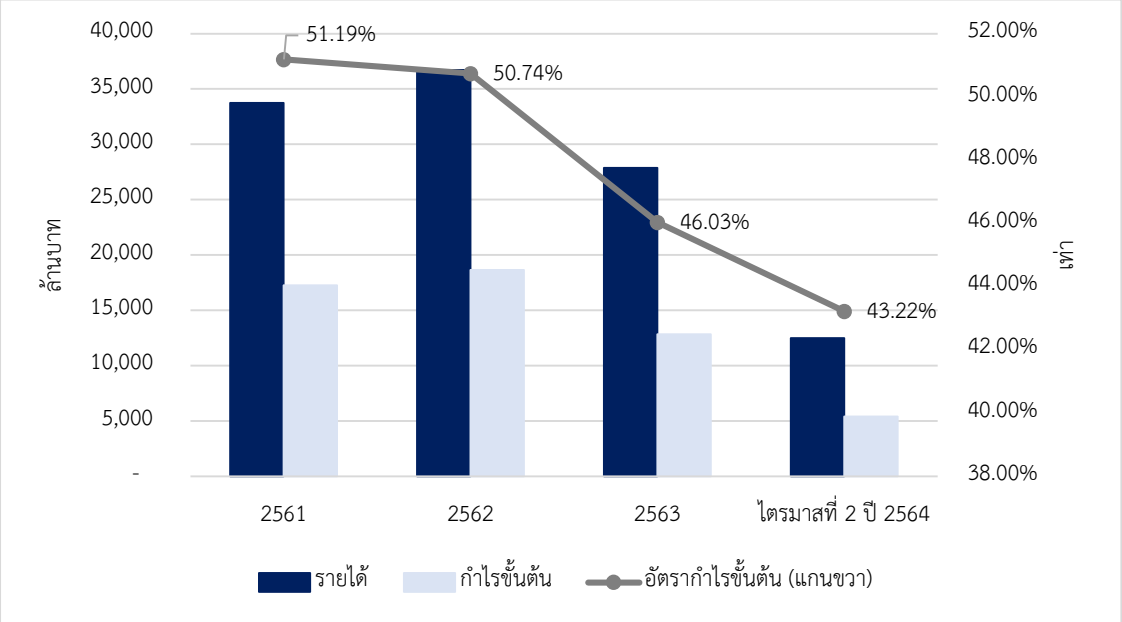
รายได้ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2561 – 2563 CPN มีรายได้รวมทั้งสิ้น 33,728.44 ล้านบาท 36,719.39 ล้านบาท และ 27,862.03 ล้านบาท โดยในปี 2562 รายได้ซึ่งเท่ากับ 36,719.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,990.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.87 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 33,728.44 ล้านบาท เนื่องจาก CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าเพิ่มเป็นจำนวน 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี้ ในประเทศมาเลเซีย และศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นลักชูรีเอาท์เล็ตแห่งแรกของประเทศไทย

ในปี 2563 CPN มีรายได้รวมเท่ากับ 27,862.03 ล้านบาท ลดลง 8,857.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.12 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 36,719.39 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทได้ทยอยปิดศูนย์การค้าตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 เป็นการชั่วคราวทั้ง 34 แห่งเป็นระยะเวลาระหว่างถึง 45 – 56 วัน ตามประกาศของภาครัฐ แต่ยังคงเปิดให้บริการในส่วนที่จำเป็นแก่ลูกค้า อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อธนาคาร ร้านขายยา และร้านอาหาร เป็นต้น และภายหลังจากการประกาศผ่อนคลายมาตรการล็อคดาวน์ CPN จึงได้กลับมาเปิดให้บริการศูนย์การค้าเต็มรูปแบบตั้งแต่ วันที่ 17 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นมา ต่อมาภายหลังยังมีการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ระลอก 2 ซึ่งส่งผลให้ CPN จำเป็นต้องปิดศูนย์การค้าบางส่วนอีกครั้ง ด้วยผลกระทบข้างต้น CPN จึงมีการดำเนินมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าอย่างต่อเนื่องทั้งในช่วงล็อคดาวน์ที่มีการยกเว้นค่าเช่าให้กับร้านค้าที่ไม่สามารถเปิดให้บริการได้ตามปกติและภายหลังจากการกลับมาเปิดให้บริการแล้ว โดยได้พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแล้วแต่กรณีตามผลกระทบที่ได้รับและอยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 CPN มีรายได้รวมเท่ากับ 12,492.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.06 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 12,478.80 ล้านบาท โดย CPN สามารถคงรายได้เพื่อรักษาการดำเนินธุรกิจให้เป็นปกติในสภาวการณ์ปัจจุบัน

<u>กำไรขั้นต้น</u>

แผนภูมิรายได้ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 49.32 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นมีค่าเท่ากับร้อยละ 43.22 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 46.03 ในปี 2563 เท่ากับร้อยละ 6.11 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ส่งผลให้มีการปิดปิดศูนย์การค้า 34 แห่งเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 เป็นระยะเวลาระหว่างถึง 45 – 56 วัน รวมถึงในช่วง 2 สัปดาห์สุดท้ายของเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งได้มีการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ระลอกที่ 2 ส่งผลให้ศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่ที่มีการระบาดต้องทำการปิดให้บริการลงชั่วคราว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าในประเทศจำนวน 4 แห่ง ทำให้ผู้ประกอบการในศูนย์การค้าได้รับผลกระทบเป็นจำนวนมาก CPN จึงได้มีการยกเว้นค่าเช่าและการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้ประกอบการในศูนย์การค้า ตามแนวทางปฏิบัติช่วยเหลือผู้ประกอบการแต่ละรายตามความเหมาะสม ซึ่งส่งผลต่อรายได้ของ CPN ลดลง ในขณะที่ต้นทุนลดลงในอัตราส่วนที่ต่ำกว่า จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นของ CPN ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2563 เช่นเดียวกันกับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ที่ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 43.22 จากการได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดโรค COVID-19

<u>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</u>

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น โดยในปี 2561 – 2563 CPN มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมทั้งสิ้น 6,114.29 ล้านบาท 6,838.81 ล้านบาท และ 5,535.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งเท่ากับ 6,838.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 724.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.85 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 6,114.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่เติบโตขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงค่าเช่าที่ CPN จ่ายให้กับ CPNREIT ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา นอกจากนี้ยังมีการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ภายหลังจากการที่ CPN เข้าซื้อกิจการในไตรมาส 3 ปี 2561

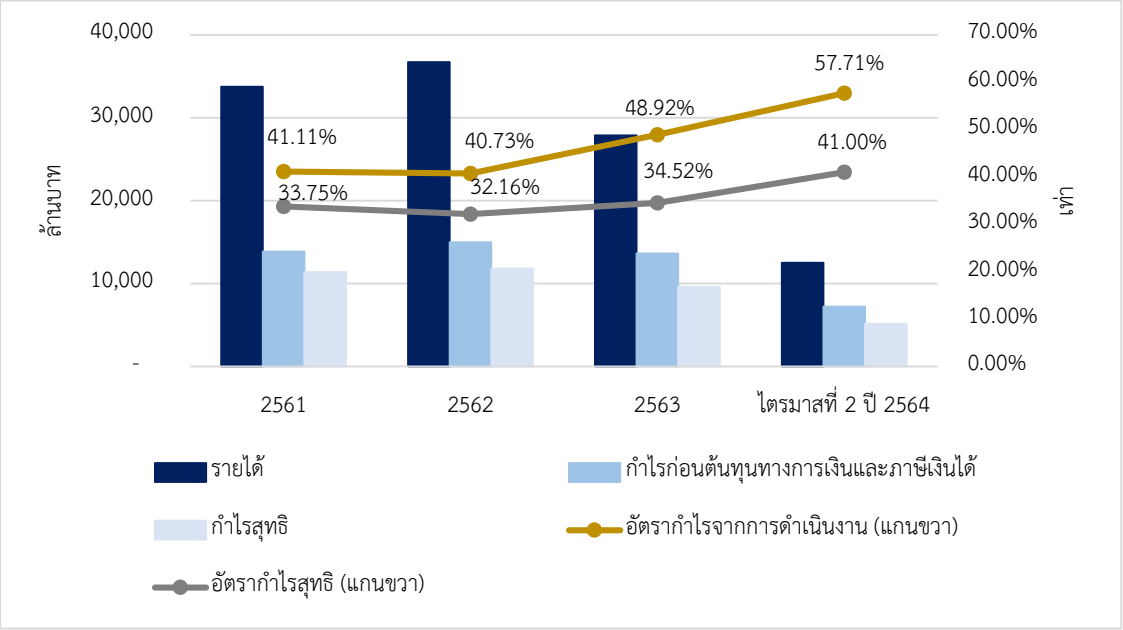
ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งเท่ากับ 5,535.52 ล้านบาท ลดลง 1,303.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.06 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 6,838.81 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และมีการควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารให้มีประสิทธิผลและสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงเพื่อรักษาการดำเนินธุรกิจให้เป็นปกติในสภาวการณ์ปัจจุบัน ที่ซึ่งมีการแพร่ระบาดโรค COVID-19

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 CPN มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,595.66 ล้านบาท ลดลง 332.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.37 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 2,928.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมา

จากการควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารให้มีประสิทธิผลและสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงเพื่อรักษาการดำเนินธุรกิจให้เป็นปกติในสภาวการณ์ปัจจุบัน

กำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้ กำไรสุทธิสำหรับปี และอัตราร้อยละของรายได้ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรสุทธิสำหรับปีเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 33.48 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรสุทธิมีค่าเท่ากับร้อยละ 41.00 โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 11,809.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 425.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.74 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 11,383.35 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงานและการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในปี 2563 กำไรสุทธิสำหรับปีซึ่งเท่ากับ 9,616.71 ล้านบาท ลดลง 2,192.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.57 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 11,809.25 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ส่งผลให้รายได้จากการขายและให้บริการ และอัตรากำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าอัตรากำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรสุทธิจะเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 48.92 และ 34.52 ตามลำดับ ในปี 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ได้แก่ กำไรทางบัญชีจากสัญญาเช่าเงินทุน

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 CPN มีกำไรสุทธิเท่ากับ 5,121.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.32 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 5,055.03 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของต้นทุนทางการเงิน

2.1.7. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ

สินทรัพย์สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 CPN มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 161,707.83 ล้านบาท 169,933.03 ล้านบาท และ 221,773.51 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 17.11 และ ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2564 CPN มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 223,408.37 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของ CPN ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คิดเป็น 157,690.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.58 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของ CPN เท่ากับ 169,933.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,225.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.09 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเท่ากับ 161,707.83 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของ CPN เท่ากับ 221,773.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51,840.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.50 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเท่ากับ 169,933.03 ล้านบาท อันมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในตราสารทุน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 55,479 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right of Use) ที่รับรู้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป ในขณะที่สิทธิการเช่าลดลง 20,783 ล้านบาท เนื่องจากมีการรวมจำนวนดังกล่าวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่16 (TFRS16)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 สินทรัพย์รวมของ CPN เท่ากับ 223,408.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,634.87 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.74 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 221,773.50 ล้านบาท อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 CPN มีหนี้สินรวมเท่ากับ 87,532.09 ล้านบาท 89,470.77 ล้านบาทและ 144,650.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 28.55 และ ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2564 CPN มีหนี้สินรวมเท่ากับ 144,116.64 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินหลักของ CPN ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วย หนี้สินระยะยาว 34,002.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.59 ของหนี้สินรวม หนี้สินตามสัญญาเช่า 42,305.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.36 ของหนี้สินรวม และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า 29,924.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.76 ของหนี้สินรวม

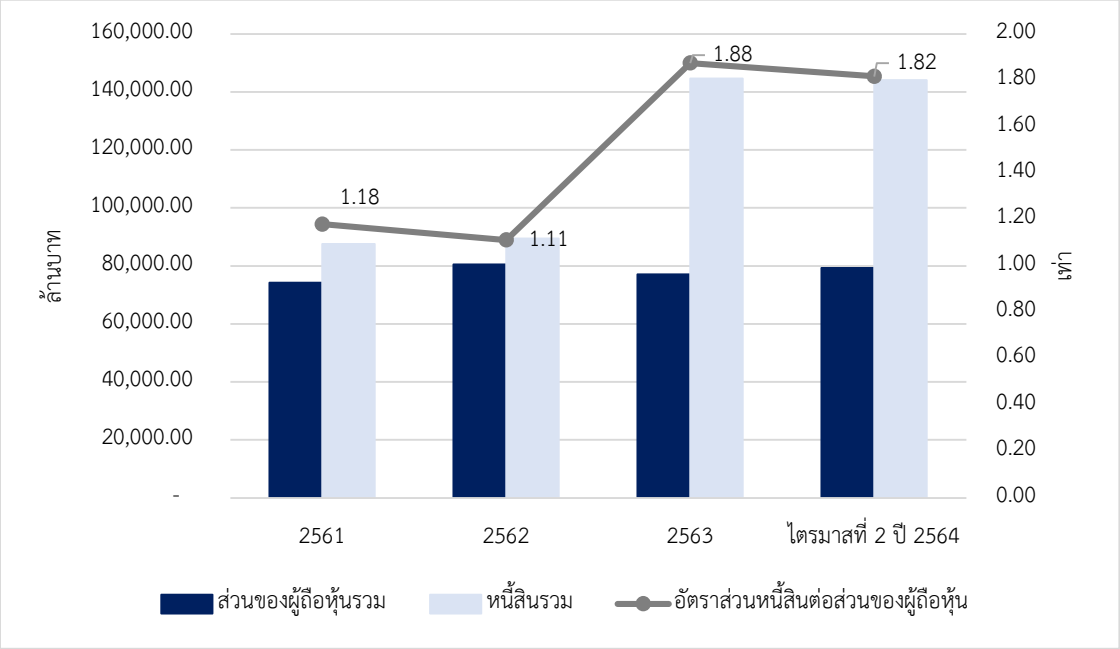
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของ CPN เท่ากับ 89,470.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,938.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.21 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเท่ากับ 87,532.09 ล้านบาท เนื่องจากการหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้นประมาณ 5,641.39 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน รวมถึงจากจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของ CPN เท่ากับ 144,650.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55,179.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.67 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเท่ากับ 89,470.77 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น 11,832.49 ล้านบาทและหนี้สินระยะยาว 46,678.05 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 หนี้สินรวมของ CPN เท่ากับ 144,116.64 ล้านบาท ลดลง 533.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 144,650.20 อันเป็นผลมาจากการลงลงของเงินกู้ระยะสั้น 11,662.92 ล้านบาท

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</u>

แผนภูมิหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 CPN มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 74,175.74 ล้านบาท 80,462.26 ล้านบาท และ 77,123.30 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 79,291.73 ล้านบาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเกิดจากผลการดำเนินงานในแต่ละปีสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นและองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักมาจากผลจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เท่ากับ 80,462.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,286.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.48 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเท่ากับ 74,175.74 ล้านบาท เนื่องจากการการเพิ่มขึ้นของกำาไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรร จำนวน 6,450 ล้านบาท การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 48 ล้านบาท โดยหลักมาจากผลจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ และการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 116 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เท่ากับ 77,123.30 ล้านบาท ลดลง 3,338.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.15 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการลดลงของกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรร จำนวน 2,761.52 ล้านบาท รวมถึงการลดลงจากหุ้นทุนซื้อคืนระหว่างปีจำนวน 761.22 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.88 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เท่ากับ 79,291.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,168.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.81 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 77,123.30 อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรรและองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 1.82 เท่า

2.1.8. ภาพรวมอุตสาหกรรม

สถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ในปี 2563 ส่งผลกระทบ ต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมีนัยสำคัญ จากเดิมที่มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการขยายตัวร้อยละ 2.00 - 2.50 จากภาคการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ สงครามการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกาที่มีแนวโน้มดีขึ้น และปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2563 อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย (GDP) ปี 2563 ลดลงเป็นอย่างมากที่ร้อยละ 6.10 และการลดลงมากที่สุดในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ร้อยละ 12.20 ซึ่ง เป็นการถดถอยมากที่สุดในรอบ 22 ปี เนื่องจากมีมาตรการล็อคดาวน์เป็นเวลา 45 วัน เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 หลังจากมีมาตรการผ่อนคลายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2563 ซึ่งสามารถควบคุมและป้องกันการระบาดในประเทศได้แล้วนั้น เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ จากการลงทุนของภาครัฐที่มีการเพิ่มวงเงินงบประมาณรายจ่าย การเร่งเบิกจ่ายจากภาครัฐ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น โดยได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น มาตรการคนละครึ่ง มาตรการช้อปดีมีคืน และโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ อย่างไรก็ตามผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ทำให้เกิด

แผลเป็นทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ได้แก่ การปิดกิจการของธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ที่อยู่ในธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการ อัตราการว่างงานที่เพิ่มขึ้นจากการลดกำลังการผลิตและปิดกิจการของภาคธุรกิจและการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้ครัวเรือนและธุรกิจ

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทยได้เติบโตอย่างสูงมาโดยตลอด จากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ความมั่งคั่งของกลุ่มประชากร ระดับรายได้ปานกลางที่สูงขึ้น และจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ในขณะเดียวกันอุปทานของพื้นที่ตลาดค้าปลีกได้ขยายตามการเติบโตของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area หรือ NLA) ของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้าน ตร.ม. (ที่มาข้อมูล : Knight Frank) และมีพื้นที่ตลาดค้าปลีกทั่วประเทศมากกว่า 20 ล้าน ตร.ม. (ที่มาข้อมูล: การวิเคราะห์ข้อมูลของเซ็นทรัลพัฒนาร่วมกับบริษัท Jones Lang LaSalle หรือ JLL) อัตราการเติบโตของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.00 ต่อปี ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ ที่ประกอบด้วยสามปัจจัย ได้แก่ ศูนย์การค้าชานเมืองขนาดใหญ่ระดับภูมิภาค (Super Regional Suburban Malls) ความนิยมของศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตี้มอลล์ในชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยอย่างแน่นหนา และความโดดเด่นของศูนย์การค้าซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมหรือมิกซ์ยูสที่มีขนาดใหญ่

อุปทานและความหนาแน่นพื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีขนาดเทียบเท่ากับเมืองหลวงในประเทศใกล้เคียงอาทิกรุงมะนิลา กรุงกัวลาลัมเปอร์ กรุงจาการ์ตา หรือแม้แต่กรุงปักกิ่ง แม้ว่าสถานการณ์พื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังไม่จัดว่าอยู่ในภาวะอุปทานล้นตลาดเมื่อเทียบกับเมืองที่เป็นจุดหมายปลายทางการช้อปปิ้งระดับโลกอย่างฮ่องกงและสิงคโปร์ แต่การเพิ่มอุปทานยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวังเนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของการใช้จ่ายบริโภคและภาคการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลงในอนาคตระยะกลาง

ในปี 2563 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมมีภาวะถดถอยอย่างมีนัยสำคัญ จากแนวโน้มการเลิกจ้างงานที่สูงขึ้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคได้ปรับตัวลดลงจากประมาณ 70 ในช่วงต้นปี 2563 มาอยู่จุดต่ำสุดในเดือนเมษายนที่ 47 ก่อนจะปรับตัวสูงขึ้นมาเล็กน้อยที่ 52 ในเดือนธันวาคม ในขณะที่ดัชนียอดขายปลีกมีการปรับตัวลดลงอย่างรุนแรงจาก 260 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 มาอยู่จุดต่ำสุดที่ 198 ในไตรมาส 2 ปี 2563 ก่อนจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ 240 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563

จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้อัตราเช่าพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 92.00 ถึง 94.00 โดยในระยะสั้นอาจมีแนวโน้มปรับตัวลดลงเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ที่มีต่อกิจการหลายประเภทในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกอาจมีภาวะถดถอยในระยะสั้นจากอุปสงค์

ตลาดที่ลดลง โดยคาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าจะปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 20.00 ถึง 30.00 จากระดับปี 2562 เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลงจากในประเทศและต่างประเทศ รายได้ครัวเรือนที่ลดลง และภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกที่ไม่แน่นอนจากผลกระทบของสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19

สถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภคให้หันมาใช้บริการผ่านช่องทางออนไลน์และอีคอมเมิร์ซมากขึ้น แม้ว่าขนาดตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยยังค่อนข้างเล็ก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.00 ถึง 4.00 ของตลาดค้าปลีกโดยรวม แต่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงต่อไปในอนาคตก่อนจะถึงจุดอิ่มตัว เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ที่มีสัดส่วนตลาดอีคอมเมิร์ซมากกว่าร้อยละ 20.00 ของตลาดค้าปลีกในประเทศนั้น แสดงถึงความสำคัญที่ธุรกิจของ CPN จะต้องปรับตัวในสภาวะแวดล้อมที่มีความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและความโดดเด่นของตลาดค้าปลีกออนไลน์ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 อุตสาหกรรมค้าปลีกมีแนวโน้มที่ฟื้นตัว แม้ว่าจะยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ในช่วงครึ่งปีแรกที่มีความรุนแรงกว่าระลอกก่อนหน้า รวมถึงอุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้นอีกมากกว่า 200,000 ตร.ม. ภายในปีก็ตาม โดยที่การใช้จ่ายและบริโภคในประเทศจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการฟื้นตัวของยอดขายปลีกในปี 2564 ประกอบกับมาตรการภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นการบริโภคและการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่จะช่วยสนับสนุนการบริโภคให้ขยายตัวขึ้น อย่างไรก็ดีในอนาคตระยะกลางยังคงมีแรงกดดันจากอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

2.1.9. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	22,607,433	90.00
2.	บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด/1	2,511,938	10.00
3.	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	2	0.00
4.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	2	0.00
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	2	0.00
6.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	2	0.00
7.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	2	0.00
รวม		**25,119,381**	

ที่มา : แบบ 247-4 คำเสนอซื้อหลักทรัพย์จากผู้ทำคำเสนอซื้อ

หมายเหตุ 1/ CPN ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมทั้งหมดของในบริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

- CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงานและการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ CPN ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท เซ็นทรัลโฮลอิ้ง จำกัด/1	1,176,343,960	26.21
2.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	275,325,834	6.14
3.	BBHISL NOMINEES LIMITED/2	105,748,000	2.36
4.	สำนักงานประกันสำคม	96,900,800	2.16
5.	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited/2	94,569,707	2.10
6.	STATE STREET EUROPE LIMITED/2	83,124,775	1.85
7.	นายนิติ โอสถานุเคราะห์	77,050,300	1.72
8.	BANK OF NEW YORK MELLON	69,811,612	1.56
9.	BANK OF SINGAPORE LIMITED – THB SEG AC/2	57,968,648	1.29
10.	UBS AG SINGAPORE BRANCH/2	54,016,000	1.20
11	อื่นๆ	2,397,140,364	53.41
รวม/3		**4,488,000,000**	**100.00**

ที่มา : รายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPN ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (วันปิดสมุดภายในล่าสุด)

หมายเหตุ 1/ เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์ (อ้างอิงจาก One Report สำหรับปี 2563)

2/ นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

3/ CPN ได้ดำเนินการซื้อหุ้นคืนรวมทั้งสิ้นจำนวน 17,153,300 หุ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2563 ทำให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดปัจจุบันคือ 4,470,846,700 หุ้น

2.1.10. รายชื่อคณะกรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ 9 กันยายน 2564 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
2.	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ

รายชื่อ		ตำแหน่ง
3.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6.	นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ

ที่มา : ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ CPN ณ วันที่ 9 กันยายน 2564 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2.	นายการุณ กิตติสถาพร	ประธานกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
3.	นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล / ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
4.	นางโชติกา สวนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5.	นายวีรวัฒ์ ชุติเชษฐพงศ์	กรรมการอิสระ / กรรมการนโยบาลความเสี่ยง
6.	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7.	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ / ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8.	นางนิตย์สินี จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9.	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
11	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	กรรมการ
12	นายปรีชา เอกคุณากูล	กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับกิจการ

2.2.1. ข้อมูลทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารศูนย์การค้า เอสพละนาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย
เบอร์โทรศัพท์	0-2660-9000
เบอร์โทรสาร	0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000187
เว็บไซต์	www.siamfuture.com
วันที่ก่อตั้งบริษัท	29 สิงหาคม 2537
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ ” “ตลท.” หรือ “SET”)
กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
หมวดธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จดทะเบียนกับ ตลท.	17 ธันวาคม 2545
ราคา IPO	8.00 บาท (ราคาพาร์ 1.00 บาท)
ราคาพาร์	1.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	2,131,929,050.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,131,920,931.00 บาท
นโยบายเงินปันผล	บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

2.2.2. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์
ปี 2537	- ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)
ปี 2538 - 2543	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทฯ ที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มรวมทั้งศูนย์การค้า Stand-alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2546	- ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
ปี 2549	- เจ อเวนิว ทองหล่อ ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
ปี 2554	- เปิดดำเนินการ อิเกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิเกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
ปี 2555	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกาบางนา บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดย ร่วมทุนกับ บริษัท อิคาโน่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ IKEA
ปี 2559	- เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และส่วนขยายของเมกาบางนา (เมกาฟู้ดวอล์ค) - Partial Tender Offer โดย บมจ. เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์กรุ๊ป
ปี 2562	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (Mega Smart Kids) เมื่อเดือนเมษายน 2562

2.2.3. ภาพรวมการประกอบธุรกิจของกิจการ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ และนายนพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรกจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภท ศูนย์การค้าแบบเปิด และเข้าจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ MAI”) เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2545 ทั้งนี้ ในปี 2546 SF ได้รับอนุมัติในการย้ายเข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ปัจจุบัน SF และบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 18 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 430,628 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 94 ของ พื้นที่เช่าทั้งหมด และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการคือ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า มีพื้นที่เช่าประมาณ 5,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2564 และโครงการมาร์เช่ 55 ใน รูปแบบมิกซ์-ยูส ประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนที่ดินของมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม มีพื้นที่เช่าศูนย์การค้าประมาณ 11,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565 โดยโครงการสามารถจำแนกประเภทได้ดังนี้

ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้า 15-20 ร้าน

ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)

คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียวอยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เกตและโรงภาพยนตร์ เป็นต้น

ศูนย์การค้าไลฟ์ สไตล์ (Lifestyle Center)

คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านเบเกอร์รี่ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความ งาม โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง

ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)

คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง โรงละครเวทีและร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะศูนย์อาหาร เป็นต้น

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 18 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 430,628 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย

ประเภทศูนย์การค้า		จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชม (Neighborhood Shopping Center)	7	- มาร์เก็ตเพลส บางบอน - มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ - มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 - มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ - มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ - มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) - มาร์เก็ตเพลส ดุสิต
2	ศูนย์ไลฟ์ สไตล์ (Lifestyle Center)	6	- เจ อเวนิว ทองหล่อ - ลา วิลล่า อารีย์ - ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะ - พัทยาอเวนิว - ดิ อเวนิว รัชโยธิน - นวมินทร์ซิตี้อเวนิว
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	2	- เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ - เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
4	ร้านค้าปลีก (Stand-alone Retail Store)	1	- เหม่งจ๋าย
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1	- เอสพละนาด รัชดาภิเษก
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	- เมกาบางนา
รวม (Total)		18	

โดยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งเป็นตารางเมตรตามประเภทศูนย์การค้าได้ดังต่อไปนี้

ประเภทศูนย์การค้า		2561	2562	2563
1	ศูนย์การค้าชุมชม (Neighborhood Shopping Center)	43,164	46,288	45,544

ประเภทศูนย์การค้า		2561	2562	2563
2	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	77,984	79,092	79,159
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	70,076	70,541	61,436
4	ร้านค้าปลีก (Stand - alone Retail Store)	-	-	-
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	871	871	466
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	191,216	201,491	201,491
รวม (Total)		**426,044**	**441,158**	**430,628**
Occupancy rate		**92**	**96**	**94**

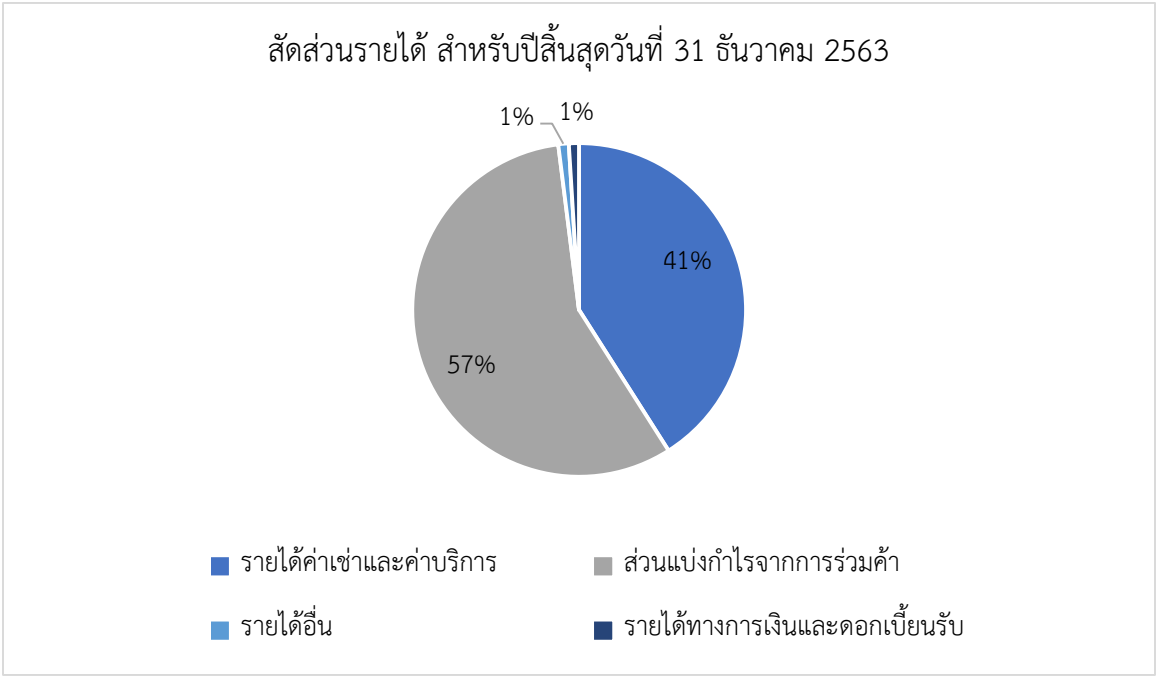
บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่มคือ

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ และรายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง (Common area maintenance หรือ CAM) รวมถึง รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และแก๊ส
    a. การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 30-50 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ (Gross leasable area หรือ GLA) กิจการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวตั้งแต่ 10 ถึง 30 ปี และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะให้เช่าระยะสั้นตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่า 3 ปี โดยสัญญาเช่าพื้นที่แต่ละสัญญาจะกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ระยะเวลาในการชำระค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคตและเงื่อนไขในการเช่าไว้โดยละเอียด กิจการจะทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักโดยให้มีระยะเวลาของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของที่ดินในแต่ละโครงการ เพื่อให้กระแสรายได้ตรงกับค่าใช้จ่ายอนาคตตลอดอายุสัญญา
    b. การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance) เป็นการให้บริการตามสัญญาการให้บริการ ซึ่งจะจัดทำพร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยสัญญาการให้บริการจะมีอายุของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าพื้นที่ของลูกค้าแต่ละราย การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการจะครอบคลุมถึง

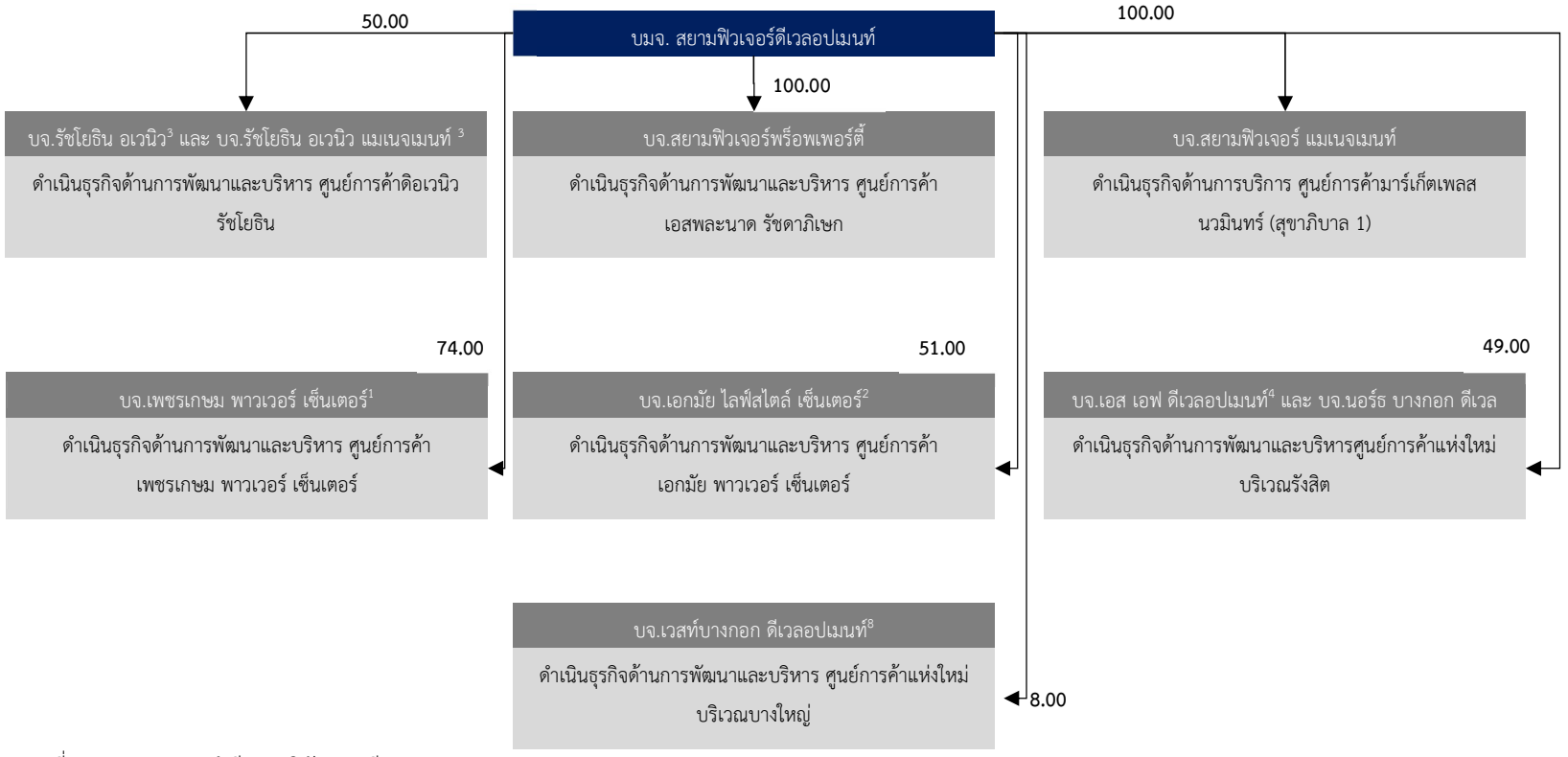
การบริการ ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลรักษาต้นไม้และสวนหย่อม การดูแลรักษา ความปลอดภัย การจัดการจราจร การซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และอุปกรณ์แสงไฟในโครงการ ค่าไฟฟ้า และค่าประปาในพื้นที่ส่วนกลาง การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นระยะ ๆ

c. การให้บริการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ให้กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยกิจการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กิจการชำระจริงแก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ซึ่งได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง บมจ.โทรคมนาคมแห่งชาติ และบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้กิจการได้นำกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว ไปชำระค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ส่วนต่างของอัตราที่เรียกเก็บเพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง

2. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า ได้แก่ โครงการเมกาบางนา
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
4. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว



2.2.4. โครงสร้างการถือหุ้นของกิจการ



ที่มา : รายงานประจำปีของบริษัทฯ ณ ปี 2563

หมายเหตุ:

1 บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

2 บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

3 บมจ. เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

4 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

5 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

6 บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 83.2 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.2 และบริษัท เอส.พี.เอส. โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.4

2.2.5. โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
1.รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		765.09	28.50	833.00	30.04	638.79	35.28
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	118.83	4.43	129.52	4.67	109.95	6.07
บจ. เอกมัยฯ	51.00	88.52	3.30	89.60	3.23	69.66	3.85
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	402.78	15.00	430.37	15.52	274.44	15.16
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	12.31	0.46	13.86	0.50	1.28	0.07
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	(0.01)	0.00	(0.01)	0.00	4.66	0.26
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	3.06	0.11	3.07	0.11	2.98	0.16
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		**1,390.59**	**51.79**	**1,499.41**	**54.08**	**1,101.76**	**60.86**
2.รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		13.87	0.52	13.39	0.48	11.57	0.64
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	0.99	0.04	1.13	0.04	1.14	0.06
บจ. เอกมัยฯ	51.00	0.02	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	(0.36)	(0.01)	(2.75)	(0.10)	0.19	0.01
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	0.51	0.02	(1.06)	(0.04)	0.03	0.00
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	5.73	0.21	5.60	0.20	5.52	0.30
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	0.75	0.03	0.75	0.03	0.74	0.04
รวมรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		**21.51**	**0.80**	**17.08**	**0.62**	**19.21**	**1.06**
3.รายได้อื่น							
บมจ. สยามฟิวเจอร์ฯ		38.23	1.42	19.38	0.70	14.93	0.82
บจ. เพชรเกษมฯ	74.00	1.14	0.04	1.57	0.06	0.41	0.02
บจ. เอกมัยฯ	51.00	0.44	0.02	0.58	0.02	0.21	0.01
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อมเพอร์ตี้	100.00	4.84	0.18	5.66	0.20	4.32	0.24
บจ. สยามฟิวเจอร์แมเนจเมนท์	100.00	0.05	0.00	0.34	0.01	0.12	0.01
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50.00	5.77	0.21	5.95	0.21	0.05	0.00
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมเนจเมนท์	50.00	0.00	0.00	0.42	0.02	0.00	0.00
รวมรายได้อื่น		**50.48**	**1.88**	**33.90**	**1.22**	**20.04**	**1.11**
4.ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	49.00	1,222.32	45.53	1,222.32	44.08	669.42	36.98
รวมทั้งสิ้น		**2,684.89**	**100.00**	**2,772.70**	**100.00**	**1,810.42**	**100.00**

2.2.6. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ ซึ่งเป็นงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

- งบกำไรขาดทุนรวม

ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.59	51.79	1,499.42	45.19	1,101.76	41.35	502.89	51.70
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21.51	0.80	17.08	0.51	19.21	0.72	8.76	0.90
รายได้อื่น	50.48	1.88	33.90	1.02	20.04	0.75	31.40	3.23
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222.32	45.53	1,767.93	53.28	1,523.44	57.18	429.67	44.17
รวมรายได้	**2,684.89**	**100.00**	**3,318.33**	**100.00**	**2,664.44**	**100.00**	**972.72**	**100.00**
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567.37	21.13	626.21	18.87	429.70	16.13	202.42	20.81
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(281.83)	(10.50)	196.57	5.92	(469.04)	(17.60)	(323.04)	(33.21)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.82	1.82	44.14	1.33	39.56	1.48	17.30	1.78
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207.44	7.73	231.68	6.98	191.49	7.19	107.58	11.06
รวมค่าใช้จ่าย	**541.81**	**20.18**	**1,098.59**	**33.11**	**191.71**	**7.20**	**4.25**	**0.44**
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**2,143.09**	**79.82**	**2,219.74**	**66.89**	**2,472.73**	**92.80**	**968.47**	**99.56**
ต้นทุนทางการเงิน	(74.94)	(2.79)	(96.13)	(2.90)	(90.06)	(3.38)	(46.45)	(4.78)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,068.15	77.03	2,123.61	64.00	2,382.66	89.42	922.01	94.79
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(171.96)	(6.40)	(71.65)	(2.16)	(169.78)	(6.37)	(97.82)	(10.06)
กำไรสำหรับปี	1,896.19	70.62	2,051.96	61.84	2,212.88	83.05	824.20	84.73

ที่มา: งบการเงินรวมของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- งบแสดงฐานะทางการเงินรวม

ตารางงบแสดงฐานะทางการเงินของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.98	0.26	53.25	0.25	88.98	0.36	52.29	0.21
เงินลงทุนระยะสั้น	77.55	0.40	15.00	0.07	-	0.00	-	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122.73	0.63	189.79	0.89	111.25	0.45	89.36	0.35
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21.20	0.11	20.87	0.10	20.99	0.09	20.86	0.08
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22.60	0.12	14.74	0.07	27.27	0.11	22.95	0.09

