

วันที่ 27 ธันวาคม 2566

เรื่อง รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน และการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
ครั้งที่ 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มั่นคง
เคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่องการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และ
การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ
จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วิลล์น้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และ
อินดัสเทรียล

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ดังนี้

1. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท
โดยการทำการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1.1 การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับ
โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบ
ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็น
สัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
(มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มูลค่าประมาณ 275,791,508.84 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าร้อยเจ็ด
แสนเก้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยแปดบาทแปดสิบบสี่สตางค์) และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพให้แก่
RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ
359,416,768.91 บาท (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW”) รวมถึง บริษัทย่อยของบริษัทจะให้
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่า
การเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร”)

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลักจำนวน 3 ด้าน ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (3) ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ผ่าน RXW ซึ่งปัจจุบัน RXW มีสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ สถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณบางกระเจ้า โครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า ภายใต้แบรนด์ “Rakxa” และสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณสามพราน โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ ภายใต้แบรนด์ “RXV”

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า เป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดี ซึ่งการเติบโตของธุรกิจนั้นจะต้องมีการใช้เงินทุนในการซื้อหรือเช่าที่ดินระยะยาว และก่อสร้างอาคารพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม ในขณะที่ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักนั้นอยู่ในระยะแรกของการดำเนินธุรกิจ จึงต้องใช้งบลงทุนในการพัฒนาธุรกิจ และใช้ในการดำเนินงานเช่นกัน ประกอบกับช่วงที่เริ่มเปิดธุรกิจได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด -19 เข้ามาทำให้ผลประกอบการของธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง และไม่เป็นที่ไปตามที่คาดหวังในช่วงเวลาดังกล่าว

บริษัทจึงได้มีแผนที่จะปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมุ่งเน้นการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า และจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เพื่อลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก มุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต และผลประกอบการของบริษัทจะดีขึ้นจากการดำเนินงานในธุรกิจที่สามารถทำกำไรได้

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท มีรายละเอียดดังนี้

- (1) จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW จำนวนทั้งสิ้น 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW มูลค่ารวม 275,791,508.84 บาท
- (2) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารแก่ RXW

เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 1,770 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าทั้ง 2 ฉบับ จะทำให้บริษัทย่อยของบริษัทได้รับเงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 50 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว

กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในการเช่าทำธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ธุรกรรมกรจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำ

รายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

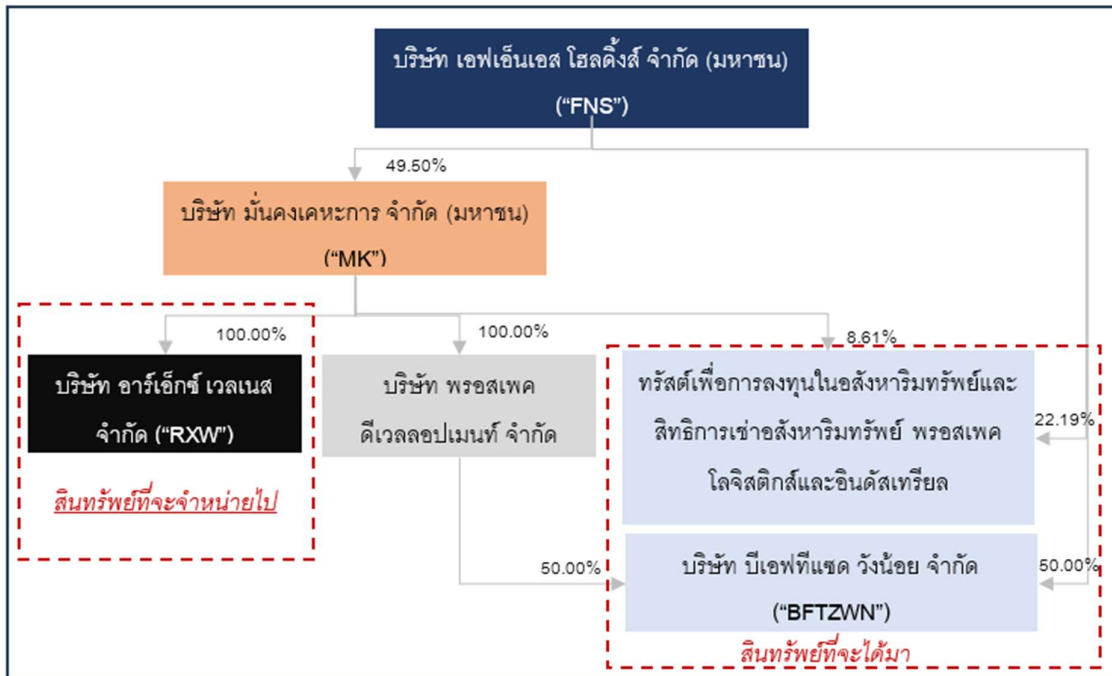
รายละเอียดของธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่องการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

1.2 การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

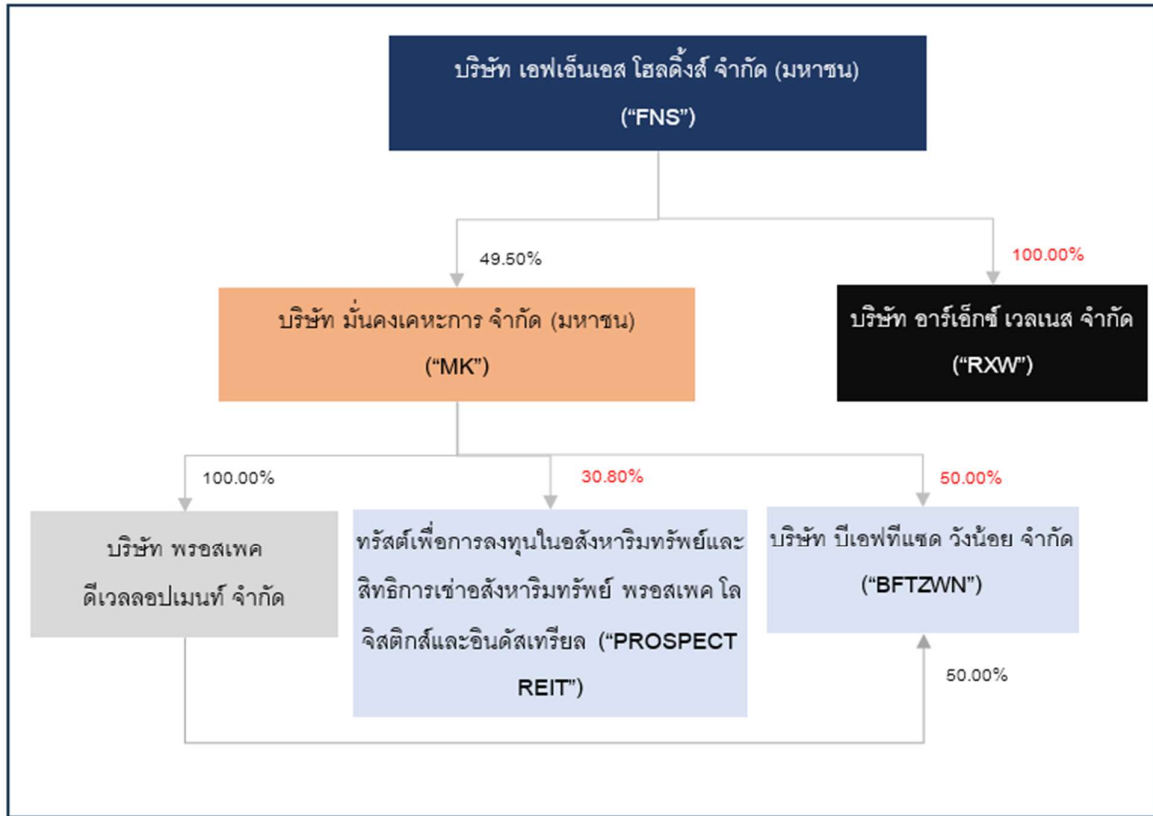
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และ (2) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์**”)

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ก่อนและหลังการเข้าทำรายการทั้งสองรายการ ได้แก่ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ เป็นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ก่อนการเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท หลังการเข้าทำรายการ



ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.78 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท

จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

รายละเอียดของธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

- (1) การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย
- (2) ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการและดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมและ/หรือ เพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

3. อนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 1 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และกำหนดวาระการประชุมเพื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการทำการขายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

2.1 การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

2.2 การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด ว่างน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และสถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ได้ตามที่เห็นสมควร

4. อนุมัติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 12 มกราคม 2567 (Record Date)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายหุ้นสามัญ
ของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในราคารวมประมาณ 275,791,508.84 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าร้อยแปดบาทแปดสิบสี่สตางค์) และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW**”) รวมถึงบริษัทย่อยของบริษัทจะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “**การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร**”)

ภาพรวมธุรกรรม

บริษัทประกอบธุรกิจหลักจำนวน 3 ด้าน ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (3) ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ผ่าน RXW ซึ่งปัจจุบัน RXW มีสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ สถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณบางกระเจ้า โครงการรักษ เวลเนส บางกระเจ้า ภายใต้แบรนด์ “Rakxa” และสถานที่การให้บริการด้านสุขภาพบนที่ดินบริเวณสามพราน โครงการอาร์เอ็กซ์วี เวลเนส วิลเลจ ภายใต้แบรนด์ “RXV”

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า เป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ดี ซึ่งการเติบโตของธุรกิจนั้นจะต้องมีการใช้เงินทุนในการซื้อหรือเช่าที่ดินระยะยาว และก่อสร้างอาคารพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม ในขณะที่ธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักนั้นอยู่ในระยะแรกของการดำเนินธุรกิจ จึงต้องใช้งบประมาณในการพัฒนาธุรกิจ และใช้ในการดำเนินงานเช่นกัน ประกอบกับช่วงที่เริ่มเปิดธุรกิจได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด -19 เข้ามาทำให้ผลประกอบการของธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง และไม่เป็นไปตามที่คาดหวังในช่วงเวลาดังกล่าว

บริษัทจึงได้มีแผนที่จะปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมุ่งเน้นการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า และจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เพื่อลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก มุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและ

อาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต และผลประโยชน์ของบริษัทจะดีขึ้นจากการดำเนินงานในธุรกิจที่สามารถทำกำไรได้

- ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท มีรายละเอียดดังนี้
- (1) จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW จำนวนทั้งสิ้น 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW มูลค่ารวมประมาณ 275,791,508.84 บาท
 - (2) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารแก่ RXW

เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าประมาณ 1,770 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท

อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท
	ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าทั้ง 2 ฉบับ จะทำให้บริษัทย่อยของบริษัทได้รับเงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 50 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว

กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

- (1) การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย
- (2) ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการและดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมและ/หรือเพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

ดังนั้น บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยบริษัทอยู่ระหว่างเจรจาและจัดทำสัญญาซื้อขายหุ้น โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาดังกล่าว และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

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

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

ความสัมพันธ์กับบริษัท

FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผย

ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และมีการรวมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นายวรสิทธิ์ โกคาชัยวัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่ FNS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในราคารวม ประมาณ 275,791,508.84 บาท และจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท

นอกจากนี้ เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 1,770 ล้านบาท

3.2. การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	RXW ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
สินทรัพย์รวม	4,712.74	18,838.42
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.87 ^{1/}	302.99 ^{2/}
หัก หนี้สินรวม	195.13	12,797.87
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	37.34
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	4,498.73	5,700.23
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	(17.87) ^{3/}	(225.17) ^{4/}

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 18.87 ล้านบาท ประกอบด้วย ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

2/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 302.99 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยม จำนวน 59.92 ล้านบาท ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ จำนวน 45.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ภายในได้รื้อตัดบัญชีจำนวน 197.15 ล้านบาท

3/ จำนวนจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4/ จำนวนจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$\frac{4,498.73 \times 100.00\%}{5,700.23}$	78.92
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัท และ RXW เป็นลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{4,517.60^{1/} + 250.00^{2/}}{18,838.42}$	25.31
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สูงกว่ามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่รับชำระ จึงนำมูลค่าตามบัญชีของ RXW มาใช้ในการคำนวณ

2/ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายเงินลงทุนทำให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย จึงมีการรวมเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระทั้งหมดที่ RXW กู้ยืมจากบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท ในการคำนวณขนาดรายการ

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการให้สิทธิการเช่า	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัท และ RXW เป็นลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{1,770.00}{18,838.42}$	9.40
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW	78.92	ไม่สามารถคำนวณได้	25.31	ไม่สามารถคำนวณได้
ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	9.40	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	78.92	-	34.70	-
รายการจำหน่ายไป ในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	0.0001	-
รวมทั้งหมด	78.92	-	34.70	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 78.92				