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.50	0.07	12.80	0.06	12.80	0.05	12.80	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36.82	0.19	45.14	0.21	55.80	0.23	54.99	0.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**346.38**	**1.79**	**351.59**	**1.65**	**317.09**	**1.29**	**253.25**	**0.99**
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.62	0.00	0.62	0.00	0.63	0.00	0.63	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509.30	2.63	432.24	2.02	406.23	1.65	385.70	1.52
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082.83	36.56	8,653.78	40.50	9,948.52	40.50	10,181.21	40.00
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	0.83	0.00	0.77	0.00	0.70	0.00	0.67	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250.08	58.06	11,745.30	54.96	13,693.21	55.75	14,448.18	56.76
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00	-	0.00	18.78	0.08	16.61	0.07
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	61.15	0.32	62.99	0.29	58.74	0.24	51.81	0.20
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32.21	0.17	33.49	0.16	31.24	0.13	29.26	0.11
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48.52	0.25	48.46	0.23	50.08	0.20	49.87	0.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43.34	0.22	40.70	0.19	37.73	0.15	36.74	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**19,028.90**	**98.21**	**21,018.35**	**98.35**	**24,245.86**	**98.71**	**25,200.67**	**99.01**
รวมสินทรัพย์	**19,375.28**	**100.00**	**21,369.94**	**100.00**	**24,562.95**	**100.00**	**25,453.92**	**100.00**
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859.82	4.44	379.77	1.78	910.00	3.70	1,170.00	4.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320.88	1.66	203.54	0.95	255.76	1.04	142.93	0.56
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.55	0.01	9.50	0.04	6.11	0.02	4.15	0.02
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย		0.00		0.00		0.00		0.00
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40.71	0.21	48.27	0.23	33.57	0.14	33.94	0.13
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152.00	0.78	806.48	3.77	446.07	1.82	386.39	1.52
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	121.17	0.63	160.29	0.75	180.53	0.73	202.89	0.80
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.95	0.03	9.98	0.05	3.37	0.01	3.97	0.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241.42	1.25	233.18	1.09	277.76	1.13	136.27	0.54
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,743.49**	**9.00**	**1,851.01**	**8.66**	**2,113.17**	**8.60**	**2,080.54**	**8.17**
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359.82	1.86	527.54	2.47	520.23	2.12	587.80	2.31
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523.84	7.86	1,202.34	5.63	1,684.95	6.86	1,971.29	7.74
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	499.00	2.58	533.64	2.50	523.76	2.13	534.46	2.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139.17	5.88	1,167.64	5.46	1,321.77	5.38	1,412.59	5.55
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,473.65	7.61	1,573.77	7.36	2,166.94	8.82	2,234.14	8.78
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43.95	0.23	53.11	0.25	59.11	0.24	62.27	0.24

	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,039.43**	**26.01**	**5,058.04**	**23.67**	**6,276.76**	**25.55**	**6,802.54**	**26.72**
รวมหนี้สิน	**6,782.92**	**35.01**	**6,909.04**	**32.33**	**8,389.92**	**34.16**	**8,883.08**	**34.90**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	1,776.61	9.17	2,131.92	9.98	2,131.92	8.68	2,131.92	8.38
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	634.03	3.27	634.03	2.97	634.03	2.58	634.03	2.49
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	177.67	0.92	213.19	1.00	213.19	0.87	213.19	0.84
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910.91	45.99	10,374.50	48.55	11,957.03	48.68	12,316.17	48.39
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00	(0.45)	0.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093.59	5.64	1,107.70	5.18	1,237.30	5.04	1,275.98	5.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,592.36	64.99	14,460.89	67.67	16,173.03	65.84	16,570.84	65.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,375.28	100.00	21,369.94	100.00	24,562.95	100.00	25,453.92	100.00

ที่มา: งบการเงินรวมของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564

		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.20	0.19	0.15	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.20	0.19	0.15	0.12
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	32.21	46.20	36.86	64.86
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	206.43	118.64	217.25	257.74
วงจรเงินสด	วัน	(174.21)	(72.44)	(180.39)	(192.88)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น[1/]	ร้อยละ	59.20	58.24	61.00	59.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	80.85	67.73	93.78	101.11
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	70.62	61.84	83.05	84.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	9.79	9.60	9.01	3.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	15.06	14.19	13.68	4.97
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.54	0.48	0.52	0.54
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.14	0.13	0.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	28.60	23.09	27.46	20.85
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	0.23	0.10	0.23	0.19
ข้อมูลต่อหุ้น					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	5.91	6.78	7.59	7.77
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	บาท	0.93	0.95	0.98	0.37
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.30	0.22	0.20	0.20

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 ของบริษัทฯ และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2564

1/ อัตรากำไรขั้นต้นคิดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่านั้น

2.2.7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกิจการ

<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ของโครงการของบริษัทฯ โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสิ้น 1,390.59 ล้านบาท 1,499.42 ล้านบาท และ 1,101.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 10.99 โดยในปี 2563 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเท่ากับ 1,101.76 ล้านบาท ลดลง 397.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.52 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,499.42 ล้านบาท เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และการปิดปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์โดยได้เปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่น ได้แก่ ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีรายได้อื่น รวมทั้งสิ้น 50.48 ล้านบาท 33.90 ล้านบาท 20.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยของรายได้อื่น รวมต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 36.99 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ร้านค้าส่วนมากปิดตัวลง ทำให้รายได้จากการปรับปรุงร้านค้าที่จะเกิดขึ้นจากการเปิดใช้ลดลง โดยในปี 2563 รายได้อื่นเท่ากับ 20.04 ล้านบาท ลดลง 13.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.89 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ ได้บันทึกรายได้อื่นจากให้บริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้อื่นลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

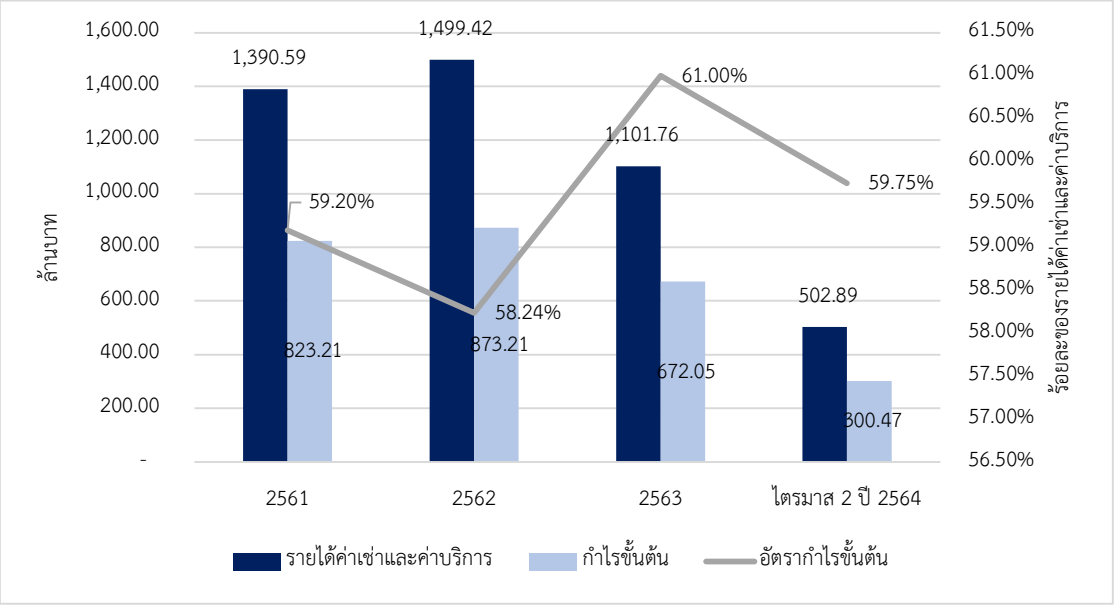
<u>ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า</u>

ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นกำไรที่ได้จากการลงทุนในบริษัท เอส เอฟ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“SFD) เป็นหลักซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.00 ในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้ารวมทั้งสิ้น 1,222.32 ล้านบาท 1,767.93 ล้านบาท และ 1,523.44 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 11.64 โดยในปี 2562 ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเท่ากับ 1,767.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 545.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.64 จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1,222.32 ล้านบาท เนื่องจาก 3 เหตุผลหลักคือ 1. ความสามารถในการปรับค่าเช่าและค่าบริการ 2. การขยายพื้นที่ให้บริการในส่วนเมกา สมาร์ท คิดส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัวซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500.00 ตารางเมตร 3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถี

อย่างไรก็ตามในปี 2563 ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเท่ากับ 1,523.44 ล้านบาท ลดลง 244.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.83 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,767.93 ล้านบาท เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น

<u>อัตรากำไรขั้นต้น</u>

แผนภูมิรายได้ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของกิจการ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 59.48 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นมีค่าเท่ากับร้อยละ 59.75 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 61.00 ในปี 2563 เท่ากับร้อยละ 1.25 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น

<u>ค่าใช้จ่าย</u>

โดยในปี 2561 – 2563 ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการบริษัทฯ เท่ากับ 567.37 ล้านบาท 626.21 ล้านบาท และ 429.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 12.97 ซึ่งมีสาเหตุมาจากแผนการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 256.26 ล้านบาท 275.82 ล้านบาท และ 231.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (CADR) เท่ากับร้อยละ 5.05 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

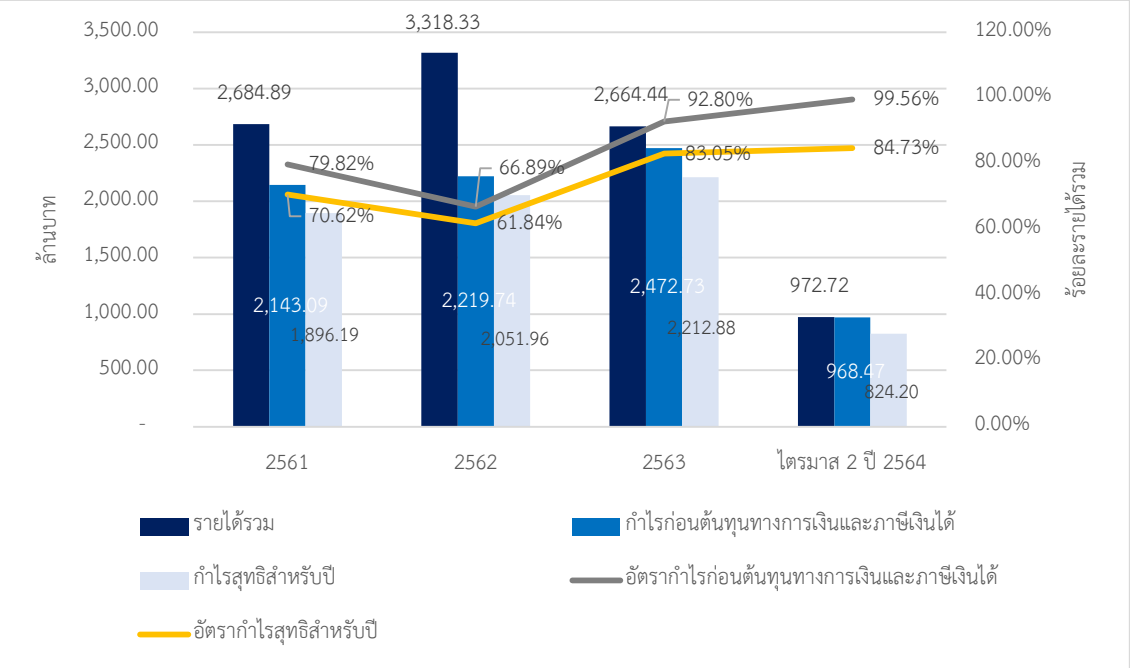
ต้นทุนทางการเงินในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 74.94 ล้านบาท 96.13 ล้านบาท และ 90.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 9.63 เนื่องจากการรับรู้ ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่าย จากเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

โดยในปี 2561 – 2563 (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ เท่ากับ (281.83) ล้านบาท 196.57 ล้านบาท และ (469.04) ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 29.01 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการกลุ่มกิจการได้รับการขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ศูนย์การค้าแห่งหนึ่งตั้งอยู่เพิ่มอีก 8 ปีหลังจากที่สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และมีศูนย์การค้าแห่งหนึ่งที่ปรับปรุงใหม่แล้วเสร็จ รวมทั้ง มีศูนย์การค้าระหว่างก่อสร้างอีก 2 แห่ง ในขณะเดียวกันศูนย์การค้า 2 แห่งถูกปรับมูลค่ายุติธรรมลดลงเนื่องจากจำนวนผู้เช่าน้อยลงนอกจากนี้กลุ่มกิจการปรับลดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากร้อยละ 12.00 ต่อปี เป็นร้อยละ 11.50 ต่อปี เพื่อสะท้อนการประเมินสภาวะปัจจุบันของค่าเงินและสะท้อนปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

กำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้ กำไรสุทธิสำหรับปี และอัตราร้อยละของรายได้ ปี 2561 – 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564



ระหว่างปี 2561 – 2563 อัตรากำไรสุทธิสำหรับปีเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 71.84 และเมื่อพิจารณาไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อัตรากำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีค่าเท่ากับร้อยละ 84.73 โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 2,051.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 155.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.22

จากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1,896.19 ล้านบาท เนื่องจากการจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการ ในไตรมาส 1 ปี 2562 และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัทฯ

ในปี 2563 กำไรสุทธิสำหรับปีซึ่งเท่ากับ 2,212.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.84 จากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 2,051.96 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้กำไรจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเอสพละนาด รัชดาฯ ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และ กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่าง ๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 824.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.94 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 670.42 ล้านบาท เนื่องจากการปรับอัตราคิดลดเพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เหมาะสมทำให้การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงมากขึ้น ซึ่งทำให้กำไรที่ได้จากการปรับมูลค่ายุติธรรมเพิ่มมากขึ้น

2.2.8. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกิจการ

<u>สินทรัพย์รวม</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,375.28 ล้านบาท 21,369.94 ล้านบาท และ 24,562.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 12.59 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 25,453.92 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในการร่วมค้า 10,181.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,448.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.76 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 21,369.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,994.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 จากปี 2561 เนื่องจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2562 เท่ากับ 8,653.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.95 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,779.22 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนา จำนวน 196.98 ล้านบาท นอกจากนั้นแล้วอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2562 เท่ากับ 11,745.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 495.21 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่าง ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 24,562.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,193.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.94 จากปี 2562 เนื่องจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2563 เท่ากับ

9,948.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,294.73 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,523.56 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนา จำนวน 196.98 ล้านบาท นอกจากนี้แล้วอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2563 เท่ากับ 13,693.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,947.91 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเอสพละนาด รัชดาฯ และมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และการปรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

<u>หนี้สินรวม</u>

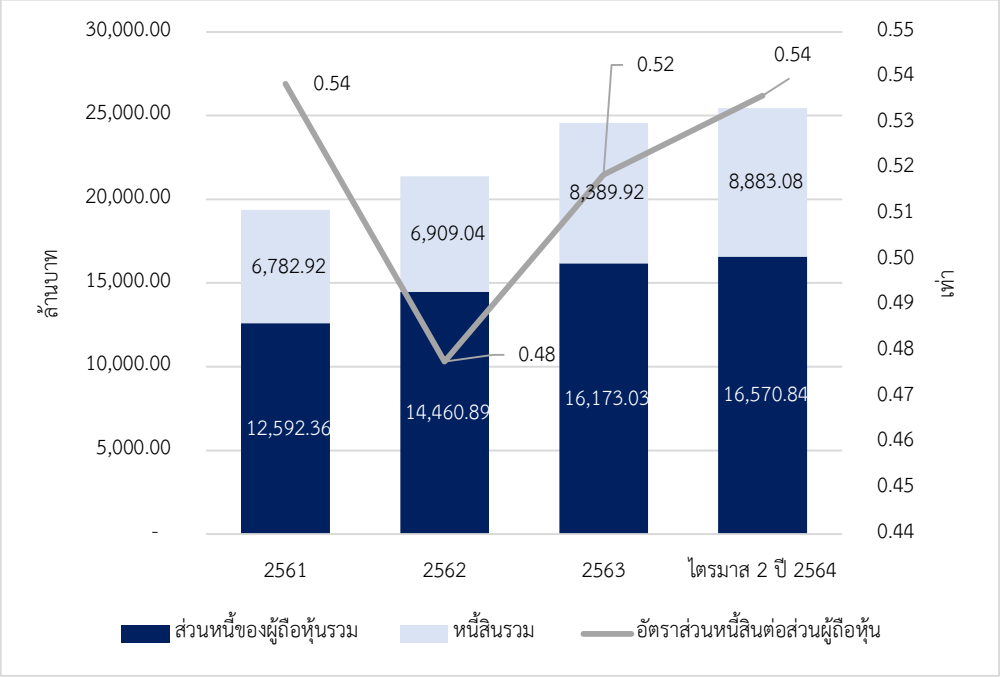
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,782.92 ล้านบาท 6,909.04 ล้านบาท และ 8,389.92 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 11.22 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,883.08 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาว 1,971.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.19 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 1,412.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.90 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ และค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ 2,234.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.15 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 6,909.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.86 จากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ตั๋วสัญญาใช้ เงินที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 8,389.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,480.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.43 จากปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกภาระผูกพันจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เอสพละนาด รัชดาฯ รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

แผนภูมิหนี้สินรวมต่อส่วนของaผู้ถือหุ้นรวม ณ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และ ณ 30 มิถุนายน 2564



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 12,592.36 ล้านบาท 14,460.89 ล้านบาท และ 16,173.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 13.33 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 16,570.84 ล้านบาท ซึ่งการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเกิดจากผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีสุทธิจากการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 2563 และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 0.52 เท่า

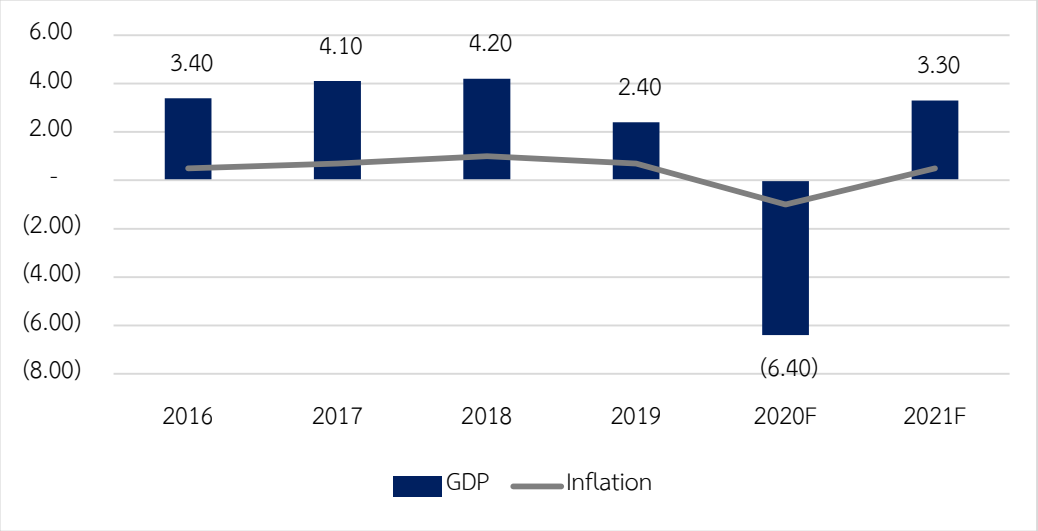
2.2.9. สภาพการแข่งขันและแนวโน้มของกิจการ

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันสภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ขณะที่ภาพรวมของไทยแม้จะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงปลายปีกลับต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากมีการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณร้อยละ 13.00 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียด้วยกัน นอกจากนั้นยังเผชิญกับปัญหาภาวะชะงักงันของภาคการผลิต (Supply disruption) ทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้ง ผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier effect) นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจึงคาดว่า

เศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ลดลงร้อยละ 6.40 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.40 ในปี 2562

ตารางการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศและภาวะเงินเฟ้อ



ที่มา: NESDC

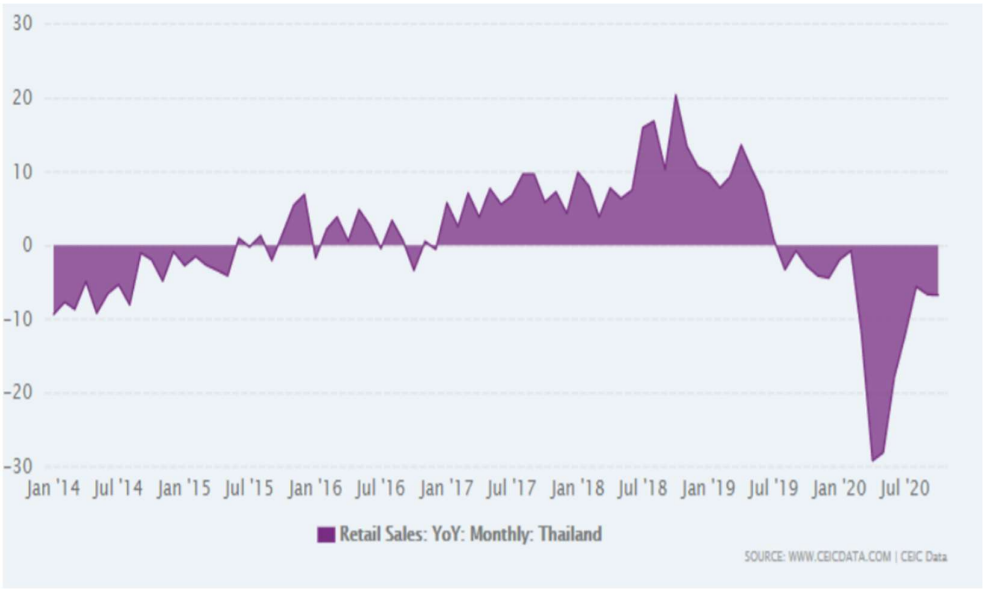
หมายเหตุ: 2020-21 ประมาณการโดย Krungsri Research