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่บริษัทได้จำหน่ายในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.0001 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน แต่มีขนาดรายการสะสมเท่ากับร้อยละ 0.00 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำให้ผลรวมของขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 78.92 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW ในครั้งนี้ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

3.3. การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าที่ใช้ในการ คำนวณขนาดรายการ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิของบริษัท (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิของ บริษัท
รายการธุรกรรมกรจําหน่าย ธุรกิจ RXW	4,517.60 ^{1/}	5,700.23	79.25
เงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระ ทั้งหมดที่ RXW กุ้ยืมบริษัท	250.00	5,700.23	4.39
ธุรกรรมกรให้สิทธิกรเช่าที่ดิน และอาคาร	1,770.00	5,700.23	31.05
รายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหก เดือนที่ผ่านมา	-	-	-
รวมทั้งหมด	6,537.60	-	114.69

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีของ RXW สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สูงกว่ามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่รับชำระ จึงนำมูลค่าตามบัญชีของ RXW มาใช้ในการคำนวณ

ธุรกรรมกรจําหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิกรเช่าที่ดินและอาคาร เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกํากับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทํารายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 114.69 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมาก่อนวันอนุมัติเข้าทํารายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมกรจําหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิกรเช่าที่ดินและอาคาร จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมจําหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิกรเช่าที่ดินและอาคาร จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทําธุรกรรมดังกล่าว

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะจําหน่ายไปสำหรับธุรกรรมกรจําหน่ายธุรกิจ RXW

สินทรัพย์ที่จะจําหน่ายไป มีดังต่อไปนี้

- (1) จําหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ RXW จำนวนทั้งสิ้น 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW มูลค่ารวม ประมาณ 275,791,508.84 บาท
- (2) จําหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ มูลค่าประมาณ 83,625,260.07 บาท

4.1. ข้อมูลของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด

4.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	การให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	:	7 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	:	1,380,000,000 บาท (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566)
ทุนชำระแล้ว	:	1,380,000,000 บาท (ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	:	13,800,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	:	100 บาท

โดย RXW มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงจำนวน 2 บริษัท

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)
1	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด	ให้บริการด้านสถานพยาบาล และสุขภาพ	100.00	283,200,000
2	บริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด	ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ	50.00	4,000,000

4.1.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	13,799,998	100.00
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00
รวม		13,800,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก บอจ.5 ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566

4.1.3 รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
นาย ธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

หมายเหตุ: ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2566

4.1.4 ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	34.15	40.78	4,712.74
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33.78	37.09	87.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.37	3.69	4,625.11
หนี้สินรวม	9.26	5.31	195.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5.00	5.21	194.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4.26	0.10	0.63
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24.89	35.47	4,517.60

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	11.32	22.15	29.78
รวมค่าใช้จ่าย	32.30	11.57	41.10
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(20.97)	10.58	(11.31)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(20.97)	10.58	(17.87)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00
กำไรสำหรับปี	(20.97)	10.58	(17.87)

4.2 ข้อมูลบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด

4.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 28 มกราคม 2562
ทุนจดทะเบียน	: 345,600,000 บาท (ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566)
ทุนชำระแล้ว	: 345,600,000 บาท (ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	: 3,456,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 100 บาท

4.2.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	3,455,998	100.00
2	นาย วรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์	1	0.00
3	นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	1	0.00
รวม		3,456,000	100.00

4.2.3 รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย วรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์	กรรมการ
นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
นาย ธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

4.2.4 ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	113.59	81.60	77.72
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	37.34	13.90	12.85
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	76.25	67.70	64.88
หนี้สินรวม	77.20	93.94	91.59
รวมหนี้สินหมุนเวียน	76.77	93.30	90.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.43	0.64	0.77
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36.39	(12.34)	(13.87)

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	3.87	22.04	45.37
รวมค่าใช้จ่าย	43.43	120.06	189.20

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(39.56)	(98.02)	(143.84)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(39.74)	(98.98)	(146.98)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00
กำไรสำหรับปี	(39.74)	(98.98)	(146.98)

4.3 ข้อมูลบริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด

4.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท รักษา เวเนเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาลและการแพทย์ และสถานฟื้นฟูสุขภาพ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 4 เมษายน 2565
ทุนจดทะเบียน	: 4,000,000 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
ทุนชำระแล้ว	: 4,000,000 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
จำนวนหุ้นชำระแล้ว	: 40,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	: 100 บาท

4.3.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไวท์ลไลฟ์ ออลล์อินส์ จำกัด	20,000	50.00
2	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด	20,000	50.00
รวม		40,000	100.00

หมายเหตุ: บริษัท ไวท์ลไลฟ์ ออลล์อินส์ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

4.3.3 รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาง อาทิรัตน์ จารุกิจพัฒน์	กรรมการ
นาย สมศักดิ์ วิวัฒน์สินชัย	กรรมการ
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
นาย ธีรชัย ประทุมสุวรรณ	กรรมการ

4.3.4 ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	0.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.00
หนี้สินรวม	2.82
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(2.33)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(2.33)

หมายเหตุ: บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2565
รวมรายได้	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	3.33
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(3.33)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(3.33)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00
กำไรสำหรับปี	(3.33)

หมายเหตุ: บริษัท รัชช เวเนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

5. รายละเอียดสินทรัพย์การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า และสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี โดยมีรายละเอียดการเช่าโดยสรุป ดังนี้

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้า

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 108 ไร่ 0 งาน 5.1 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 84 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 24,781.6 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 4,250,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 8,500,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 750,000 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 1,500,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ที่ดินและอาคารบนพื้นที่บริเวณสามพราน

ผู้เช่า	RXW
ผู้ให้เช่า	บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรงของบริษัท)
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดินประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา และอาคารบนที่ดิน 17 หลัง คิดเป็นจำนวนพื้นที่ประมาณ 26,013.96 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 2 ตำบลยายชา อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 4,875,000 บาท
อัตราค่าบริการต่อเดือน	ปีที่ 1-3 เท่ากับ 1,166,667 บาท ปีที่ 4-10 เท่ากับ 2,625,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าทั้ง 2 ฉบับ จะทำให้บริษัทย่อยของบริษัทได้รับเงินประกันการเช่าเป็นจำนวน 50 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว

6. สิ่งตอบแทน มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะได้สิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท และจะได้รับค่าเช่าสินทรัพย์ของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก ตลอดอายุสัญญาเช่า 10 ปี มูลค่าประมาณ 1,770 ล้านบาท เป็นเงินสด

โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนนี้เป็นมูลค่าที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ FNS และพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) มูลค่าหุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 275,791,508.84 บาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ RXW ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวนประมาณ 365,791,508.84 บาท และปรับลดด้วยผลขาดทุนของบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RXW ซึ่งมีประมาณการผลขาดทุนของไตรมาส 4/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท
- (2) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ปรับลดตามมูลค่าทางบัญชีในวันที่ทำการซื้อขายสินทรัพย์

7. มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ที่บริษัทจำหน่ายไป ได้แก่ หุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) ทั้งหมด และสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359,416,768.91 บาท รวมถึงการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก มูลค่าประมาณ 1,770 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หุ้นสามัญของ RXW จำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ RXW ในราคาหุ้นละ 19.98 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 275,791,508.84 บาท
- (2) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 83,625,260.07 บาท
- (3) การให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก โดยคิดค่าเช่าตลอดระยะเวลา 10 ปี มูลค่าประมาณ 1,770 ล้านบาท

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคาดว่าจะการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- (1) บริษัทจะลดภาระในการจัดหาเงินทุนสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พัก เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพเป็นธุรกิจที่ยังไม่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัท และต้องใช้เวลาในการพัฒนาและดำเนินโครงการ
- (2) ธุรกิจการจำหน่ายธุรกิจ RXW ในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากขึ้น โดยที่บริษัทจะดำเนินการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ
- (3) บริษัทจะมุ่งเน้นการเติบโตเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าเพื่อให้เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต โดยไม่ต้องดูแลธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักควบคู่ไปด้วย โดยจะส่งผลให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งคาดว่าจะผลประโยชน์ของธุรกิจหลักของบริษัทจะมีความมั่นคง และมีโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว เป็นรายการที่มีความเหมาะสม เหตุสมควร และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากขึ้น

ยิ่งขึ้น โดยที่บริษัทจะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจ RXW และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 10 ข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท
 บีเอฟทีแชนด์ วัจน์้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 11/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน์้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และ (2) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ (ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า “ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์”)