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.40 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.10 ในไตรมาสก่อนหน้า (YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2563 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่สองของปี 2563 (QoQ) ร้อยละ 6.50 รวม 9 เดือนแรกของปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.70

<u>ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก</u>

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 อุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวมของ ประเทศไทยยังคงซบเซาเนื่องจากประเทศไทยมีระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำและกำลังซื้อที่ลดลงจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและโรคระบาด COVID-19 ส่งผลดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และ ดัชนียอดค้าปลีกลดต่ำลงเป็นอย่างมาก ประกอบกับการเติบโตอย่างรวดเร็วของ e-Commerce ในประเทศไทยสร้างความกดดันต่อการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกไม่ว่าจะเป็น Modern trade หรือ SMEs ต่างต้องปรับกลยุทธ์การทำธุรกิจเข้าหาตลาดออนไลน์มากขึ้นและรวดเร็วขึ้น เนื่องจากการทำการขายผ่านช่องทางหน้าร้านเพียงอย่างเดียวอาจจะไม่เพียงพอที่จะสร้างรายได้หรือไม่คุ้มกับการลงทุน แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการค้าปลีกอาจจะเลือกแพลตฟอร์มที่เหมาะสมกับสินค้าของตนเองและสามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวมถึงคุณภาพของการให้บริการที่สร้างความประทับใจให้กับผู้บริโภค โดยเฉพาะความสะดวกและปลอดภัยในการชำระเงินตลอดจนความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้ายังคงเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์

ตารางแสดงดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่ปี 2557 - 2563



ที่มา: CEIC: Financial Data & Economic Indicator, CEIC Holdings Limited

จากผลของการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนธันวาคม 2563 เมื่อนำดัชนีประเภทต่าง ๆ มาคำนวณโดยแบ่งตามระยะเวลาของการวิเคราะห์ ผลปรากฏว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคแบ่งตามระยะเวลาปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 3 เดือนนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นมาจากระดับ 36.3 มาอยู่ที่ระดับ 34.5 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในอนาคต (ในระยะ 6 เดือนข้างหน้า) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาจากระดับ 60.1 มาอยู่ที่ระดับ 57.4 ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index: CCI) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาโดยปรับตัวลดลงจากระดับ 52.4 เป็น 50.1

สำหรับอัตราการเช่าในทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีการปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในทุกประเภทอยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.10 ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.20 โดยศูนย์การค้ายังคงมีอัตราการเช่าสูงที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

รัฐบาลมีความพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศผ่านมาตรการ “ชิมช้อปใช้” ทั้งในเฟสที่ 1 และเฟสที่ 2 รวมถึงโครงการ "ช้อปดีมีคืน" ที่จะช่วยลดหย่อนภาษีปี 2563 ได้ สูงสุดไม่เกิน 30,000 บาท ล้วนเป็นมาตการกระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศให้สูงขึ้น ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 การ

จับจ่ายภายในกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนพฤษภาคม 2563 ปรับตัวดีขึ้นทุกรายการต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 และปรับตัวสูงสุดในรอบ 9 เดือน นับตั้งแต่มีนาคม 2563 เป็นต้น มาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะโครงการคนละครึ่งและราคาพืชผลทางการเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อหลายจังหวัดเริ่มปรับตัวดีขึ้น

อย่างไรก็ดีผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ หลังจากมีการชุมนุมทางการเมืองหลายครั้งในเดือนตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา ความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและการว่างงานที่อาจจะเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตามปัจจัยลบที่สำคัญที่สุดที่ผู้บริโภคในประเทศกังวลยังคงเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดครั้งใหม่ของไวรัส COVID-19 ในประเทศอีกครั้ง ซึ่งหลายฝ่ายต่างจับตามองอย่างใกล้ชิดว่าสถานการณ์จะรุนแรงเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดการล็อกดาวน์ประเทศอีกครั้งหรือไม่

<u>แนวโน้มอุตสาหกรรม</u>

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามการบริโภคภาคเอกชนรวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐซึ่งจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในภาคธุรกิจค้าปลีกโดยในช่วง 3 ปีข้างหน้า ความต้องการเช่ามีแนวโน้มเติบโตในระดับต่ำอยู่ที่ร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี ขณะที่อุปทานใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับร้อยละ 89.00 – 90.00 อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าเฉลี่ยยังคงปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง

ศูนย์การค้าแบบปิด รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดยอุปทานจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่เติบโตในอนาคตสำหรับทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ ผู้ประกอบการจึงหันมาเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย

คอมมูนิตีมอลล์ รายได้มีแนวโน้มทรงตัว โดยคาดว่าอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่คาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน รายได้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563 โดยอัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับลดลงตามการขยายตัว ต่อเนื่องของอุปทานใหม่

ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องจากจะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) เพิ่มขึ้นอีกหลายโครงการ โดยคาดว่าโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่จะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2568 รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร จะทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก

ประกอบกับการเติบโตของธุรกิจ e-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกลงบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราการเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากวิกฤต COVID-19 ตลอด ช่วง 3-4 เดือนที่ผ่านมาทำให้ผู้บริโภคเกิดการปรับตัวและหันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์กันมากขึ้นในช่วงที่มีการกักตัวและทำงานอยู่ที่บ้าน (Work from home) ขณะเดียวกันผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายต่างก็ต้องเร่งปรับตัวให้ทันกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรุกเข้าสู่ตลาดค้าปลีกออนไลน์เพื่อหาช่องทางสร้างรายได้ ซึ่งแน่นอนว่าด้วยข้อจำกัดในเรื่องของการออกไปใช้จ่ายนอกบ้าน ความกังวลในเรื่องของสุขภาพ ส่งผลให้ตลาดค้าปลีกออนไลน์มีการขยายตัวสูงขึ้น

2.2.10. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของโครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรก ก่อนและภายหลังการซื้อขายหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564)			รายชื่อผู้ถือหุ้นหลังการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		
รายชื่อผู้ถือหุ้น[/1]	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	รายชื่อผู้ถือหุ้น[/1]	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	647,158,471	30.36	1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ	1,199,370,588	56.26
			1.1 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	*1,111,781,388*	*52.15*
			1.2 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	*87,589,200*	*4.11*
2. LUCKY SECURITIES, INC.[/2]	172,393,639	8.09	2. LUCKY SECURITIES, INC.[/2]	172,393,639	8.09
3. นายนพพร วิฑูรชาติ	131,829,073	6.18	3. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	94,428,720	4.43
4. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	122,814,184	5.76	4. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC[/2]	73,600,000	3.45
5. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	93,828,720	4.40	5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	71,606,606	3.36

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564)			รายชื่อผู้ถือหุ้นหลังการซื้อขายหุ้น (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		
รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
6. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC/2	73,300,000	3.44	6. นางเพาพิลาส เหมวชิรวรากร	34,700,000	1.63
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	58,657,500	2.75	7. นายเกรียงไกร ลิ้มนันทรักษ์	21,752,300	1.02
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	57,259,374	2.69	8. นายนพพร วิฑูรชาติ	21,000,000	0.99
9. นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	50,892,630	2.39	9. น.ส. สุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล	20,719,480	0.97
10. นางเกศินี วิฑูรชาติ	37,663,200	1.77	10. นางละออ ตั้งคารวคุณ	17,976,493	0.84
11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	686,124,140	32.18	11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	404,373,105	18.97
รวม	**2,131,920,931**	**100.00**	**รวม**	**2,131,920,931**	**100.00**

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

หมายเหตุ: /1 ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

/2 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของกิจการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในกิจการ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในกิจการ เป็นต้น)

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ จาก (1) MAJOR เป็นจำนวน 647,158,471 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.36 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และ (2) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม คือ (ก) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา[7] (ข) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์[8] (ค) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ[9] และ (ง) กลุ่มนายสมนึก

[7] กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา ประกอบด้วย (1) นายอรณพ จันทรประภา (2) นายอัครินทร์ จันทรประภา และ (3) นางสาวินี จันทรประภา

[8] กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ ประกอบด้วย (1) นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (2) นางปาริชาต สุทธพงศ์ และ (3) นางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์

[9] กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ ประกอบด้วย (1) นายนพพร วิฑูรชาติ (2) นางเกศินี วิฑูรชาติ (3) ม.ล.เทวินธรา เทวกุล (4) นางสุพรรณ วิฑูรชาติ (5) นางจันท์นิภา สถิรปัญญา และ (6) นางพรภัทร์ วิฑูรชาติ

พจน์เกษมสิน[10] เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 464,622,917 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.79 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ CPN ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้เข้าซื้อหุ้นของกิจการผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในระหว่างเดือนมิถุนายน - สิงหาคม 2564 เป็นจำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ซึ่งเมื่อรวมกับการได้มาซึ่งหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ถือหุ้นในกิจการรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

<u>โครงสร้างผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ</u>

ในกรณีที่มีผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการตามการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ จะทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรกก่อนและภายหลังการทำคำเสนอซื้อ (ในกรณีที่มีผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการตามการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ) เป็นดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น[/1]	ก่อนการทำคำเสนอซื้อ (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		หลังการทำคำเสนอซื้อ	
	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ	1,199,370,588	56.26	2,131,920,931	100.00
1.1 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	*1,111,781,388*	*52.15*	*2,044,331,731*	*95.89*
1.2 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	*87,589,200*	*4.11*	*87,589,200*	*4.11*
2. LUCKY SECURITIES, INC.[/2]	172,393,639	8.09	-	-
3. นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	94,428,720	4.43	-	-
4. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC[/2]	73,600,000	3.45	-	-
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	71,606,606	3.36	-	-
6. นางเพาพิลาส เหมวชิรวรากร	34,700,000	1.63	-	-

[10] กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ประกอบด้วย (1) นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน และ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน

รายชื่อผู้ถือหุ้น/1	ก่อนการทำคำเสนอซื้อ (ปิดสมุด ณ วันที่ 6 กันยายน 2564)		หลังการทำคำเสนอซื้อ	
	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมด
7. นายเกรียงไกร ลิ้มนันทรักษ์	21,752,300	1.02	-	-
8. นายนพพร วิฑูรชาติ	21,000,000	0.99	-	-
9. น.ส. สุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล	20,719,480	0.97	-	-
10. นางละออ ตั้งคารวคุณ	17,976,493	0.84	-	-
11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	404,373,105	18.97	-	-
รวม	**2,131,920,931**	**100.00**	**2,131,920,931**	**100.00**

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

หมายเหตุ: /1 ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

/2 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของกิจการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในกิจการ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในกิจการ เป็นต้น)

2.2.11. รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ

กรรมการชุดเดิมของกิจการจำนวน 6 ท่าน ได้แก่ (1) นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (2) นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล (3) นายวิชา พูลวรลักษณ์ (4) นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์ (5) นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ (6) นายชัย จรุงธนาภิบาล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม นอกจากนี้กรรมการชุดเดิมของกิจการอีกจำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสมนึก พจน์เกษมสิน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการเช่นกัน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่จำนวน 6 ท่าน แทนกรรมการที่ลาออกจำนวน 6 ท่านข้างต้น ได้แก่ (1) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ และ (6) นายประชา พัทธยากร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่อีก 1 ท่าน คือ นายปัณฑิต มงคลกุล แทนนายสมนึก พจน์เกษมสิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ดังนั้น รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อมีรายละเอียดดังนี้

1) คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 กันยายน 2564 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา[1/]	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์[2/]	รองประธานกรรมการบริษัท
3.	นายนพพร วิฑูรชาติ[1/]	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากูล[2/]	กรรมการ
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
6.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
7.	นายปัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
8.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์[2/]	กรรมการ
9.	นายประชา พัทธยากร	กรรมการอิสระ
10.	นางนันทิยา มนตริวัต	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
11.	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เว็บไซต์บริษัทของกิจการ สัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อ และ MAJOR ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564 และสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564

หมายเหตุ: 1/ ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (1) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา (2) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ และ (4) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน นายนพพร วิฑูรชาติจะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือน ธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของกิจการจนถึงเดือนธันวาคม 2564

2/ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 กิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเป็นบุคคลดังต่อไปนี้ (1) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ และ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

2) รายชื่อคณะกรรมการของกิจการที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา[1/]	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์[2/]	รองประธานกรรมการบริษัท
3.	นายนพพร วิฑูรชาติ[1/]	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากูล[2/]	กรรมการ
5.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
6.	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์[2/]	กรรมการ
7.	นายปัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
8.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์[2/]	กรรมการ
9.	นายประชา พัทธยากร	กรรมการอิสระ
10.	นางนันทิยา มนตริวัต	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
11.	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: 1/ ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (1) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา (2) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ และ (4) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน นายนพพร วิฑูรชาติ จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือน ธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของ กิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564

2/ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 กิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเป็นบุคคลดังต่อไปนี้ (1) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปรีชา เอกคุณากูล (3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (4) นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ และ (5) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

3. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของกิจการ ในครั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยใช้ข้อมูลจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร งบการเงินของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี และงบไตรมาสที่ 2 สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด ตลอดจนข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป อย่างไรก็ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ การประเมินมูลค่ากิจการรวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาราคายุติธรรมของมูลค่าของกิจการ อาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการด้วยวิธีต่าง ๆ 6 วิธี ได้แก่

1. วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
4. วิธีเปรียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach)
    4.1. วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: “P/BV”)
    4.2. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Approach: “P/E”)
    4.3. วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise value to EBITDA: “EV/EBITDA”)
5. วิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน (Transaction Comparable Approach)
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

3.1 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินสุทธิหรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของ บริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินรวมของ บริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ตารางมูลค่าหุ้นตามบัญชี

ส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงิน) หน่วย: ล้านบาท	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,131.93
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	634.03
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	12,529.36
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(0.45)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีของ บริษัท ฯ	**15,294.88**
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัท ฯ (ล้านหุ้น)	**2,131.92**
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	**7.17**

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีจะได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 15,294.88 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 7.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 4.83 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 40.21 ของราคาเสนอซื้อ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ บริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวม ณ 30 มิถุนายน 2564 และปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน ทั้งส่วนเพิ่มจากการประเมินใหม่ของสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตภายหลังวันที่ในงบการเงิน เป็นต้น

สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 40.00 และ 56.76 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยที่เงินลงทุนในการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างงวด ทั้งนี้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทางบริษัทฯ ได้มีการจ้างผู้ทำรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในทุกโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ จึงสามารถนำมาอ้างอิงในการประเมินมูลค่าได้ โดยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละโครงการได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนผู้เช่า และค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาระหว่างปีที่เกิดขึ้นไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมถึงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ได้มีการรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสินทรัพย์ผ่านงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

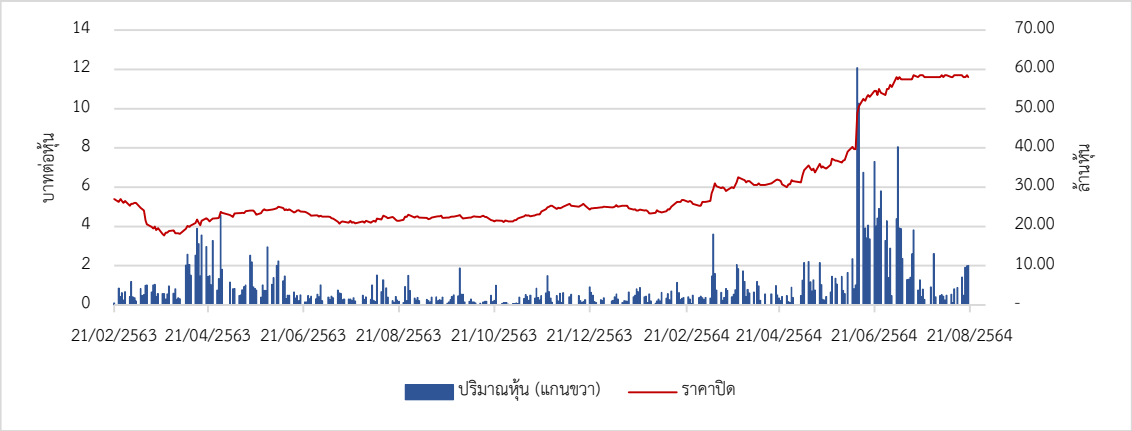
ในส่วนของหนี้สินของส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวและค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 22.19 และ 25.15 ของมูลค่าหนี้สินรวมทั้งหมด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยหนี้สินเหล่านี้ได้มีการระบุระยะเวลาและจำนวนเงินไว้อย่างชัดเจนและเป็นหนี้สินที่ใช้ในสนับสนุนการดำเนินกิจการตามปกติและไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาในระหว่างงวด

กล่าวโดยสรุป เนื่องจากทรัพย์สินและหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างชัดเจนในระหว่างงวด มีเพียงแต่สินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่ซึ่งได้มีการจ้างผู้ทำรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในทุกโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และได้รับรู้ผ่านงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของบริษัทฯ ไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นในการปรับปรุงมูลค่าทั้งสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น การคำนวณมูลค่าหุ้นและมูลค่ายุติธรรมในวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จึงให้ผลลัพธ์เท่ากันกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

3.3. วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาในตลาดนั้นเป็นราคาที่สะท้อนอุปสงค์-อุปทานของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ แสดงได้ตามแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิราคาตลาดของหุ้น บริษัทฯ ย้อนหลัง 360 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564



ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขายโดยวันนั้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายของหลักทรัพย์ในแต่ละราคา (Volume Weighted Average Price – “VWAP”) ย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ 270 วันทำการ และ 360 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564 เนื่องจากราคาตลาดสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใกล้เคียงปัจจุบัน และคำนึงถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิงหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่าง ๆ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าบริษัทฯ ทั้งนี้การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าหุ้นมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของบริษัท ฯ

ช่วงเวลา	VWAP (บาท/หุ้น)
7 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	11.63
15 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	11.63
30 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	11.59
60 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	10.61
90 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	10.06
120 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	9.55

ช่วงเวลา	VWAP (บาท/หุ้น)
180 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	9.03
270 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	8.41
360 วันทำการ จากวันที่ 20 สิงหาคม 2564	7.34

ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขาย ณ วันนั้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่ในช่วง 7.34 – 11.63 บาทต่อหุ้น หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่อยู่ระหว่าง 15,654.03 – 24,792.40 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.37 - 4.66 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 3.09 - 38.81 ของราคาเสนอซื้อ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ด้วยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) เป็นการแสดงมูลค่าหุ้นของ บริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ตามอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อราคาหุ้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดทุน ดอกเบี้ย หรือปัจจัยระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น ซึ่งทำให้ราคาหุ้นไม่เป็นไปตามมูลค่าที่แท้จริง (Fair Price) โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ บริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ บริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาการเงินอิสระ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

3.4. วิธีเปรียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) เป็นการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ของกิจการซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า บริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันควรมีอัตราส่วนมูลค่าตลาดใกล้เคียงกัน โดยในการเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันเพื่อประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ นั้น แต่ละบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้นอาจมีความแตกต่างกัน อาทิ นโยบายทางการบัญชี นโยบายการลงทุน ขนาดของกิจการ โครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุน แหล่งที่มาของรายได้อื่น ๆ และคุณภาพของกิจการ เป็นต้น ดังนั้นการนำบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันมาเปรียบเทียบนั้นอาจจะไม่ได้ครอบคลุมบริษัทที่คล้ายคลึงกันทั้งหมดและอาจมีความแตกต่างกันในหลาย ๆ ประการดังที่อธิบายไปแล้วข้างต้น อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและคัดเลือกบริษัทเทียบเคียงที่ประกอบกิจการโดยการใช้บริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจคล้ายบริษัทฯ ในประเทศไทย มาใช้ประกอบเพื่อความเหมาะสมในการเปรียบเทียบ