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.78 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58

ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินโคอร์ปี แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนี้

- (1) การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นเกี่ยวกับแผนปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการกำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างกิจการตามกฎหมาย
- (2) ทบทวน ปรับเปลี่ยน แก้ไข และ/หรือเพิ่มเติม รายละเอียดและขั้นตอนของการปรับโครงสร้างกิจการและดำเนินการตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อลดผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมและ/หรือเพื่อสามารถดำเนินการได้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการ

ดังนั้น บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยบริษัทอยู่ระหว่างเจรจาและจัดทำสัญญาซื้อขายหุ้น โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาดังกล่าว และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ("MK")

ผู้ขาย : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("FNS")

ความสัมพันธ์กับบริษัท

FNS เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผย ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และมีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะการเข้าซื้อหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ ดังนี้ (1) หุ้นสามัญของ BFTZWN เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือ หุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN และ (2) หน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เป็น จำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่า รวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

3.2. การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของ บริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของ การทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	BFTZWN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	PROSPECT REIT ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
สินทรัพย์รวม	1,725.80	5,456.98	18,838.42
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	302.99 ^{1/}
หัก หนี้สินรวม	1,717.02	1,936.31	12,797.87
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	37.34
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	8.79	3,520.67	5,700.23

(หน่วย : ล้านบาท)	BFTZWN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	PROSPECT REIT ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	4.61 ^{2/}	308.08 ^{3/}	(225.17) ^{4/}

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 302.99 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าความนิยม จำนวน 59.92 ล้านบาท ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ จำนวน 45.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ภายในได้รอดัดบัญชีจำนวน 197.15 ล้านบาท

2/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

4/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อ้างอิงงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาด ของ รายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$(3,520.67 \times 22.19\%) + (8.79 \times 50\%)$ 5,700.23	13.78
เกณฑ์กำไรสุทธิจาก การดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกำไรสุทธิของ บริษัทเป็นลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$(781.24 + 50.00)$ 18,838.42	4.41
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิ จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวม สิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน ที่ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์
ธุรกรรมการได้มาหุ้น สามัญ BFTZWN	0.07	ไม่สามารถคำนวณ ได้	0.27	ไม่สามารถคำนวณได้
ธุรกรรมการได้มา หน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT	13.71	ไม่สามารถคำนวณ ได้	4.15	ไม่สามารถคำนวณได้

รายการ	เกณฑ์มูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิ จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวม สิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน ที่ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์
รวมขนาดรายการ	13.78	-	4.41	-
รายการได้มาในรอบหก เดือนที่ผ่านมา	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	13.78	-	4.41	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 13.78				

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.78 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ อ้างอิงงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

3.3. การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ BFTZWN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วของ PROSPECT REIT สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมูลค่าของการทำรายการ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าที่ใช้ในการ คำนวณขนาดรายการ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิของบริษัท (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิของ บริษัท
ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญ BFTZWN	50.00	5,700.23	0.88
ธุรกรรมการได้มาหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT	781.24	5,700.23	13.71

รายการ	มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท
รายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	-
รวมทั้งหมด	831.24	-	14.58

คณะกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าวยังเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก FNS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 FNS ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.58 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบหกเดือนที่ผ่านมา ดังนั้น คณะกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น คณะกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทจะได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นสามัญของ BFTZWN เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000.08 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN
- (2) หน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781,236,434.70 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 22.19 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

4.1 ข้อมูลของบริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด

4.1.1 ข้อมูลทั่วไป

- ชื่อบริษัท : บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วัจน้อย จำกัด
- ประเภทธุรกิจ : พัฒนาลงทุนค้าและโรงงานให้เช่า
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนน สุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- วันจดทะเบียนจัดตั้ง : 7 พฤษภาคม 2564

ทุนจดทะเบียน : 5,000,000 บาท (ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566)

ทุนชำระแล้ว : 5,000,000 บาท (ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566)

จำนวนหุ้นชำระแล้ว : 50,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ) : 100 บาท

หมายเหตุ : ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566

4.1.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

หมายเหตุ ข้อมูลจาก บอจ.5 ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2566

4.1.3 รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย เจมส์ มาร์แชล	กรรมการ
นาง สิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
นาง ศนิษฐา อัครจินดา	กรรมการ
นายวิทยา ไพรสุวรรณ	กรรมการ