ตารางข้อมูลบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประเทศตลาดหลักทรัพย์	(ล้านบาท)			
			มูลค่าราคาตลาด[1/]	รายได้	สินทรัพย์	หนี้สิน
บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และศูนย์อาหาร	ไทย	225,522.00	33,591.09	223,408.37	144,116.64
บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม และศูนย์อาหาร	ไทย	7,896.00	530.72	11,446.70	3,408.37
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทางทางด้านนิคมอุตสาหกรรมทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยมีบริษัทในกลุ่มดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการหลังการขาย	ไทย	21,045.00	4,021.56	42,275.27	21,791.64

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 โดยข้อมูลทางการเงินเป็นข้อมูลจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

1. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

2. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

3. วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA)

3.4.1. วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: "P/BV")

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี ซึ่งเป็นการนำมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ตามที่แสดงในวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี ซึ่งเท่ากับ 16,570.84 ล้านบาท มาคูณกับค่าเฉลี่ยมัธยฐาน (Median) ส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทเทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง

ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

บริษัท	P/BV Ratio (เท่า)								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	2.75	2.69	2.76	2.88	2.90	2.96	2.94	2.81	2.80
บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	0.97	0.97	0.99	1.05	1.05	1.06	1.01	0.95	0.96
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	1.00	1.00	1.01	1.04	1.03	1.03	1.00	0.91	0.87
ค่ามัธยฐาน P/BV	1.00	1.00	1.01	1.05	1.05	1.06	1.01	0.95	0.96
ส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ (ล้านบาท)	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84	16,570.84
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	16,519.97	16,522.63	16,690.09	17,399.22	17,403.71	17,513.70	16,698.86	15,789.64	15,990.49
มูลค่าหุ้น บริษัท ฯ (บาท/หุ้น)	7.75	7.75	7.83	8.16	8.16	8.21	7.83	7.41	7.50

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 โดยข้อมูลทางการเงินเป็นข้อมูลจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/BV ของบริษัทเทียบเคียง สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง เท่ากับ 0.95 – 1.06 เท่า อันส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีอยู่ในช่วง 15,789.64 – 17,513.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 7.41 – 8.21 ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 3.79 - 4.59 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 31.54 – 38.28 ของราคาเสนอซื้อ

อย่างไรก็ดี วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัท อาทิ โครงสร้างรายได้ โครงสร้างเงินทุน ผลประกอบการในอนาคต รวมถึงพื้นที่ให้เช่าในปัจจุบันและอนาคต ส่งผลให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัท ฯ

3.4.2. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Approach: "P/E")

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) ของ บริษัทฯ ตามกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง ซึ่งเท่ากับ 2,366.65 ล้านบาท หักด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเท่ากับ 408.56 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับกำไรสุทธิของบริษัทอื่นที่นำมาเปรียบเทียบโดยใช้วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิมากที่สุด ดังนั้นกำไรของบริษัทฯ ที่ถูกนำมาใช้คำนวณจะเท่ากับ 1,958.10 ล้านบาท คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/E ของบริษัทที่เทียบเคียงข้างต้น

ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ

บริษัท	P/E Ratio (เท่า)								
	7 Days	15 Days	30 Days	60 Days	90 Days	120 Days	180 Days	270 Days	360 Days
บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	22.72	22.20	22.76	23.79	23.92	24.44	24.28	23.24	23.12
บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	(15.85)	(15.94)	(16.25)	(17.22)	(17.23)	(17.34)	(16.53)	(15.63)	(15.83)
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	18.59	18.60	18.78	19.36	19.12	19.18	18.59	17.06	16.27
ค่ามัธยฐาน P/E	18.59	18.60	18.78	19.36	19.12	19.18	18.59	17.06	16.27
กำไรสุทธิของบริษัทฯ (ล้านบาท)	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10	1,958.10
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	36,406.97	36,412.83	36,781.88	37,906.11	37,433.41	37,564.40	36,407.13	33,403.41	31,865.90
มูลค่าหุ้น บริษัทฯ (บาท/หุ้น)	17.08	17.08	17.25	17.78	17.56	17.62	17.08	15.67	14.95

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 โดยข้อมูลทางการเงินเป็นข้อมูลจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/E ของบริษัทเทียบเคียง สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง เท่ากับ 16.27 – 19.36 เท่า อันส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิที่อยู่ในช่วง 31,865.90 – 37,906.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 14.95 – 17.78 ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอ

ซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 2.95 – 5.78 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 24.56 – 48.17 ของราคาเสนอซื้อ

อย่างไรก็ดี วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัท อาทิ ขนาดของบริษัท โครงสร้างรายได้ โครงสร้างเงินทุน ผลประกอบการในอนาคตส่งผลให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัทฯ

3.4.3. วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise value to EBITDA: “EV/EBITDA”)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วย อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA) ตามกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทฯ ที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง ซึ่งเท่ากับ 2,646.15 ล้านบาท หักด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเท่ากับ 408.56 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอื่นที่นำมาเปรียบเทียบโดยใช้วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมากที่สุด ดังนั้นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทฯ ที่ถูกนำมาใช้คำนวณจะเท่ากับ 2,237.58 ล้านบาท คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน EV/EBITDA ของบริษัทที่เทียบเคียงข้างต้น

ตารางมูลค่าหุ้นตามมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทฯ

บริษัท	EV/EBITDA Ratio (เท่า)								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	19.64	19.33	19.67	20.29	20.36	20.67	20.58	19.96	19.88
บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	(803.14)	(806.71)	(819.68)	(860.10)	(860.28)	(864.80)	(831.31)	(793.93)	(802.18)
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	24.56	24.57	24.70	25.09	24.93	24.97	24.56	23.50	22.96
ค่ามัธยฐาน EV/EBITDA	19.64	19.33	19.67	20.29	20.36	20.67	20.58	19.96	19.88

EBITDA ของบริษัทฯ (ล้านบาท)	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58	2,237.58
มูลค่ากิจการ (ล้านบาท)	43,948.23	43,246.52	44,009.45	45,394.21	45,568.39	46,261.64	46,049.14	44,651.02	44,490.19
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท)	52.29	52.29	52.29	52.29	52.29	52.29	52.29	52.29	52.29
หัก: หนี้สินสุทธิ (ล้านบาท)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)	(3,527.67)
หัก:ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)	(1,275.98)
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	39,196.87	38,495.16	39,258.08	40,642.84	40,817.03	41,510.28	41,297.78	39,899.66	39,738.83
มูลค่าหุ้น บริษัท ฯ (บาท/หุ้น)	18.39	18.06	18.41	19.06	19.15	19.47	19.37	18.72	18.64

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 โดยข้อมูลทางการเงินเป็นข้อมูลจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน EV/EBITDA ของบริษัทเทียบเคียง สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลังเท่ากับ 19.33 – 20.67 เท่า อันส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย อยู่ในช่วง 38,495.16 – 41,510.28 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 18.06 – 19.47 ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 6.06 - 7.47 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 50.47 - 62.26 ของราคาเสนอซื้อ

อย่างไรก็ดี วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัท อาทิ โครงสร้างรายได้ ผลประกอบการในอนาคต รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันและอนาคต ส่งผลให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัทฯ

3.5. วิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน (Transaction Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน (Transaction Comparable Approach) เป็นวิธีคำนวณมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของกิจการ โดยใช้ค่ามัธยฐานของอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA) สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลังของบริษัทเทียบเคียงในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกมาคูณกับ EBITDA สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลังของ บริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเท่ากับ 2,646.15 ล้านบาท หักด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเท่ากับ 408.56 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม

ราคา และค่าตัดจำหน่ายของธุรกรรมที่ใกล้เคียงกันในบริษัทอื่นที่นำมาเปรียบเทียบโดยใช้วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมากที่สุด ดังนั้นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทฯ ที่ถูกนำมาใช้คำนวณจะเท่ากับ 2,237.58 ล้านบาท โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวจะมีความแตกต่างของแต่ละธุรกรรม เช่น ขนาดของธุรกรรม ระยะเวลาที่เกิดขึ้น และสัดส่วนการซื้อ จึงเป็นวิธีที่อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ามีความคลาดเคลื่อน ข้อมูลของธุรกรรมเทียบเคียงสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ตารางข้อมูลของธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน

วันที่	ผู้ถูกซื้อ	ประเทศ	สัดส่วนการซื้อ (ร้อยละ)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	อัตราส่วน EV/EBITDA (เท่า)
ธ.ค. 62	Parco Co.,Ltd.	ญี่ปุ่น	35.02	18,074.34	14.4
มี.ค. 62	Inmuebles Panamericana S.A.	เปรู	50.0	9,198.27	12.06
ก.ค. 61	Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A.	โปรตุเกส	20.0	9,956.48	11.87
ก.ค. 56	Aliansce Sonae Shopping Centers SA	บราซิล	27.59	14,949.60	20.98
ก.ย. 54	Wuhan Zhongshang Commercial Group Co., Ltd	จีน	100.0	12,739.83	8.1
	ค่ามัธยฐาน				**12.06**

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564

ตารางข้อมูลของบริษัทต่าง ๆ

ผู้ถูกซื้อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประเทศตลาดหลักทรัพย์	(ล้านบาท)	
			รายได้	สินทรัพย์
Parco Co., Ltd.	Parco Co., Ltd. ประกอบธุรกิจพัฒนา จัดการ ดูแล และดำเนินการศูนย์การค้าในญี่ปุ่น โดยดำเนินการผ่านสี่ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจบริหารและการจัดการพื้นที่ และธุรกิจอื่น ๆ	ญี่ปุ่น	30,845.52	99,778.19
Inmuebles Panamericana S.A.	Inmuebles Panamericana S.A. ประกอบธุรกิจการพัฒนาและให้เช่าศูนย์การค้าและกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์หลักคือ MegaPlaza ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใน Lima Norte	เปรู	1,904.86	16,890.34
Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A.	Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A. เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก ลงทุนในการพัฒนา และบริหารจัดการศูนย์การค้า นอกจากนี้บริษัทยังให้บริการด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม การพัฒนาและการจัดการโครงการ	โปรตุเกส	11,358.46	93,585.75
Aliansce Sonae Shopping Centers SA	Alisce Sonae Shopping Centers SA ประกอบธุรกิจพัฒนา จัดการ และการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในประเทศบราซิล นอกจากนี้ ยังประกอบกิจการที่จอดรถ การให้เช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ และการให้บริการพัฒนา/วางแผนในห้างสรรพสินค้าที่บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของ ตลอดจนบริการให้คำปรึกษาทางการค้า	บราซิล	5,455.72	54,001.16

ผู้ถูกซื้อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประเทศตลาดหลักทรัพย์	(ล้านบาท)	
			รายได้	สินทรัพย์
Wuhan Zhongshang Commercial Group Co.,Ltd	Wuhan Zhongshang Commercial Group Co., Ltd. ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศจีนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ การตกแต่งห้างสรรพสินค้า และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ โดยที่บริษัทดำเนินกิจการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า 9 แห่ง ห้างสรรพสินค้า 1 แห่ง และซูเปอร์มาร์เก็ต 33 แห่ง	จีน	13,053.9	21,195.51

ที่มา: Capital IQ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 โดยข้อมูลทางการเงินเป็นข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่เข้าทำธุรกรรม

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน EV/EBITDA ของรายการซื้อขายอื่นในอดีตเท่ากับ 12.06 เท่า

ตารางการคำนวณมูลค่าหุ้นจากการเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกันของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท	งวด 12 เดือนย้อนหลัง ค่ามัธยฐาน
อัตราส่วน EV/EBITDA (เท่า)	12.06
EBITDA ของบริษัท ฯ	2,237.58
มูลค่ากิจการ (Enterprise Value)	26,985.27
บวก: เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52.29
หัก: หนี้สินสุทธิ (ล้านบาท)	(3,527.67)
หัก: ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(1,275.98)
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	22,233.91
มูลค่าหุ้นบริษัทฯ (บาท/หุ้น)	10.43

ที่มา: งบการเงินสอบทานของ บริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ที่คำนวณโดยวิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน เท่ากับ 22,233.91 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 10.43 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 1.57 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 13.09 ของราคาเสนอซื้อ

อย่างไรก็ดี การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้มีความแตกต่างของหลายปัจจัย เช่น ขนาดของธุรกรรมที่เกิดขึ้น ระยะเวลาที่เกิดขึ้น และปัจจัยของแต่ละธุรกรรมเทียบเคียง จึงเป็นวิธีที่อาจส่งผลให้ การประเมินมูลค่ามีความคลาดเคลื่อน ส่งผลให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ

3.6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของ (Free Cash Flow to Firm) (“FCFF”) ซึ่งได้จากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของ บริษัทฯ เป็นระยะเวลา 29 ปี ในช่วงเวลาวันที่ 1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2592 โดยอ้างอิงจาก

การวิเคราะห์บนข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยสู่สาธารณะและข้อมูลจากบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

- การประมาณการรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่าย ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน เป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - 19 ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งการแพร่ระบาดดังกล่าวส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อผลดำเนินงานของบริษัทฯ
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้นำ FCFF มาคิดลดให้เป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบันด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital - WACC) ตลอดระยะเวลาประมาณการโดยนำผลรวมของกระแสเงินสดคิดลดดังกล่าวมารวมกับเงินสดและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนในปัจจุบัน ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดตัวแปรเพื่อใช้ในการคำนวณอัตราคิดลดต่าง ๆ โดยรวบรวมข้อมูลถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ต่อสำนักงานก.ล.ต. โดยประมาณการทางการเงินและข้อสมมติฐานในการประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยสามารถแบ่งกลุ่มออกได้ ดังนี้

1.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเกิดจากบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดของแต่ละสัญญาแตกต่างกัน (ตามรายละเอียดในตารางรายได้แต่ละโครงการ) และพัฒนาที่ดินเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทต่าง ๆ แล้วปล่อยเช่าให้ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจและกิจกรรมต่าง ๆ ทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผลคูณระหว่าง จำนวนพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ และโครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>จำนวนพื้นที่ให้เช่า</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการให้มีพื้นที่ให้เช่าในปี 2564 – 2592 คงที่ตามที่เปิดเผยในรายงานข้อมูลประจำปี 2563 และสำหรับโครงการในอนาคต อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 2 โครงการ ได้แก่

1) โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ - ในปี 2563 มีการปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าและปรับลดจำนวนพื้นที่ให้เช่าลงเท่ากับ 3,528 ตารางเมตร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้พื้นที่ให้เช่าสำหรับปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ 3,528 ตารางเมตร และในปี 2566 ซึ่งบริษัทฯ จะเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ภายใต้ชื่อโครงการมาร์เช่ 55 (Marche 55) ไปจนจบระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินในปี 2592 ปรับเพิ่มพื้นที่ให้เช่าเป็นเท่ากับ 10,000 ตารางเมตร อ้างอิงจากแผนงานโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

2) โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา เริ่มให้บริการภายในไตรมาส 4 ปี 2564 (คาดว่าจะเปิดให้บริการ 1 ตุลาคม 2564) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้พื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 5,000 ตารางเมตร ไปจนจบระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินในปี 2584 อ้างอิงจากแผนงานโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

โดยมีรายละเอียดจำนวนพื้นที่ให้เช่าดังต่อไปนี้

ตารางจำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามโครงการในปี 2561 – 2563 และในประมาณการปี 2564 - 2576

โครงการ (หน่วย: ตารางเมตร)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	20,313	20,313	20,320	20,320	20,320											
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	6,980	6,982	7,169	7,169	7,169	7,169	7,169									
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	6,155	6,155	6,139	6,139	6,139	6,139	6,139									
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	8,418	8,385	8,385	8,385	8,385	8,385	8,385									
5 พัทยา อเวนิว	23,786	24,668	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	46,436	46,436	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	15,174	15,174	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	5,692	5,631	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	7,127	7,170	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	4,331	4,331	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	16,597	16,738	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	42,733	42,876	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	3,178	3,356	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	-	-	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	11,456	11,441	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	-	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เซ่ 55)	7,115	4,152	3,528	3,528	3,528	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

ตารางประมาณการจำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามโครงการปี 2577 - 2592

โครงการ (หน่วย: ตารางเมตร)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ																
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน																
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ																
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)																
5 พัทยา อเวนิว	24,630	24,630														
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	46,270	46,270														
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	15,165	15,165														
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	5,634	5,634	5,634													
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	7,150	7,150	7,150	7,150												
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	4,135	4,135	4,135	4,135												
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731											
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532									
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459	3,459									
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000								
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366		
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

ในปี 2564 – 2592 คงที่ตามที่เปิดเผยในรายงานข้อมูลประจำปี 2563 เนื่องจากทางบริษัทฯ ได้มีการเซ็นสัญญาระยะยาวไว้กับผู้ขอเช่าที่ ทำให้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในปี 2563 - 2564 อาจไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประเมินมูลค่าแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative) โดยการให้อัตราเช่าพื้นที่คงที่ตามที่เปิดเผยในรายงานข้อมูลประจำปี 2563 และสำหรับโครงการในอนาคต อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 2 โครงการ ได้แก่

1) โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55) – ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2564 – 2566 เท่ากับร้อยละ 73.00 หลังจากนั้นเติบโตจนเท่ากับร้อยละ 92.00 ในปี 2570 ซึ่งเท่ากับอัตราการเช่าของพื้นที่ใกล้เคียงในทำเลใกล้เคียงคือพื้นที่ของเจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15) เพื่อเปรียบเทียบ

2) โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ปี 2564 - 2565 เท่ากับร้อยละ 82.50 (อ้างอิงค่ากลางของอัตราการเช่าพื้นที่จากแผนงานทุกโครงการซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 75.00 - 90.00) และสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 82.50 ไปตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินที่เหลือ

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางอัตราการเช่าพื้นที่ตามโครงการในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 - 2576

โครงการ (ร้อยละ)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	89.00	87.00	84.00	84.00	84.00											
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	74.00	60.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00									
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	93.00	93.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00									
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	91.00	95.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00									
5 พัทยา อเวนิว	91.00	97.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
6 เพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์	77.00	99.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็น-เตอร์	100.00	100.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	99.00	100.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	70.00	79.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	79.00	79.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	90.00	87.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	96.00	99.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	88.00	89.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพ-กรีฑา	0.00	0.00	0.00	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	86.00	96.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	0.00	72.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	56.00	64.00	73.00	73.00	73.00	73.00	77.35	81.95	86.83	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

ตารางอัตราการเช่าพื้นที่ตามโครงการในประมาณการปี 2577 - 2592

โครงการ (ร้อยละ)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ																
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน																
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ																
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)																
5 พัทยา อเวนิว	72.00	72.00														
6 เพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์	97.00	97.00														
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็น-เตอร์	98.00	98.00														
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	95.00	95.00	95.00													
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	75.00	75.00	75.00	75.00												
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	85.00	85.00	85.00	85.00												
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00											
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00									
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00									
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพ-กรีฑา	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50								
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00		
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

รายได้ต่อตารางเมตร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ต่อตารางเมตรของแต่ละโครงการจากการนำรายได้ของแต่ละโครงการในปี 2561 2562 และ 2563 หารกับผลคูณระหว่างอัตราการเช่าพื้นที่และพื้นที่ให้เช่าของแต่ละโครงการเพื่อหารายได้ต่อตารางเมตร ซึ่งรายได้ต่อตารางเมตรของแต่ละโครงการมีการเปลี่ยนแปลงตามอัตราการเช่าพื้นที่และการปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้รายได้ต่อตารางเมตรในปี 2564 – 2565 คงที่ตามรายได้ต่อตารางเมตรที่คำนวณได้สำหรับทุกโครงการ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 บริษัทฯ ได้มีนโยบายช่วยเหลือผู้เช่า หลังจากนั้นในปี 2566 - 2592 ให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อย 3.00 จากนโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าจากบริษัทฯ และสำหรับโครงการในอนาคตอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 2 โครงการ ได้แก่

1) โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55) – ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้ประมาณการปี 2564 – 2565 คงที่ตามข้อมูลที่เปิดเผยในปี 2563 หลังจากเติบโตด้วยอัตราการเติบโตเท่ากับร้อย 3.00 ซึ่งได้มาจากนโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าจากบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาโครงการ

2) โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้ประมาณการปี 2564 - 2565 เป็นไปตามประมาณการของบริษัทคือ 6,217.00 บาทต่อตารางเมตรต่อปี อ้างอิงแผนธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตด้วยอัตราการเติบโตเท่ากับร้อย 3.00 ซึ่งได้มาจากนโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าจากบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาโครงการ โดยรายละเอียดแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

ตารางรายได้ต่อตารางเมตรแต่ละโครงการในปี 2561 – 2563 และในประมาณการปี 2564 - 2576

โครงการ (บาท/ตารางเมตร)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	5,320.19	5,184.94	3,551.36	3,551.36	3,551.36											
2 มาร์เก็ตเพลส บาง-บอน	3,462.78	4,028.00	2,302.20	2,302.20	2,302.20	2,371.27	2,442.41									
3 มาร์เก็ตเพลส ประชา-อุทิศ	6,453.42	6,344.02	6,000.77	6,000.77	6,000.77	6,180.80	6,366.22									
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	18,759.89	18,870.28	16,574.31	16,574.31	16,574.31	17,071.54	17,583.69									
5 พัทยา อเวนิว	3,649.83	3,126.92	1,796.06	1,796.06	1,796.06	1,849.94	1,905.44	1,962.60	2,021.48	2,082.12	2,144.59	2,208.92	2,275.19	2,343.45	2,413.75	2,486.16
6 เพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์	2,600.66	2,144.35	1,861.20	1,861.20	1,861.20	1,917.04	1,974.55	2,033.79	2,094.80	2,157.65	2,222.38	2,289.05	2,357.72	2,428.45	2,501.30	2,576.34
7 เอกมัย พาวเวอร์เซ็น-เตอร์	3,145.85	3,081.97	2,456.57	2,456.57	2,456.57	2,530.27	2,606.18	2,684.36	2,764.89	2,847.84	2,933.27	3,021.27	3,111.91	3,205.27	3,301.43	3,400.47
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	23,614.47	22,935.80	18,590.52	18,590.52	18,590.52	19,148.24	19,722.69	20,314.37	20,923.80	21,551.51	22,198.06	22,864.00	23,549.92	24,256.42	24,984.11	25,733.63
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	5,354.50	8,971.58	9,599.27	9,599.27	9,599.27	9,887.25	10,183.87	10,489.38	10,804.06	11,128.19	11,462.03	11,805.89	12,160.07	12,524.87	12,900.62	13,287.64
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	5,001.37	5,892.95	2,919.43	2,919.43	2,919.43	3,007.02	3,097.23	3,190.15	3,285.85	3,384.43	3,485.96	3,590.54	3,698.25	3,809.20	3,923.48	4,041.18
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	6,582.21	6,321.31	4,955.60	4,955.60	4,955.60	5,104.27	5,257.40	5,415.12	5,577.58	5,744.90	5,917.25	6,094.77	6,277.61	6,465.94	6,659.92	6,859.72
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	10,746.20	10,738.96	7,097.75	7,097.75	7,097.75	7,310.68	7,530.00	7,755.90	7,988.58	8,228.24	8,475.09	8,729.34	8,991.22	9,260.95	9,538.78	9,824.95
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	6,865.76	6,739.43	5,080.56	5,080.56	5,080.56	5,232.98	5,389.97	5,551.67	5,718.22	5,889.77	6,066.46	6,248.45	6,435.91	6,628.98	6,827.85	7,032.69
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	-	-	-	6,217.00	6,217.00	6,403.51	6,595.62	6,793.48	6,997.29	7,207.21	7,423.42	7,646.13	7,875.51	8,111.77	8,355.13	8,605.78
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	7,551.39	10,485.84	8,915.39	8,915.39	8,915.39	9,182.85	9,458.34	9,742.09	10,034.35	10,335.38	10,645.44	10,964.81	11,293.75	11,632.56	11,981.54	12,340.99
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	-	7,449.88	7,496.47	7,496.47	7,496.47	7,721.36	7,953.00	8,191.59	8,437.34	8,690.46	8,951.17	9,219.71	9,496.30	9,781.19	10,074.63	10,376.86
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	16,685.93	25,704.92	16,600.48	16,600.48	16,600.48	17,098.50	17,611.45	18,139.80	18,683.99	19,244.51	19,821.85	20,416.50	21,029.00	21,659.87	22,309.66	22,978.95

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

ตารางประมาณการรายได้ต่อตารางเมตรแต่ละโครงการปี 2577 - 2592

โครงการ (บาท/ตารางเมตร)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ																
2 มาร์เก็ตเพลส บาง-บอน																
3 มาร์เก็ตเพลส ประชา-อุทิศ																
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)																
5 พัทยา อเวนิว	2,560.75	2,637.57														
6 เพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์	2,653.63	2,733.24														
7 เอกมัย พาวเวอร์เซ็น-เตอร์	3,502.48	3,607.56														
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	26,505.64	27,300.81	28,119.83													
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	13,686.27	14,096.85	14,519.76	14,955.35												
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	4,162.42	4,287.29	4,415.91	4,548.38												
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	7,065.51	7,277.47	7,495.80	7,720.67	7,952.29											
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	10,119.70	10,423.29	10,735.98	11,058.06	11,389.81	11,731.50	12,083.45									
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	7,243.67	7,460.98	7,684.81	7,915.35	8,152.82	8,397.40	8,649.32									
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	8,863.96	9,129.87	9,403.77	9,685.88	9,976.46	10,275.75	10,584.03	10,901.55								
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	12,711.22	13,092.55	13,485.33	13,889.89	14,306.58	14,735.78	15,177.86	15,633.19	16,102.19	16,585.25	17,082.81	17,595.29	18,123.15	18,666.85		
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	10,688.17	11,008.82	11,339.08	11,679.25	12,029.63	12,390.52	12,762.23	13,145.10	13,539.45	13,945.64	14,364.01	14,794.93	15,238.78	15,695.94	16,166.82	16,651.82
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เซ่ 55)	23,668.32	24,378.37	25,109.72	25,863.01	26,638.90	27,438.07	28,261.21	29,109.05	29,982.32	30,881.79	31,808.24	32,762.49	33,745.37	34,757.73	35,800.46	36,874.47

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

ดังนั้นรายได้ของแต่ละโครงการเกิดจากผลคูณระหว่างจำนวนพื้นที่ของแต่ละโครงการ อัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้ต่อตารางเมตร โดยรายละเอียดแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

ตารางรายได้แต่ละโครงการในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 - 2573

โครงการ (ล้านบาท)	ปีที่สิ้นสุด	ดำเนินการ	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	96.18	91.63	60.62	60.62	60.62	-	-	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	17.89	16.87	15.02	15.02	15.02	15.47	15.93	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	36.94	36.31	33.52	33.52	33.52	34.53	35.56	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	2567	SF	143.71	150.32	127.86	127.86	127.86	131.69	135.64	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	79.00	74.82	31.85	31.85	31.85	32.81	33.79	34.80	35.85	36.92	38.03	39.17	40.35
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS[1/]	92.99	98.58	83.53	61.82	61.82	63.67	65.58	67.55	69.57	71.66	73.81	76.03	78.31
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK[2/]	47.74	46.77	36.51	18.62	18.62	19.18	19.75	20.35	20.96	21.59	22.23	22.90	23.59
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	2579	SF	133.07	129.15	99.50	99.50	99.50	102.49	105.56	108.73	111.99	115.35	118.81	122.37	126.05
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	2580	SF	26.71	50.82	51.48	51.48	51.48	53.02	54.61	56.25	57.94	59.67	61.47	63.31	65.21
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	17.11	20.16	10.26	10.26	10.26	10.57	10.89	11.21	11.55	11.90	12.25	12.62	13.00
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	98.32	92.05	69.65	69.65	69.65	71.74	73.89	76.10	78.39	80.74	83.16	85.66	88.23
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	2583	SFP[3/]	440.85	455.84	289.81	289.81	289.81	298.50	307.46	316.68	326.18	335.96	346.04	356.43	367.12
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	2583	RYT[4/]	19.20	20.13	17.05	8.52	8.52	8.78	9.04	9.31	9.59	9.88	10.18	10.48	10.80
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	2584	SF	-	-	-	6.41	25.65	26.41	27.21	28.02	28.86	29.73	30.62	31.54	32.49
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	74.40	115.17	98.29	98.29	98.29	101.24	104.28	107.41	110.63	113.95	117.37	120.89	124.51
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	-	32.49	34.06	34.06	34.06	35.08	36.13	37.22	38.34	39.49	40.67	41.89	43.15
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	2592	SF	66.48	68.31	42.75	42.75	42.75	124.82	136.22	148.66	162.23	177.05	182.36	187.83	193.47
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม			**1,390.59**	**1,499.42**	**1,101.76**	**1,060.04**	**1,079.27**	**1,129.99**	**1,171.55**	**1,022.29**	**1,062.08**	**1,103.89**	**1,137.00**	**1,171.11**	**1,206.25**

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ถือหุ้น PKS ในร้อยละ 74.00

2/ บริษัทฯ ถือหุ้น EKK ในร้อยละ 51.00

3/ บริษัทฯ ถือหุ้น SFP ในร้อยละ 100.00

4/ บริษัทฯ ถือหุ้น RYT ในร้อยละ 50.00

ตารางรายได้แต่ละโครงการในประมาณการปี 2574 - 2586

โครงการ (ล้านบาท)	ปีที่สิ้นสุด	ดำเนินการ	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	2567	SF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	41.56	42.80	44.09	45.41	46.77	-	-	-	-	-	-	-	-
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS[1/]	80.66	83.07	85.57	88.13	90.78	-	-	-	-	-	-	-	-
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK[2/]	24.29	25.02	25.77	26.55	27.34	-	-	-	-	-	-	-	-
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	2579	SF	129.83	133.72	137.73	141.87	146.12	150.51	-	-	-	-	-	-	-
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	2580	SF	67.16	69.18	71.25	73.39	75.59	77.86	80.20	-	-	-	-	-	-
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	13.39	13.79	14.20	14.63	15.07	15.52	15.99	-	-	-	-	-	-
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	90.87	93.60	96.41	99.30	102.28	105.35	108.51	111.76	-	-	-	-	-
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	2583	SFP[3/]	378.13	389.48	401.16	413.19	425.59	438.36	451.51	465.05	479.01	493.38	-	-	-
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	2583	RYT[4/]	11.12	11.45	11.80	12.15	12.52	12.89	13.28	13.68	14.09	14.51	-	-	-
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	2584	SF	33.46	34.46	35.50	36.56	37.66	38.79	39.95	41.15	42.39	43.66	44.97	-	-
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	128.25	132.10	136.06	140.14	144.35	148.68	153.14	157.73	162.46	167.34	172.36	177.53	182.85
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	44.44	45.77	47.15	48.56	50.02	51.52	53.06	54.66	56.30	57.99	59.72	61.52	63.36
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เซ่ 55)	2592	SF	199.27	205.25	211.41	217.75	224.28	231.01	237.94	245.08	252.43	260.00	267.80	275.84	284.11
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม			**1,242.43**	**1,279.71**	**1,318.10**	**1,357.64**	**1,398.37**	**1,270.48**	**1,153.57**	**1,089.11**	**1,006.67**	**1,036.87**	**544.85**	**514.88**	**530.33**

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ถือหุ้น PKS ในร้อยละ 74.00

2/ บริษัทฯ ถือหุ้น EKK ในร้อยละ 51.00

3/ บริษัทฯ ถือหุ้น SFP ในร้อยละ 100.00

4/ บริษัทฯ ถือหุ้น RYT ในร้อยละ 50.00

ตารางรายได้แต่ละโครงการในประมาณการปี 2587 - 2592

โครงการ (ล้านบาท)	ปีที่สิ้นสุด	ดำเนินการ	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ. 15)	2567	SF	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	-	-	-	-	-	-
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS[1/]	-	-	-	-	-	-
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK[2/]	-	-	-	-	-	-
8 ลา วิลล่า (อารีย์)	2579	SF	-	-	-	-	-	-
9 มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3	2580	SF	-	-	-	-	-	-
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	-	-	-	-	-	-
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	-	-	-	-	-	-
12 เอสพละนาด รัชดาภิเษก	2583	SFP[3/]	-	-	-	-	-	-
13 ดิ อเวนิว รัชโยธิน	2583	RYT[4/]	-	-	-	-	-	-
14 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา	2584	SF	-	-	-	-	-	-
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	188.34	193.99	199.81	205.80	-	-
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	65.26	67.22	69.24	71.31	73.45	75.66
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	2592	SF	292.64	301.41	310.46	319.77	329.36	339.25
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม			**546.24**	**562.62**	**579.50**	**596.89**	**402.82**	**414.90**

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ถือหุ้น PKS ในร้อยละ 74.00

2/ บริษัทฯ ถือหุ้น EKK ในร้อยละ 51.00

3/ บริษัทฯ ถือหุ้น SFP ในร้อยละ 100.00

4/ บริษัทฯ ถือหุ้น RYT ในร้อยละ 50.00

1.2 ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเป็นการรับรู้รายได้จากกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมค้าจากงบกำไรขาดทุนซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งจากหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 14 ณ งบการเงินประจำปี 2563 บริษัทฯ มีการลงทุน 3 บริษัทคือ

1) บริษัท เอส เอฟ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“SFD”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าเมกา บางนา โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.00

2) บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“NBD”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.00

3) บริษัท เวสต์ บางกอก ดี เวลอปเม้นท์จำกัด (“WBD”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 49.00

อย่างไรก็ตามบริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“NBD”) และบริษัท เวสต์ บางกอก ดี เวลอปเม้นท์จำกัด (“WBD”) ไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเข้ามาในงบการเงินประจำปี 2561 2562 และ 2563 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการงบกำไรขาดทุนของบริษัท เอส เอฟ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“SFD”) โดยทำประมาณการจากผลประกอบการของโครงการเมกา บางนา เป็นหลัก โดยกำหนดสมมติฐานตามรายได้ที่รับรู้เข้ามาตามประมาณการของพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้ต่อตารางเมตร หลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำกำไรสุทธิของ SFD คูณสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 เพื่อหาส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานไว้สำหรับปี 2564 – 2588 ตามสัญญาเช่าและแผนโครงการที่ได้รับจากทางบริษัทฯ ตามดังต่อไปนี้

- พื้นที่ให้เช่า: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติฐานจำนวนพื้นที่ให้เช่าของเมกา บางนาตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับปี 2563 ที่ 175,483.00 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่: ประมาณการเท่ากับอัตราการเช่าพื้นที่ของปี 2563 ซึ่งเท่ากับสัดส่วนในปี 2561 – 2562 ที่เท่ากับร้อยละ 100.00
- รายได้ค่าเช่าต่อตารางเมตร: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมาจากรายได้ต่อปีของโครงการเมกา บางนา หารกับผลคูณระหว่างอัตราการเช่าพื้นที่และพื้นที่ให้เช่า โดยในปี 2564 – 2565 ให้คงที่กับรายได้ค่าเช่าต่อตารางเมตรเฉลี่ยต่อปี ในปี 2561 2562 และ 2563 ย้อนหลัง และปี 2566 เติบโตเท่ากับร้อยละ 3.00 จากนโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าจากบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ต้นทุนการให้เช่า: ใช้ค่าเฉลี่ยของสัดส่วนต้นทุนการให้เช่าต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 38.63 ตลอดระยะเวลาโครงการ

- ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ: ใช้ค่าเฉลี่ยของสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 12.04 ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ต้นทุนทางการเงิน: ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 8.01 ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าใช้จ่ายสำหรับภาษี: เท่ากับร้อยละ 20.00

หลังจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณหากำไรสุทธิรายปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำกำไรสุทธิรายปีคูณสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 49.00 แล้วรับรู้เข้าส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ

ตารางส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 - 2574

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้														
จำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามโครงการ	191,216.00	188,756.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00
อัตราการเช่าพื้นที่ตามโครงการ (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รายได้ต่อตารางเมตร	40,545.89	54,178.44	52,975.69	52,975.69	52,975.69	54,564.96	56,201.91	57,887.97	59,624.61	61,413.35	63,255.75	65,153.42	67,108.02	69,121.27
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	**7,753.02**	**10,226.51**	**9,296.33**	**9,296.33**	**9,296.33**	**9,575.22**	**9,862.48**	**10,158.35**	**10,463.11**	**10,777.00**	**11,100.31**	**11,433.32**	**11,776.32**	**12,129.61**
ค่าใช้จ่าย														
ร้อยละของต้นทุนการให้เช่าต่อรายได้ค่าเช่า	36.68	37.48	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
ต้นทุนการให้เช่า	2,844.00	3,833.16	3,591.09	3,591.09	3,591.09	3,698.82	3,809.79	3,924.08	4,041.80	4,163.06	4,287.95	4,416.59	4,549.08	4,685.56
ร้อยละของค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารต่อรายได้ค่าเช่า	14.52	11.08	10.53	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04
ค่าใช้จ่ายการขายและการบริหาร	1,126.01	1,132.80	979.25	1,119.72	1,119.72	1,153.31	1,187.91	1,223.55	1,260.25	1,298.06	1,337.00	1,377.11	1,418.43	1,460.98
ร้อยละของต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ค่าเช่า	7.81	7.27	8.95	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01
ต้นทุนทางการ	605.30	743.90	831.88	744.64	744.64	766.98	789.99	813.69	838.10	863.24	889.14	915.81	943.29	971.58
EBT	**3,177.72**	**4,516.65**	**3,894.11**	**3,840.89**	**3,840.89**	**3,956.11**	**4,074.80**	**4,197.04**	**4,322.95**	**4,452.64**	**4,586.22**	**4,723.81**	**4,865.52**	**5,011.49**
ค่าใช้จ่ายภาษี	683.19	908.63	785.06	768.18	768.18	791.22	814.96	839.41	864.59	890.53	917.24	944.76	973.10	1,002.30
กำไรสำหรับปี	**2,494.53**	**3,608.02**	**3,109.05**	**3,072.71**	**3,072.71**	**3,164.89**	**3,259.84**	**3,357.63**	**3,458.36**	**3,562.11**	**3,668.98**	**3,779.05**	**3,892.42**	**4,009.19**
การถือครองร้อยละ	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	**1,222.32**	**1,767.93**	**1,523.44**	**1,505.63**	**1,505.63**	**1,550.80**	**1,597.32**	**1,645.24**	**1,694.60**	**1,745.44**	**1,797.80**	**1,851.73**	**1,907.28**	**1,964.50**

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางประมาณการส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าปี 2575 - 2588

(ล้านบาท)	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F
รายได้														
จำนวนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามโครงการ	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00	175,483.00
อัตราการเช่าพื้นที่ตามโครงการ (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รายได้ต่อตารางเมตร	71,194.90	73,330.75	75,530.67	77,796.59	80,130.49	82,534.41	85,010.44	87,560.75	90,187.57	92,893.20	95,680.00	98,550.40	101,506.91	104,552.12
รายได้รวม	**12,493.50**	**12,868.30**	**13,254.35**	**13,651.98**	**14,061.54**	**14,483.39**	**14,917.89**	**15,365.42**	**15,826.39**	**16,301.18**	**16,790.21**	**17,293.92**	**17,812.74**	**18,347.12**
ค่าใช้จ่าย														
ร้อยละของต้นทุนการให้เช่าต่อรายได้ค่าเช่า	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
ต้นทุนการให้เช่า	4,826.12	4,970.91	5,120.03	5,273.64	5,431.84	5,594.80	5,762.64	5,935.52	6,113.59	6,297.00	6,485.91	6,680.48	6,880.90	7,087.32
ร้อยละของค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารต่อรายได้ค่าเช่า	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04
ค่าใช้จ่ายการขายและการบริหาร	1,504.81	1,549.95	1,596.45	1,644.35	1,693.68	1,744.49	1,796.82	1,850.73	1,906.25	1,963.43	2,022.34	2,083.01	2,145.50	2,209.86
ร้อยละของต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ค่าเช่า	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01
ต้นทุนทางการ	1,000.73	1,030.75	1,061.68	1,093.53	1,126.33	1,160.12	1,194.93	1,230.77	1,267.70	1,305.73	1,344.90	1,385.25	1,426.80	1,469.61
EBT	**5,161.83**	**5,316.69**	**5,476.19**	**5,640.47**	**5,809.69**	**5,983.98**	**6,163.50**	**6,348.40**	**6,538.85**	**6,735.02**	**6,937.07**	**7,145.18**	**7,359.54**	**7,580.32**
ค่าใช้จ่ายภาษี	1,032.37	1,063.34	1,095.24	1,128.09	1,161.94	1,196.80	1,232.70	1,269.68	1,307.77	1,347.00	1,387.41	1,429.04	1,471.91	1,516.06
กำไรสำหรับปี	**4,129.47**	**4,253.35**	**4,380.95**	**4,512.38**	**4,647.75**	**4,787.18**	**4,930.80**	**5,078.72**	**5,231.08**	**5,388.02**	**5,549.66**	**5,716.15**	**5,887.63**	**6,064.26**
การถือครองร้อยละ	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	**2,023.44**	**2,084.14**	**2,146.67**	**2,211.07**	**2,277.40**	**2,345.72**	**2,416.09**	**2,488.57**	**2,563.23**	**2,640.13**	**2,719.33**	**2,800.91**	**2,884.94**	**2,971.49**

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3 รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ

รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ คือรายได้ดอกเบี้ยจากลูกหนี้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งคือผู้เช่าร้านค้ารายหลัก (Anchor Tenants) ในบางโครงการที่บริษัทฯ มีการขายสิทธิการเช่า ระยะยาวพื้นที่เช่าให้ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว พัทยา อเวนิว มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ บีควิก เหม่งจ๋าย เอสพละนาด รัชดาภิเษก เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ การเปลี่ยนแปลงของรายได้ส่วนนี้เปลี่ยนแปลงจากการที่ผู้เช่าชำระครบสัญญาเช่าการเงินหรือการทำสัญญาเช่าการเงินใหม่ ๆ กับผู้เช่าเพิ่มเติม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 1.48 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2576

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	**21.51**	**17.08**	**19.21**	**15.65**	**15.93**	**16.68**	**17.30**	**15.09**	**15.68**	**16.30**	**16.79**	**17.29**	**17.81**	**18.34**	**18.89**	**19.46**
สัดส่วนรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับต่อรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)	1.55	1.14	1.74	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.59	1,499.42	1,101.76	1,060.04	1,079.27	1,129.99	1,171.55	1,022.29	1,062.08	1,103.89	1,137.00	1,171.11	1,206.25	1,242.43	1,279.71	1,318.10

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางประมาณการรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับปี 2577 – 2592

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	**20.04**	**20.65**	**18.76**	**17.03**	**16.08**	**14.86**	**15.31**	**8.04**	**7.60**	**7.83**	**8.06**	**8.31**	**8.56**	**8.81**	**5.95**	**6.13**
สัดส่วนรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับต่อรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,357.64	1,398.37	1,270.48	1,153.57	1,089.11	1,006.67	1,036.87	544.85	514.88	530.33	546.24	562.62	579.50	596.89	402.82	414.90

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.4 รายได้อื่น

รายได้อื่น ได้แก่ ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซม ปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น ซึ่งผันแปรตามพื้นที่ให้เช่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับผลคูณของสัดส่วนรายได้อื่นต่อพื้นที่ให้เช่า (บาท/ตารางเมตร) กับพื้นที่ให้เช่า โดยประมาณการให้สัดส่วนรายได้อื่นต่อพื้นที่ให้เช่าในปี 2564 – 2592 เท่ากับค่าเฉลี่ยสัดส่วนรายได้อื่นต่อพื้นที่ให้เช่าย้อนหลังปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 0.02 ตลอดระยะเวลาประมาณการ และในปี 2564 เป็นต้นไปให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 1.09 (ที่มาของอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานธนาคารแห่งประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปี ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2564) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายได้อื่นในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2576

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้อื่น	**50.48**	**33.90**	**20.04**	**36.14**	**36.53**	**34.74**	**35.12**	**32.00**	**32.35**	**32.71**	**33.06**	**33.43**	**33.79**	**34.16**	**34.53**	**34.91**
สัดส่วนรายได้อื่นต่อพื้นที่ให้เช่า (บาทต่อตารางเมตร)	223.85	147.47	87.63	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98
พื้นที่ให้เช่า	225,491.00	229,866.00	228,671.00	233,671.00	233,671.00	219,823.00	219,823.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00	198,130.00
Future value factor[1/] (เท่า)	1.01	1.02	1.03	1.04	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.01	1.02	1.03	1.13	1.14	1.15

หมายเหตุ: 1/ คิดจากอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 1.09

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางประมาณการรายได้อื่นปี 2577 – 2592

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้อื่น	**35.29**	**35.68**	**20.40**	**19.59**	**17.70**	**14.75**	**14.91**	**6.23**	**5.33**	**5.39**	**5.45**	**5.51**	**5.57**	**5.63**	**3.33**	**3.37**
สัดส่วนรายได้อื่นต่อพื้นที่ให้เช่า (บาทต่อตารางเมตร)	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98
พื้นที่ให้เช่า	198,130.00	198,130.00	112,065.00	106,431.00	95,146.00	78,415.00	78,415.00	32,424.00	27,424.00	27,424.00	27,424.00	27,424.00	27,424.00	27,424.00	16,058.00	16,058.00
Future value factor[1/] (เท่า)	1.16	1.18	1.19	1.20	1.22	1.23	1.24	1.26	1.27	1.28	1.30	1.31	1.33	1.34	1.36	1.37

หมายเหตุ: 1/ คิดจากอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 1.09

ที่มา: อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการจากรายงานประจำปีของบริษัทฯ ข้อมูลจากบริษัทฯ และการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปประมาณการรายได้

จากสมมติฐานและการประมาณการรายได้ของ บริษัทฯ สามารถแบ่งกลุ่มออกเป็น 4 กลุ่มย่อย อันประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (2) ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า (3) รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ (4) รายได้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2576

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.59	1,499.42	1,101.76	1,060.04	1,079.27	1,129.99	1,171.55	1,022.29	1,062.08	1,103.89	1,137.00	1,171.11	1,206.25	1,242.43	1,279.71	1,318.10
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222.32	1,767.93	1,523.44	1,505.63	1,505.63	1,550.80	1,597.32	1,645.24	1,694.60	1,745.44	1,797.80	1,851.73	1,907.28	1,964.50	2,023.44	2,084.14
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21.51	17.08	19.21	15.65	15.93	16.68	17.30	15.09	15.68	16.30	16.79	17.29	17.81	18.34	18.89	19.46
รายได้อื่น	50.48	33.90	20.04	36.14	36.53	34.74	35.12	32.00	32.35	32.71	33.06	33.43	33.79	34.16	34.53	34.91
รายได้รวม	**2,684.89**	**3,318.33**	**2,664.44**	**2,617.45**	**2,637.36**	**2,732.22**	**2,821.29**	**2,714.63**	**2,804.71**	**2,898.33**	**2,984.65**	**3,073.56**	**3,165.13**	**3,259.44**	**3,356.57**	**3,456.61**

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางสรุปรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ประมาณการปี 2577 – 2592

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,357.64	1,398.37	1,270.48	1,153.57	1,089.11	1,006.67	1,036.87	544.85	514.88	530.33	546.24	562.62	579.50	596.89	402.82	414.90
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	2,146.67	2,211.07	2,277.40	2,345.72	2,416.09	2,488.57	2,563.23	2,640.13	2,719.33	2,800.91	2,884.94	2,971.49	-	-	-	-
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	20.04	20.65	18.76	17.03	16.08	14.86	15.31	8.04	7.60	7.83	8.06	8.31	8.56	8.81	5.95	6.13
รายได้อื่น	35.29	35.68	20.40	19.59	17.70	14.75	14.91	6.23	5.33	5.39	5.45	5.51	5.57	5.63	3.33	3.37
รายได้รวม	**3,559.64**	**3,665.76**	**3,587.04**	**3,535.91**	**3,538.98**	**3,524.85**	**3,630.32**	**3,199.26**	**3,247.14**	**3,344.46**	**3,444.69**	**3,547.92**	**593.62**	**611.33**	**412.10**	**424.40**

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ บริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.1 ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการประมาณการเท่ากับค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 40.52 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการของบริษัทฯ ในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2576

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567.37	626.21	429.70	429.55	437.34	457.90	474.73	414.25	430.37	447.32	460.74	474.56	488.80	503.46	518.56	534.12
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	40.80	41.76	39.00	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการของบริษัทฯ ในปี 2577 – 2592

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	550.14	566.65	514.82	467.45	441.33	407.92	420.16	220.79	208.64	214.90	221.35	227.99	234.83	241.87	163.23	168.13
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52	40.52

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.1 (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกิดจากปรับขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ศูนย์การค้า การเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือปรับปรุงศูนย์การค้า และการปรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม การปรับมูลค่ายุติธรรมเพื่อสะท้อนการประเมินสภาวะปัจจุบันของค่าเงินและสะท้อนปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วน (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละติดลบ 2.72 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทุกปีตามมาตรฐานความสมเหตุสมผล ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปี 2564-2592 มีสัดส่วน (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 2.72 เพื่อเป็นการประเมินแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative) นอกจากนี้แล้วที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ประมาณการการซื้อเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละปีเกิดจากการปรับปรุงมูลค่าและการขายคืนเฉลี่ยย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับ 145.37 ล้านบาทจนจบระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตาราง (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2576

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน[1/]	(380.07)	97.94	(604.67)	(371.88)	(378.04)	(384.35)	(390.84)	(397.51)	(404.36)	(411.39)	(418.62)	(426.04)	(433.66)	(441.49)	(449.53)	(457.79)
สัดส่วน (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-3.87	0.87	-5.15	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,821.27	11,250.08	11,745.30	13,693.21	13,919.72	14,152.38	14,391.37	14,636.84	14,888.98	15,147.97	15,413.99	15,687.23	15,967.90	16,256.19	16,552.31	16,856.47

ตาราง (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ประมาณการปี 2577 – 2592

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน[1/]	**(466.28)**	**(474.99)**	**(483.94)**	**(493.14)**	**(502.58)**	**(512.29)**	**(522.25)**	**(532.49)**	**(543.00)**	**(553.80)**	**(564.89)**	**(576.28)**	**(587.99)**	**(600.01)**	**(612.35)**	**(625.04)**
สัดส่วน (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72	-2.72
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,168.89	17,489.79	17,819.41	18,157.99	18,505.75	18,862.97	19,229.88	19,606.76	19,993.87	20,391.50	20,799.93	21,219.45	21,650.36	22,092.97	22,547.61	23,014.59

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ เป็น (กำไร) ขาดทุนก่อนหักส่วนปรับปรุงก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินในการรับรู้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายทางการเงินแยกส่วนจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน

2.2 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้ค่าเช่าย้อนหลังในปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 3.35 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2571

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.82	44.14	39.56	35.49	36.14	37.83	39.23	34.23	35.56	36.96	38.07
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)	3.51	2.94	3.59	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประมาณการปี 2572 – 2582

(ล้านบาท)	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	39.21	40.39	41.60	42.85	44.13	45.46	46.82	42.54	38.62	36.47	33.71
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประมาณการปี 2583 – 2592

(ล้านบาท)	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	18.24	17.24	17.76	18.29	18.84	19.40	19.99	13.49	13.89
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายของสำนักงานส่วนกลางและฝ่ายงานสนับสนุน (Back Office) ได้แก่ ค่าผู้บริหาร พนักงานและบุคลากร ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าสาธารณูปโภค ค่าวัสดุสิ้นเปลือง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อพื้นที่ให้เช่าย้อนหลังปี 2561 2562 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 0.09 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเติบโตเท่ากับอัตราการเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 1.09 (ที่มาของอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานธนาคารแห่งประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปี ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2564) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ในปี 2561 – 2563 และประมาณการปี 2564 – 2571

(ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	**207.44**	**231.68**	**191.49**	**217.74**	**220.12**	**209.34**	**211.63**	**192.83**	**194.93**	**197.07**	**199.22**
สัดส่วนต่อพื้นที่เช่า (บาทต่อตารางเมตร)	919.95	1,007.89	837.41	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75
Future value factor[1/] (เท่า)				1.01	1.02	1.03	1.04	1.06	1.07	1.08	1.09

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประมาณการปี 2572 – 2582

(ล้านบาท)	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	**201.40**	**203.60**	**205.82**	**208.07**	**210.35**	**212.65**	**214.97**	**122.92**	**118.02**	**106.66**	**88.86**
สัดส่วนต่อพื้นที่เช่า (บาทต่อตารางเมตร)	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75
Future value factor[1/] (เท่า)	1.10	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16	1.18	1.19	1.20	1.22	1.23

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประมาณการปี 2583 – 2592

(ล้านบาท)	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	**89.83**	**37.55**	**32.11**	**32.46**	**32.81**	**33.17**	**33.53**	**33.90**	**20.07**	**20.29**
สัดส่วนต่อพื้นที่เช่า (บาทต่อตารางเมตร)	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75	921.75
Future value factor[1/] (เท่า)	1.24	1.26	1.27	1.28	1.30	1.31	1.33	1.34	1.36	1.37

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สินทรัพย์แต่ละประเภทมีการคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง โดยค่าเสื่อมราคาของแต่ละสินทรัพย์จะถูกคำนวณแตกต่างกันออกไปตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ของสินทรัพย์แต่ละประเภทซึ่งคำนวณตามอายุการใช้งานคงเหลือของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการคิดค่าเสื่อมราคา

สินทรัพย์	ระยะเวลาคิดค่าเสื่อมราคา (ปี)
อาคาร	14
อุปกรณ์	2
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	6

ที่มา: งบการเงินของ บริษัทฯ

4. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ส่วนอัตราภาษีนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิก่อนภาษีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

5. ค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (Capital expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการลงทุนของบริษัทฯ สำหรับการซ่อมแซมและปรับปรุงอุปกรณ์ในธุรกิจเดิม โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนตั้งแต่ปี 2564 - 2592 คงที่เท่ากับ 25.74 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจของบริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาได้ประมาณการถูกอ้างอิงมาจากข้อมูลจากบริษัทฯ

6. อัตราคิดลด

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของ บริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital – WACC) ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity – “Ke”) กับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt – “Kd”) ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น (“We”) และหนี้ (“Wd”) โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

<u>การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)</u>

WACC = Ke x We + Kd x (1 – t) x Wd

<u>โดยที่</u>

Ke = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 13.28

Kd = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ บริษัทฯ โดยอ้างอิงจากอัตราการจ่ายดอกเบี้ยจริงต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเฉลี่ยในอดีตระหว่างปี 2561 – 2563 เท่ากับร้อยละ 2.71

T = ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00

We = ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 65.84

Wd = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 34.16

<u>การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke)</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) โดยอ้างอิงจาก

Ke = $Rf + \beta \times (Rm - Rf)$

<u>โดยที่</u>

Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2564 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.01

Market Return (Rm) อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่ สิงหาคม 2549 – สิงหาคม 2564) มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.97 และบวกเพิ่มเบี้ยประกันความเสี่ยงในประเทศ (country risk premium) จากสถานการณ์สภาพเศรษฐกิจและความผันผวนของตลาดทุนโดยรวมของประเทศ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงเบี้ยประกันความเสี่ยงในประเทศมาจาก NYU Stern โดยที่ NYU Stern โรงเรียนสอนธุรกิจ (Business School) ภายใต้มหาวิทยาลัยนิวยอร์ค (New York University)[11] ซึ่งเป็นโรงเรียนชั้นนำและมีชื่อเสียงของโลกด้านการเงิน ซึ่งคิดค้นวิธีการใช้คำนวณอัตราความเสี่ยง ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.55 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นร้อยละ 11.52 การบวกเพิ่มความเสี่ยงในประเทศ (country risk premium) เป็นการปรับปรุงในระยะยาว เนื่องจากความเสี่ยงในประเทศ (country risk premium) มีการคำนวณมาจากปัจจัยพื้นฐานของประเทศ ดังนั้น การปรับปรุงจึงมีความสอดคล้องกับระยะเวลาผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Adjusted Beta (β) Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ หรือมีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศนั้น ๆ เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ข้อมูลจาก Capital IQ[1]) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) มีค่าเท่ากับ

[11] หมายเหตุ: การคำนวณมาจากศาสตราจารย์ Damodaran ผู้ได้รับรางวัล Herbert Simon Award ที่เป็นที่ยอมรับทั่วโลก ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเหมาะสมในการคำนวณ

[1] S&P Capital IQ บริษัทผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการข้อมูลเพื่อจัดทำบทวิเคราะห์ ซึ่งใช้หลักการและเกณฑ์การจัดทำข้อมูลที่เป็นมาตรฐานเดียวกับบริษัทจดทะเบียนทั่วโลก ด้วยทีมงานมืออาชีพกว่า 4,000 คนทั่วโลก ครอบคลุมข้อมูลพื้นฐานในเชิงลึกของบริษัททั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ประกอบด้วยข้อมูลทางการเงิน พัฒนาการของบริษัท และข้อมูลอื่น ๆ ที่มีคุณภาพในระดับสากลที่ใช้ในการจัดทำบทวิเคราะห์หลักทรัพย์ด้านปัจจัยพื้นฐาน (Fundamental Analysis)

1.19 โดยอ้างอิงจาก บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) บริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุงให้เป็น Levered Beta เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้น (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Levered Beta = B_U(1+(1-t)(D/E)) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

	5Y Beta (เท่า)	D/E (ร้อยละ)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta (เท่า)	Adjusted (เท่า)
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	0.8	96.24	18.68	0.45	0.63
บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.13	31.58	0	0.86	0.91
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	1.2	65.27	10.46	0.76	0.84

<u>ดังนั้น</u>

Ke = 2.01 + [1.19 x (11.52 - 2.01)] = 13.28

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างเงินทุนของ บริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 9.67 อันมีรายละเอียดดังนี้

WACC = (13.28 x 65.84) + [2.71 x (1.00 – 20.00) x 34.16]

= 9.67

7. สรุปประมาณการทางการเงินของบริษัท ฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางสรุปการประมาณการกระแสเงินสดของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2564 6MF	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
EBIT x (1– Tax Rate)	1,070.47[1/]	1,857.44	1,929.20	1,989.24	1,976.66	2,038.56	2,102.70	2,164.20	2,227.55	2,292.81
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(56.16)	1.60	4.23	3.46	(12.44)	3.32	3.48	2.76	2.84	2.93
ค่าเสื่อมราคา	30.82	40.28	39.01	28.92	29.50	30.07	26.82	26.11	26.11	26.11
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**1,045.13**	**1,899.32**	**1,972.44**	**2,021.62**	**1,993.72**	**2,071.95**	**2,133.01**	**2,193.06**	**2,256.50**	**2,321.84**
เงินลงทุน	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	**1,019.39**	**1,873.58**	**1,946.70**	**1,995.88**	**1,967.98**	**2,046.21**	**2,107.27**	**2,167.32**	**2,230.76**	**2,296.10**
อัตราคิดลด (Discount Factor)	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.48	0.44	0.40
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	**929.47**	**1,557.64**	**1,475.67**	**1,379.50**	**1,240.24**	**1,175.79**	**1,104.07**	**1,035.37**	**971.68**	**911.92**

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ หักมูลค่า EBIT จากงบการเงิน 6 เดือนถึงสิ้นสุด 31 มิถุนายน 2564 เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต้องการทำการประเมินมูลค่า ณ ปัจจุบันที่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

หน่วย: ล้านบาท	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
EBIT x (1– Tax Rate)	2,360.04	2,429.30	2,500.64	2,574.14	2,649.85	2,712.56	2,723.97	2,765.69	2,805.32	2,886.29
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	3.02	3.11	3.20	3.30	3.39	(10.66)	(9.74)	(5.37)	(6.87)	2.52
ค่าเสื่อมราคา	26.11	26.11	26.11	26.11	25.91	25.74	25.74	25.74	25.74	25.74
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**2,389.16**	**2,458.51**	**2,529.95**	**2,603.54**	**2,679.15**	**2,727.64**	**2,739.96**	**2,786.06**	**2,824.19**	**2,914.54**
เงินลงทุน	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	**2,363.42**	**2,432.77**	**2,504.21**	**2,577.80**	**2,653.41**	**2,701.90**	**2,714.22**	**2,760.32**	**2,798.45**	**2,888.80**
อัตราคิดลด (Discount Factor)	0.36	0.33	0.30	0.27	0.25	0.23	0.21	0.19	0.17	0.16
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	**855.86**	**803.27**	**753.92**	**707.62**	**664.13**	**616.62**	**564.79**	**523.72**	**484.12**	**455.67**

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย: ล้านบาท	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
EBIT x (1– Tax Rate)	2,764.13	2,825.72	2,906.51	2,989.70	3,075.37	715.08	732.46	662.13	677.70
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(41.01)	(2.50)	1.29	1.33	1.37	1.41	1.45	(16.17)	1.01
ค่าเสื่อมราคา	25.74	25.74	25.74	25.74	25.74	25.74	25.74	25.74	21.01
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**2,748.86**	**2,848.97**	**2,933.54**	**3,016.77**	**3,102.47**	**742.22**	**759.65**	**671.70**	**699.72**
เงินลงทุน	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)	(25.74)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**	**(25.74)**
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	**2,723.12**	**2,823.23**	**2,907.80**	**2,991.03**	**3,076.73**	**716.48**	**733.91**	**645.96**	**673.98**
อัตราคิดลด (Discount Factor)	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	0.08	0.07
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	**391.65**	**370.23**	**347.68**	**326.09**	**305.85**	**64.94**	**60.65**	**48.68**	**46.31**

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางการคำนวณมูลค่าหุ้น

หน่วย: ล้านบาท	วันที่ 1 กรกฎาคม 2564
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ บริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2564 6MF[1/]– 2592	21,126.37
มูลค่ากิจการของ บริษัทฯ (Enterprise Value)	**21,126.37**
บวก: เงินสดและเงินฝากธนาคาร[2/]	52.29
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย[3/]	(3,527.67)
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม[4/]	(1,275.98)
บวก: บริษัทร่วมค้า (SFD, NBD) บริษัทร่วม (WBD)	4,702.28
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value)	**21,077.29**
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ (ล้านหุ้น)	**2,131.92**
มูลค่าที่แท้จริงต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	**9.88**

หมายเหตุ: 1/ คิดบนกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นไป

2/ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย เงินฝากสถาบันการเงิน เงินฝากประจำประเภทครบกำหนดไม่เกินหนึ่งปี ณ 30 มิถุนายน 2564

3/ ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 30 มิถุนายน 2564

4/ จากงบการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2564

มูลค่าหุ้นของ บริษัทฯ ที่คำนวณโดย วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในกรณีฐานเท่ากับ 21,077.29 ล้านบาท หรือเท่ากับ 9.88 บาทต่อหุ้น

8. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) อัตราคิดลด (Discount Rate) ในปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการประเมินมูลค่ากิจการ โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/– ร้อยละ 3.0 สะท้อนถึงความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้กำหนด ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	+/– 3.00 (WACC เท่ากับ 9.38 – 9.96)

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่าต่อหุ้น

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
-3.00	-1.50	กรณีฐาน	+1.50	+3.00
10.14	10.01	9.88	9.76	9.64

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าเมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มูลค่าของบริษัทฯ ต่อหุ้น อยู่ระหว่าง 9.64 – 10.14 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 1.86 – 2.36 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 15.50 – 19.67 ของราคาเสนอซื้อ

โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของบริษัทฯ

1. สรุปการประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามวิธีต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นบริษัทฯ (บาท/หุ้น)	รายละเอียด
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	7.17	วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการนำสินทรัพย์เหล่านั้นไปทำกำไรในอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้**
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี	7.17	วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ใกล้เคียงปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีรวมทั้งได้คำนึงถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตามวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึง ความสามารถในการทำกำไรในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัย ภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้** เนื่องจากบริษัทฯ มิได้มีการประเมินราคาสินทรัพย์จากผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	7.34 – 11.63	วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใกล้เคียงปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีรวมทั้งได้คำนึงถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิง ทั้งนี้ หุ้นของบริษัทฯ เป็นหุ้นที่มีสภาพคล่องสูง จึงสามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่าง ๆ ได้ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าบริษัทฯ**
4.1 วิธีอัตราส่วน P/BV	7.41 – 8.21	วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การประเมินมูลค่ากิจการด้วยมูลค่าทางบัญชีไม่เหมาะสม ไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิง รวมทั้งไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการนำสินทรัพย์เหล่านั้นไปทำกำไรในอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้นวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีจึงไม่เหมาะสม **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้**
4.2 วิธีอัตราส่วน P/E	14.95 – 17.78	วิธีอัตราส่วนราคาตลาดเฉลี่ยต่อกำไรต่อหุ้น เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากกำไรสุทธิต่อหุ้นย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด คูณกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิ (P/E) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัท อาทิ โครงสร้างเงินทุน ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้อาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้**

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นบริษัทฯ (บาท/หุ้น)	รายละเอียด
4.3 วิธีอัตราส่วน EV/EBITDA	18.06 – 19.47	วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าจัดจำหน่ายเป็นการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าจัดจำหน่ายนั้นเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากการวิเคราะห์โดยวิธีดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้**
5. วิธีเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียง	10.43	วิธีการเปรียบเทียบกับธุรกรรมที่ใกล้เคียงกัน เป็นวิธีการประเมินที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งหักด้วยผลกระทบจากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ที่แตกต่างกันออกไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้มีความผันผวนของหลายปัจจัย เช่น ขนาดของธุรกรรมที่เกิดขึ้น ระยะเวลาที่เกิดขึ้น จึงเป็นวิธีที่อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ามีความคลาดเคลื่อน **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่เลือกใช้วิธีนี้**
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	9.64 – 10.14	ซึ่งวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการ เติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการ**

4. เหตุผลที่ควรตอบรับคำเสนอซื้อ

จากการพิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ และข้อมูลประกอบต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ **สามารถพิจารณาตอบรับ** คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีเหตุผลและหลักการ ดังต่อไปนี้

4.1. เหตุผลที่ควรตอบรับ/ปฏิเสธคำเสนอซื้อ

4.1.1 ราคาเสนอซื้อมีความเหมาะสม

การประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม โดยใช้สมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผล แม้ว่าอาจมีข้อจำกัดในการประเมินผลประโยชน์ทางธุรกิจที่มีโอกาสเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จากการเข้าร่วมธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องด้วยข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคายุติธรรมของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 9.64 – 10.14 บาทต่อหุ้น (โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในหัวข้อที่ 3. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อของบริษัทฯ ในรายงานความเห็นฯ) โดยราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นจึงสามารถพิจารณาได้ว่าราคาเสนอซื้อเป็นราคาที่เหมาะสมและมีความสมเหตุสมผล

4.1.2 การตอบรับคำเสนอซื้อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากการที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจของผู้ทำคำเสนอซื้อได้ในอนาคต

CPN ได้ดำเนินการให้ผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม) เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในราคา 12.00 บาทต่อหุ้น จาก (1) บริษัท เมเจอรซีนีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (2) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา[12] (3) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์[13] (4) กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ[14] และ

[12] กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา ประกอบด้วย นายอรณพ จันทรประภา นายอัคริม จันทรประภา และนางสาวินี จันทรประภา

[13] กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ ประกอบด้วย นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ นางปาริชาต สุทธพงศ์ และนางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์

[14] กลุ่มนายนพพร วิฑูรชาติ ประกอบด้วย นายนพพร วิฑูรชาติ นางเกศินี วิฑูรชาติ ม.ล. เทวินธรา เทวกุล นางสุพรรณ วิฑูรชาติ นางจันท์นิภา สถิรปัญญา และนางพรภัทร วิฑูรชาติ

(5) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน[15] (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม”) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเดิมไม่ได้ถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนดำเนินการซื้อหุ้นสามัญจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมมีการถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.15 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้ CPN ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อยังมีการถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อรวมกับการได้มาซึ่งหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวน 1,199,370,588 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ หากผู้ทำคำเสนอซื้อได้หุ้นจากการทำคำเสนอซื้อเพิ่มจนเกินกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะกลายเป็นเสียงข้างมากของบริษัทฯ ซึ่งมีอำนาจควบคุมทิศทางในการดำเนินธุรกิจ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องได้รับอนุมัติจากเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน เช่น การอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การอนุมัติงบการเงินประจำปี การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การแต่งตั้งกรรมการ เป็นต้น และสามารถควบคุมคะแนนเสียงอนุมัติในเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท การควบรวมกิจการ การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การลดทุนจดทะเบียน และการเพิ่มทุนจดทะเบียน เป็นต้น ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจและตรวจสอบการควบคุมบริษัทฯ ของผู้ทำคำเสนอซื้อได้

[15] กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ประกอบด้วย นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนางสาวธัญจริา พจน์เกษมสิน

4.1.3 การตอบรับคำเสนอซื้อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในการลดความเสี่ยงหรือผลกระทบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นภายหลังบริษัทฯ พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังจากบริษัทฯ พ้นสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว จะเกิดผลกระทบต่าง ๆ ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain Tax) พร้อมทั้งการโอนหุ้นของบริษัทฯ ผู้โอนจะมีภาระในการเสียค่าอากรแสตมป์
- ราคาหุ้นสามัญของบริษัทจะไม่มีราคาตลาด (Market Price) เพื่อใช้เป็นราคากลางในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำให้การซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความสะดวกลดลงและขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจทำผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้นได้ลดลง เนื่องจากหุ้นของกิจการไม่มีตลาดรองและราคาตลาดอ้างอิง
- เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ จะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้สิ้นสุดลงและกิจการพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีข้อจำกัดในการได้รับข่าวสารของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ในการจัดทำและนำส่งงบการเงินและรายงานอื่น ๆ เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึง บริษัทฯ และผู้บริหารจะได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับหมวด 3/1 (การบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งรวมถึงการได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น และหน้าที่อื่น ๆ ตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ

อาจเป็นส่วนหนึ่งของการเปิดเผยข้อมูลของผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทแม่ของกิจการ เพื่อให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลได้ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และเนื่องจากบริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจะยังคงได้รับข่าวสารหรือข้อมูลของบริษัทฯ ที่จะต้องเปิดเผยตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ได้แก่ ข้อมูลที่เปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานประจำปี ที่จะต้องจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี เป็นต้น และผู้ถือหุ้นยังสามารถขอคัดลอกเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ หนังสือรับรอง รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินประจำปี จากกระทรวงพาณิชย์ได้

นอกจากนี้ กิจการยังคงมีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลให้แก่ ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทแม่ของกิจการ เพื่อให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลได้ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยนักลงทุนยังสามารถติดตามข้อมูลข่าวสารของกิจการได้จากข้อมูลและรายงานที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจัดทำและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และนักลงทุนเป็นการทั่วไป

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก รวมทั้งโอกาสเติบโตทางธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ซึ่งจะต้องพิจารณาและทำการวิเคราะห์อย่างสมเหตุสมผล ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจากสภาวะของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือปัจจัยภายนอกอาจส่งผลต่อราคาหุ้นของกิจการได้ ดังนั้น ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นเพียงส่วนหนึ่ง ซึ่งไม่ใช่ทั้งหมดที่ประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจที่จะตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

5. ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 9 กันยายน 2564 รวมถึงข้อมูลประกอบต่าง ๆ ของบริษัทฯ และข้อมูลอื่น ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อผลประโยชน์และผลกระทบต่อบริษัทฯ ดังนี้

5.1. สถานภาพของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ผู้ทำคำเสนอซื้อมีความตั้งใจที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าวภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) การประเมินความเป็นไปได้ในการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการดำเนินการดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อตัดสินใจจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้การเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้น สถานะของบริษัทฯ ในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่บริษัทฯ จะยังดำเนินการต่อไปและยังคงสถานภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ถึงแม้บริษัทฯ จะไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะยังคงปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด และหลักการในการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากกิจการยังคงมีหน้าที่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด ผู้ถือหุ้นของกิจการจึงยังคงมีสิทธิตามที่ พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด กำหนด เช่น สิทธิในการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของกิจการหรือผลประกอบการในอนาคตตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการ สิทธิในการออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น ทั้งนี้ความสำเร็จในการดำเนินการเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือ

หุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อภายหลังการทำคำเสนอซื้อต้องมากพอที่จะดำเนินการภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป โดยปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าว

5.2. นโยบายและแผนการบริหารกิจการ

5.2.1. วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ภายหลังที่บริษัทฯ ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบอันเป็นนัยสำคัญในเรื่องการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 12 เดือนถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดย CPN มีความประสงค์ในการขยายธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN โดยได้พิจารณามองหาโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง CPN จึงพิจารณาเข้าลงทุนในบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมศักยภาพทางการเงินโดยเพิ่มฐานกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว รวมถึงช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ เพื่อช่วยให้อัตราการเติบโตทางธุรกิจ และผลการดำเนินงานของ CPN เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 18 โครงการ ซึ่งครอบคลุมประเภทศูนย์การค้าหลายประเภท เช่น (1) ศูนย์การค้าชุมชน (2) ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (3) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (4) ร้านค้าปลีก (5) ศูนย์บันเทิง และ (6) ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โดยมีตัวอย่างศูนย์การค้า เช่น เมกาบางนา เจ อเวนิว ทองหล่อ และเอสพละนาด รัชดาภิเษก เป็นต้น ในกรณีที่บริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญภายในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา

การทำคำเสนอซื้อ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ รวมถึงได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่จำเป็น)

5.2.2. แผนการบริหารกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีจุดมุ่งหมายในการกำกับดูแลบริษัทฯ ให้เติบโตและดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และยั่งยืน ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยจะพิจารณาศึกษาแผนการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินธุรกิจบางอย่างให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สภาพการแข่งขันในปัจจุบัน และในอนาคต ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลบริษัทฯ ตามที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การพัฒนาแผนธุรกิจ และการเติบโตของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักเดิมของผู้ทำคำเสนอซื้อมาช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแผนการขยายการลงทุน

5.2.3. แผนการขยายการลงทุน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญนอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของบริษัทฯ ณ วันที่ยื่นทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี ในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะพิจารณาขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมหากมี

โอกาสทางธุรกิจหรือโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาและศึกษาแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มเติมนอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในแง่ลบที่จะเกิดขึ้น หากมีการปรับปรุงแผนการขยายการลงทุนโดยผู้ทำคำเสนอซื้อในอนาคตได้

5.2.4. การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ได้มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 6 ท่าน แทนกรรมการเดิมที่ลาออก โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 ได้มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน แทนกรรมการเดิมที่ลาออก โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564 *(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.5 รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ (2) รายชื่อคณะกรรมการบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ[16])* ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อโดยผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และ/หรือกรรมการอิสระตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ ทั้งนี้โครงสร้างกรรมการสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ หลังการทำคำเสนอซื้อ และเป็นไปตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเห็นสมควรและเหมาะสม ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

[16] คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมยท์ จำกัด (มหาชน) (แบบ 247-4)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ยังได้มีการแต่งตั้งกรรมการบริหารใหม่ จำนวน 4 ท่าน แทนกรรมการบริหารที่ลาออก จำนวน 4 ท่าน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564 โดยรายชื่อกรรมการบริหารใหม่ ได้แก่ (1) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์[17] (2) นายชนวัฒน์เอื้อวัฒนะสกุล (3) นางสาวพิรินี พริ้งศุลกะ และ (4) นายชาติ จิราธิวัฒน์ แทนกรรมการบริหารที่ลาออก ได้แก่ (1) นายวิชา พูลวรลักษณ์ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน (3) นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล และ (4) นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ นอกจากนี้ (1) นายนพพร วิฑูรชาติ ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ (2) นายสมนึก พจน์เกษมสิน ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ได้ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 โดยนายนพพร วิฑูรชาติ จะยังคงดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2567 และนายอรณพ จันทรประภา จะยังคงดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564

ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมตามความเหมาะสมโดยจะคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อบริษัทฯ เช่น แผนการดำเนินงาน แนวทางเชิงกลยุทธ์ความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคต อีกทั้ง อาจมีแผนพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติม และ/หรือ แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปในตำแหน่งหรือแผนกที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การเพิ่มเติมผู้บริหารหรือบุคลากรดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัทฯ ซึ่งอาจมีความรู้ ความเข้าใจ และอาจมีการใช้ทรัพยากรบุคคลร่วมกันหรือสรรหาบุคลากรที่มีศักยภาพ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารธุรกิจ พร้อมสร้างโอกาสการเติบโตของธุรกิจ และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร ตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ

[17] นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมกับนายนพพร วิฑูรชาติ

บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหาร กล่าวคือ คณะกรรมการสรรหาและกำกับดูแลกิจการมีหน้าที่ในการสรรหา คัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ความหลากหลายในเรื่องเพศ อายุ และประสบการณ์ ประวัติการกระทำความผิดทางกฎหมาย องค์ประกอบของความเป็นอิสระ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ และองค์ประกอบโดยรวม โดยจะเสนอให้กรรมการบริษัทฯ พิจารณาแต่งตั้งหรือเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับของบริษัทฯ จากกระบวนการดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อว่าจะช่วยสรรหาผู้บริหารที่มีความสามารถและลดความเสี่ยงที่จะเกิดผลกระทบในแง่ลบต่อการบริหารกิจการในภาพรวม

5.2.5. แผนการจำหน่ายสินทรัพย์หลัก

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติหรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีที่บังคับใช้) นอกจากนี้ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ)

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่มีแผนที่จะจำหน่ายสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติหรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งเป็นแนวทางในการระดมทุนที่จะช่วยให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนเข้ามาเพื่อบริหารจัดการให้มีสถานะทางการเงินที่ดีขึ้น ลดภาระทางการเงินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ถือหุ้นจะสามารถเข้าถึงข้อมูลของกิจการได้มากขึ้น เนื่องจากกิจการมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน หรืออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ หรืออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ภายในกลุ่ม

ตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ หรือในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อว่าจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

5.2.6. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีบังคับใช้)

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินการใด ๆ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.2.7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ ในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

โดยผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ดี หากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจไม่เปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ ในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) ซึ่งจำนวนเงินปันผลรวมประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลทุกครั้งจะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนการลงทุน รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และ/หรือ มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารกระแสเงินสด สอดคล้องกับภาพรวมแผนการลงทุนในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อว่าจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการของบริษัทฯ

การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อยู่ในขอบเขตการสงวนสิทธิเรื่องที่เป็นอำนาจอนุมัติของกรรมการบริษัทฯ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

5.3. รายการระหว่างกัน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้น

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ มีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศข้อบังคับ หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะพิจารณาอย่างระมัดระวังเพื่อให้แน่ใจว่ารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินเชื่อว่าจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นปฏิเสธคำเสนอซื้อ (เฉพาะกรณีเสนอซื้อนั้นเป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

ผู้ถือหุ้นที่ปฏิเสธคำเสนอซื้อในครั้งนี้ยังคงมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการต่อไป และจะมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของกิจการและตาม พรบ.บริษัทมหาชนจำกัด เช่น การได้รับข้อมูลข่าวสารที่ต้องเปิดเผยในการประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รายงานประจำปี การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การได้รับเงินปันผล และหากผู้ถือหุ้นรายย่อยต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือรับรอง รายชื่อผู้ถือหุ้น และงบการเงินฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถคัดสำเนาข้อมูลของทางบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมถึงผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถรับข้อมูลของบริษัทฯ ได้จากการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ จาก CPN ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นที่ปฏิเสธคำเสนอซื้อจะได้รับผลกระทบจากการที่กิจการไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯอีกต่อไป เช่น ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีบนกำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ อาจได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นลดลง เนื่องจากไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการและการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ และการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของกิจการจะทำได้ลดลง เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.1 เหตุผลที่จะตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ ของรายงานความเห็นฯ)

6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขต เงื่อนไข และข้อจำกัด ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนต่าง ๆ ของรายงานความเห็นฯ ฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของผู้ทำคำเสนอซื้อ** เนื่องจากการประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม โดยใช้สมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าเป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผล แม้ว่าอาจมีข้อจำกัดในการประเมินผลประโยชน์ทางธุรกิจที่มีโอกาสเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จากการเข้าร่วมธุรกิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องด้วยข้อจำกัดของข้อมูล ณ ปัจจุบันทั้งของบริษัทฯ และปัจจัยแวดล้อมภายนอก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคายุติธรรมของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 9.64 – 10.14 บาทต่อหุ้น (โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในหัวข้อที่ 3. ความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อของบริษัทฯ ในรายงานความเห็นฯ) โดยราคาเสนอซื้อที่ 12.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นจึงสามารถพิจารณาได้ว่าราคาเสนอซื้อเป็นราคาที่เหมาะสมและมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้ ในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ อาทิ คำเสนอซื้อหุ้นสามัญ ความเห็นของกิจการ รวมทั้งรายละเอียดต่าง ๆ ของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยเฉพาะในส่วนของขอบเขตและวิธีการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน แหล่งข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้มาจากบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ ซึ่งการตัดสินใจตอบรับหรือปฏิเสธขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ รายงานความเห็นฯ นี้ควรจะครบถ้วนสมบูรณ์เมื่อพิจารณาข้อมูลทั้งหมดประกอบกัน การเปิดเผย การอ้างถึงหรือการสื่อสารเพียงบางส่วนโดยไม่ได้รับความยินยอมจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะไม่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นทางการเงินด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

(นาย วรวัสส์ วัสสานนท์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

(นาย วรวัสส์ วัสสานนท์)

กรรมการผู้จัดการ