หมายเหตุ ข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566

4.1.4 ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2564	31/12/2565
สินทรัพย์รวม	657.96	1,725.80
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16.22	71.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	641.75	1,654.32
หนี้สินรวม	653.78	1,717.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน	458.10	870.14
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	195.69	846.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4.18	8.79
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4.18	8.79

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31/12/2564	31/12/2565
รวมรายได้	0.01	30.01
รวมค่าใช้จ่าย	0.83	24.44
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(0.82)	5.57
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(0.82)	5.57
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	-	0.97
กำไรสำหรับปี	(0.82)	4.61

4.2 ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

4.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภทธุรกิจ	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 14 สิงหาคม 2563
ทุนจดทะเบียน	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566)
ทุนชำระแล้ว	: 3,551,137,500 บาท (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566)
จำนวนหน่วยทรัสต์ชำระแล้ว	: 375,000,000 หน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยทรัสต์ละ)	: 9.4697 บาท

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

4.2.2 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทีเอสไอ จำกัด	14,735,717	3.93
6	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
7	นาย บุรณะ ขวลิธำรง	9,100,000	2.43
8	นาง สุมณี โศคาศัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
10	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
11	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อื่นๆ	170,646,932	45.51
รวม		375,000,000	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูลจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2566

4.2.3 ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565	30/09/2566
สินทรัพย์รวม	3,706.05	3,623.91	3,538.38	5,456.98
หนี้สินรวม	1,241.50	1,228.46	1,165.26	1,936.31
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55	2,395.45	2,373.11	3,520.67

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	31/12/2563	31/12/2564	31/12/2565	30/09/2566
รวมรายได้	152.55	443.20	445.21	408.68
รวมค่าใช้จ่าย	53.08	148.82	160.38	173.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.47	294.38	284.83	235.33

5. แหล่งเงินทุน มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะจ่ายสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและทรัสต์ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 831,236,434.70 ล้านบาท เป็นเงินสด ซึ่งมาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ เงินจากการให้สิทธิการเช่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนนี้เป็นมูลค่าที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัท และ FNS ซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZWN พิจารณาจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ประกอบกับประมาณการกำไรของ BFTZWN จนถึงวันเข้าทำรายการ และหน่วยทรัสต์ PROSEPCT REIT พิจารณาจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

6. มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญ BFTZWN และหน่วยทรัสต์ PROSEPT REIT จำนวน 831,236,434.70 บาท มีดังนี้

- (1) หุ้นสามัญ BFTZWN จำนวน 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มูลค่าหุ้นละ 2,000.08 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ BFTZWN ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN คิดมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวนประมาณ 50.00 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของหุ้นสามัญของ BFTZWN 30 กันยายน 2566 จำนวน 16.51 ล้านบาท และประมาณการกำไรของ BFTZWN ในอนาคต
- (2) หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติคส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) จำนวน 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 781,236,434.70 บาท

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคาดว่าจะการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- (1) การถือครองหุ้นสามัญ BFTZWN เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 ทำให้มีอำนาจในการตัดสินใจเด็ดขาด และมีสิทธิในการบริหารงานได้อย่างเบ็ดเสร็จ
- (2) BFTZWN และ PROSPECT REIT เป็นบริษัทและหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทจะมุ่งเน้นให้เติบโตขึ้น โดยการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทำให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท
- (3) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้น ทำให้เป็นการเพิ่มสภาพคล่องของเงินลงทุนของบริษัท เนื่องจากหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสภาพคล่องในการซื้อขาย
- (4) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.61 เป็นร้อยละ 30.80 ทำให้สามารถเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจ และมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มากขึ้น ทำให้การบริหารงานจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- (5) การถือครองหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทอาจนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ โดยประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	21 ธ.ค. 2566	0.2200
01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.2200
01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	09 มิ.ย. 2566	0.1320
01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566	0.2200
01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	07 ธ.ค. 2565	0.2265
01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	09 ก.ย. 2565	0.2285
-	10 มิ.ย. 2565	0.0300
01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	15 มี.ค. 2565	0.2600
01 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	09 ธ.ค. 2564	0.2880
01 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564	08 ก.ย. 2564	0.2350
01 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	15 มี.ค. 2564	0.2805

8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FNS

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากเป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกธุรกิจให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยที่บริษัทจะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 9 ข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว