

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) ("KWI" หรือ "บริษัท ") ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ด้วยการเข้าทำโครงการแปลงหนี้เป็นทุน จำนวน 600.00 ล้านบาท กับบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด ("ทอมโม") ซึ่งเป็นเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ทอมโม ในราคาเสนอขายที่ 0.70 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสม และมีส่วนลดจากราคาตลาด 0.07 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดย "ราคาตลาด" คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com) ซึ่งภายหลังจากการออก จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในคราวนี้ การถือหุ้นของทอมโม จะเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1,095,495,677 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 53.59 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,952,638,534 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 67.30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

โครงการแปลงหนี้เป็นทุนและการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม เป็นการเสนอ ขายหุ้นที่ออกใหม่แบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") โดยรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทสิทธิประโยชน์และบริการ มีมูลค่า 600.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.80 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ("NTA") ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) (ซึ่งเท่ากับ 1,094.95 ล้านบาท) โดยมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.00 ดังนั้น เมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 55.80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ ") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อันได้แก่ (1) ทอมโม (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ("KWT1499") (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (4) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า "กลุ่มทอมโม") ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 9
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 10
3.4 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 11
3.5 ข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด	ส่วนที่ 3 หน้า 12
3.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 14
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
ส่วนที่ 5 ความเหมาะสมทางด้านราคา	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)	ส่วนที่ 5 หน้า 3
5.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)	ส่วนที่ 5 หน้า 4
5.5 วิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Parts: SOTP)	ส่วนที่ 5 หน้า 7
5.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 17
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1
เอกสารแนบ 1	สรุปข้อมูลของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)
เอกสารแนบ 2	สรุปข้อมูลของสรุปข้อมูลของบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด
เอกสารแนบ 3	สรุปรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัทฯ
เอกสารแนบ 4	รายละเอียดการประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการสำหรับบริษัทที่ดำเนินธุรกิจประกันและการเงิน
เอกสารแนบ 5	รายละเอียดการประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการสำหรับบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
KWI หรือ บริษัทฯ	: บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)
ทอมโม	: บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด
กลุ่มทอมโม	: กลุ่มของผู้ถือหุ้น ซึ่งประกอบด้วย (1) บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. (“KWT1499”) (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ (4) King Wai International Holdings Company Limited
KWCAP	: บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด
KWIGI	: บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
KWLIFE	: บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
KWIAM	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด
KWIBC	: บริษัท คิง ไว อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ส แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด
TKC	: บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
TOP	: บริษัท ท็อปหรือทเพอร์ตี จำกัด
GOLD	: บริษัท โกลด์สตาร์ หรือทเพอร์ตี จำกัด
CNS	: บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด
NVV	: บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
S31	: บริษัท เอส 31 จำกัด
S61	: บริษัท เอส 61 จำกัด
PR4	: บริษัท พระราม 4 จำกัด
AEC	: บริษัท เออีซี ซิตี้ จำกัด
BV	: วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
ABV	: วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
MP	: วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)
P/E	: วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
P/BV	: วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)
DCF	: วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)
AEV	: วิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach)
SOTP	: วิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Parts: SOTP)
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ด.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็น ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	หมายถึง
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) (“KWI” หรือ “บริษัท”) ประสบปัญหาทางการเงินจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัท อยู่ในช่วงการขยายธุรกิจโดยการเข้าซื้อธุรกิจประกันภัยและประกันชีวิตของบริษัท และยังคงอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านเพื่อขยายธุรกิจไปสู่การให้บริการทางการเงิน ถึงแม้ว่าทางบริษัท จะพยายามปรับตัวโดยการเข้าลงทุนในธุรกิจประกันซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และยังมีศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่มั่นคงให้กับบริษัท ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงและสร้างผลประโยชน์ให้แก่บริษัท อย่างมั่นคงและยั่งยืน อันเนื่องจากธรรมชาติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะสร้างรายได้ในลักษณะเป็นมูลค่าใหญ่ตามเวลาที่รับรู้รายได้จากการโอน ขณะที่ธุรกิจประกันนั้นจะสามารถรับรู้รายได้เบี่ยประกันได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยให้รายได้และกระแสเงินสดของบริษัท มีเสถียรภาพ ส่งผลให้บริษัท สามารถดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายในระยะยาว

ในระยะเวลาที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2566 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก เนื่องจากได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่หดตัวลง ผู้บริโภคไม่แน่ใจในความมั่นคงด้านการทำงานของตนเอง ทำให้บ้านและคอนโดมิเนียมล้นตลาด ผู้ประกอบการต้องลดราคา และแม้จะหั่นราคาลงอย่างมากก็ยังไม่สามารถทำยอดขายได้เหมือนในอดีต ผู้ประกอบการหลายรายได้รับผลกระทบจากการจลลิตดาวน์ ทำให้ต้องปิดกิจการ ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าและขอยกเลิกสัญญาเช่า หรือขอผ่อนผันเพื่อให้มีการปรับราคาค่าเช่า ส่งผลให้บริษัท ต้องชะลอการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมออกไปและทบทวนแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในอนาคต ขณะที่ธุรกิจประกันชีวิตและธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัท ซื้อกิจการมาจากแมนูไลฟ์ ประเทศไทย ก็มีผลการดำเนินงานในแต่ละปีที่ดีขึ้นตามลำดับ โดยธุรกิจประกันชีวิตเริ่มมีผลดำเนินงานกำไร ในส่วนของธุรกิจประกันภัย ซึ่งยังมีผลการดำเนินงานขาดทุนอยู่ แต่ก็มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนน้อยลงจากปัจจัยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทางการเงินของบริษัท และภาวะอุตสาหกรรมเพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

จากปัจจัยข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่อมูลค่าหุ้น ตามงบการเงินไตรมาสที่ 2 ในปี 2566 ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) จึงขึ้นเครื่องหมาย “C” (“Caution”) แก่หลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2566 รวมถึงหากพิจารณางบไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ ฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ตามที่ปรากฏในงบเฉพาะกิจการของบริษัท พบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,502.02 ล้านบาท และตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท พบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,911.11 ล้านบาท มีภาระหนี้สินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,802.14 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ประมาณ 5.38 เท่า ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับฐานะทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นปีก่อนหน้าพบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,539.14 ล้านบาท มีภาระหนี้สินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,366.47 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ประมาณ 4.11 เท่า

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท กุ้ยมีเงินจากบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มียอดเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทอมโมทั้งสิ้น 1,420.75 ล้านบาท ทางบริษัท มีแนวคิดที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัท ด้วยวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ โดยการลดภาระ

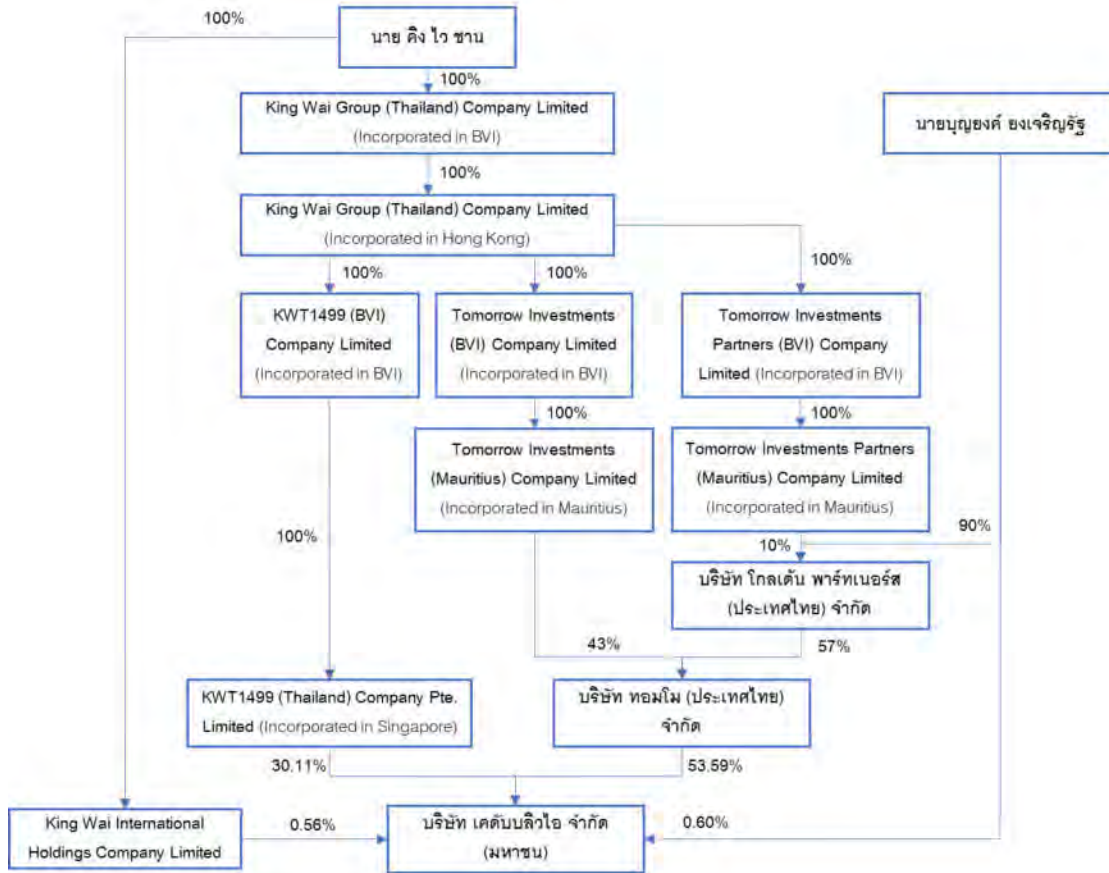
หนี้สินของบริษัทฯ ลงเพื่อให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ นักลงทุนและสถาบันทางการเงิน เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการขอสินเชื่อและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ในอนาคต ในการนี้ บริษัทฯ จึงวางแผนดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้

โดยที่มาของหนี้ก่อนนี้ เกิดจากระหว่างปี 2560 จนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับทอมโมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นจำนวนทั้งสิ้น 32 ฉบับ (สัญญาเงินกู้แต่ละฉบับมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ และมีข้อกำหนดให้ผู้สัญญาสามารถขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ได้) เพื่อนำไปลงทุนในบริษัท แมงูโลฟี่ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แมงูโลฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 865.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) หลังจากประสบปัญหาขาดทุนอย่างต่อเนื่อง เกิดจากขนาดพอร์ตประกันภัยของบริษัทฯ ที่มีขนาดเล็กเกินไปและอยู่ในช่วงการขยายตัว การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และสภาพเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงระหว่างปี 2563 – 2565

บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการเจรจากับ (1) ทอมโม ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. (“KWT1499”) (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (4) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า “กลุ่มทอมโม”) เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ โดยการแปลงหนี้เงินต้นสำหรับหนี้กู้ยืมที่ค้างชำระจำนวน 600.00 ล้านบาท (เป็นการชำระคืนหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เฉพาะในส่วนเงินต้นทั้งจำนวน) เป็นทุนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ในการนี้ ความสัมพันธ์หรือมีการกระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของกลุ่มทอมโมเริ่มต้นขึ้นเมื่อปี 2559 โดยมีผู้ถือหุ้นที่แท้จริง (Ultimate Shareholder) เป็น ดร. คิง ไว ซาน และ ณ วันที่ 30 มกราคม 2567 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มทอมโม มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน



จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 มีมติเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ พิจารณานุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ด้วยการเข้าทำโครงการแปลงหนี้เป็นทุน จำนวน 600.00 ล้านบาท กับบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”) ซึ่งเป็นเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินงานออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ทอมโม ในราคาเสนอขายที่ 0.70 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสม และมีส่วนลดจากราคาตลาด 0.07 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com) ซึ่งภายหลังจากการออก จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในคราวนี้ การถือหุ้นของทอมโม จะเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1,095,495,677 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 53.59 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,952,638,534 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 67.30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม จะดำเนินการภายหลังจากที่บริษัท ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ (Par) จาก 2.31 บาทต่อหุ้น เป็น 1.35 บาทต่อหุ้น เป็น ที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อชดเชยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และล้างผลขาดทุนสะสมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ส่งผล ให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจาก 5,635,128,957.15 บาท เป็น 2,759,848,182.45 บาท ในจำนวนหุ้นคง เดิมคือ 2,044,331,987หุ้น การลดทุนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจะไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ บริษัท หรือจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ หรือส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ทั้งนี้ เหตุผลและ ผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับจากการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมคือการช่วยแก้ไขสถานะขึ้นเครื่องหมาย “C” (Caution) ของบริษัท ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ เนื่องจากฐานะการเงินของบริษัท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปัจจุบัน บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ในกรณี หากการ ลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมเสร็จสิ้น จะทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74.10 ของทุนชำระแล้วหลัง หักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ซึ่งสูงกว่าที่เกณฑ์กำหนดที่ร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้นโดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ก่อนลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ของบริษัท ในครั้งนี้	หลังการลดมูลค่าหุ้นที่ตรา ไว้ของบริษัท ในครั้งนี้	หลังเข้าทำโครงการแปลง หนี้เป็นทุนในครั้งนี้
จำนวนหุ้น (หุ้น)	2,044,331,987	2,044,331,987	2,901,474,844
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	2.31	1.35	1.35
งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท			
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	4,722.41	2,759.85	3,916.99
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(480.00)	0.00	(557.14)
ขาดทุนสะสม	(1,502.02)	(19.47)	(19.47)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{1/}	26.31	26.31	26.31
ส่วนของบริษัทใหญ่ ณ 30 กันยายน 2566	2,766.69	2,766.69	3,366.69
งบการเงินรวมของบริษัท			
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	4,722.41	2,759.85	3,916.99
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(480.00)	0.00	(557.14)
ผลต่างจากการซื้อสินทรัพย์ภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	(165.91)	(165.91)	(165.91)
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(137.30)	(137.30)	(137.30)
ขาดทุนสะสม	(1,911.11)	(428.55)	(428.55)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(207.60)	(207.60)	(207.60)
ส่วนของบริษัทใหญ่ ณ 30 กันยายน 2566	1,820.49	1,820.49	2,420.49
อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นหักส่วนที่ไม่มี อำนาจควบคุมต่อทุนชำระแล้วที่หัก ด้วยส่วนต่ำของมูลค่าหุ้นสามัญ (เครื่องหมาย “C”) (ร้อยละ)^{3/}	46.21	74.10	79.19

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: 1/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ได้แก่ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์
2/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แก่ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ และส่วนต่อค้าของเงินลงทุน
3/ ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแนวทางการคำนวณ ดังนี้

ขั้นที่ 1 จำนวนอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อทุนชำระแล้วที่หักด้วยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\frac{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่}}{\text{ทุนชำระแล้ว} - \text{ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น}}$$

กรณีผลการคำนวณขั้นที่ 1 มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 จะไม่เข้าข่ายมาตรการ C หากผลการคำนวณขั้นที่ 1 น้อยกว่าร้อยละ 50 ให้คำนวณตามขั้นที่ 2 ต่อไป

ขั้นที่ 2 เฉพาะที่ผลการคำนวณขั้นที่ 1 น้อยกว่าร้อยละ 50

$$\frac{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่}}{\text{ทุนชำระแล้ว} - \text{ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น} - \text{ส่วนค่าที่เกิดจากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ*}}$$

ทั้งนี้ ให้สามารถหักส่วนค่าต่างๆ ได้ไม่เกินทุนชำระแล้วที่มีอยู่

กรณีผลการคำนวณขั้นที่ 2 มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 จะไม่เข้าข่ายมาตรการ C หากผลการคำนวณขั้นที่ 2 น้อยกว่าร้อยละ 50 จะเข้าข่ายมาตรการ C

* ส่วนค่าที่เกิดจากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ได้แก่ ผลต่างจากการซื้อสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน และผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และบริษัทฯ ต้องขอจดทะเบียนมดลดทุนนั้นภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ

นอกจากนี้ ตามพ.ร.บ. บริษัทมหาชน มาตรา 141 บริษัทฯ ต้องมีหนังสือแจ้งมติการลดทุนไปยังเจ้าหน้าที่ที่บริษัทฯ ทราบ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ โดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น และให้บริษัทฯ โฆษณามตินั้นทางหนังสือพิมพ์ภายในกำหนดเวลา 14 วันนั้นด้วย ถ้ามีการคัดค้าน บริษัทฯ จะลดทุนมิได้จนกว่าจะได้ชำระหนี้หรือประกันเพื่อหนี้นั้นแล้ว

อนึ่ง การดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ยังขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงจะดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจาก 2.31 บาทต่อหุ้น เป็น 1.35 บาทต่อหุ้น เป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยในการลดทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยแก้ไขสถานะของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ขึ้นเครื่องหมาย "C" (Caution) เนื่องจากฐานะการเงินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

อย่างไรก็ดี หากภายหลังการดำเนินการลดทุนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนอย่างต่อเนื่อง (กล่าวคือ มีผลขาดทุนสะสมรวมมากกว่า 892.17 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566) บริษัทฯ จะมีสถานะเครื่องหมาย "C" (Caution) อีกครั้ง เนื่องจากบริษัทฯ จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสี่ยงในการเกิดปัญหาดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะขยายธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันวินาศภัย และธุรกิจการจัดการกองทุน ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจใหม่ดังกล่าวจะสามารถเพิ่มรายได้ของบริษัทฯ จนทำให้มีผลการดำเนินงานเป็นบวกได้ในอนาคต

ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 28/2565")

ทั้งนี้ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัท มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย เท่ากับหุ้นละ 0.70 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 600 ล้านบาท โดยมีส่วนลดจากราคาตลาดคิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565 โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน คือระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ฉบับตรวจสอบ) และงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ฉบับสอบทาน) บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จะเสนอขายให้แก่ทอมโมในครั้งนี้ ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ โดยบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชน”) และบริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จะไม่มีสิทธิในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้

ตามที่ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565 หุ้นที่เสนอขายดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายถูกห้ามขาย (Silent Period) ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ห้ามมิให้ผู้ลงทุนที่ได้รับหุ้นจากการเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดที่มีนัยสำคัญตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earning Per Share) หรือ สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นในเรื่อง (1) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น (2) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น และ (3) ความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบหรือไม่ พร้อมเหตุผล ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท สีสลม แอ็ดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าว

ทั้งนี้ การเข้าทำโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทสิทธิประโยชน์และบริการ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้น 600 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 54.80 ของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ("NTA") ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของ NTA (ซึ่งเท่ากับ 1,094.95 ล้านบาท) โดยมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1 โดยเมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 55.80 ของ NTA ของบริษัทฯ ดังนั้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อันได้แก่ (1) ทอมโม (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ("KWT1499") (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (4) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า "กลุ่มทอมโม") ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี การได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่เป็นผลให้ทอมโมมีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เนื่องจากก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ทอมโม บุคคลตามมาตรา 258 ของทอมโม รวมถึง บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) อันได้แก่ (1) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ("KWT1499") (2) นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (3) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า "กลุ่มทอมโม") ปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวมกันเท่ากับร้อยละ 84.85 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ตามข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566) ซึ่งข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์กล่าวคือ ร้อยละ 75.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ แล้ว

โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการลดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว และออกหุ้นสามัญเพิ่มเติมทุน ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	30 มกราคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 (Record Date)	15 กุมภาพันธ์ 2567
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567	12 มีนาคม 2567
4	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน ของบริษัทฯ โดยการตัดทุนจดทะเบียนที่จำหน่ายไม่ได้หรือที่ยัง มีได้นำออกจำหน่าย ตลอดจนมติดลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่เกี่ยวข้อง	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
5	<ul style="list-style-type: none"> มีหนังสือแจ้งมติการลดทุนไปยังเจ้าหน้าที่บริษัทฯ ทราบโดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายในสองเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น โฆษณามติการลดทุนทางหนังสือพิมพ์ 	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
6	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ และจดทะเบียนนิติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	ภายหลังจากพ้นระยะเวลาคัดค้านเจ้าหน้าที่ และไม่มีเจ้าหน้าที่คัดค้าน หรือบริษัทฯ ชำระ หนี้หรือให้ประกันเพื่อหนี้นั้นแล้ว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
7	บริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันที่มีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขาย ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ สามารถกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขายได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่
8	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ	ภายใน 14 วันหลังจากเสร็จสิ้นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
9	ยื่นแบบคำขอได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังโครงการแปลงหนี้เป็นทุน และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ก่อนโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		การได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน	หลังโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน	
			จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด ^{1/}	ไทย	1,095,495,677	53.59	857,142,857	1,952,638,534	67.30
2	KWT1499 (THAILAND) COMPANY PTE. LTD. ("KWT1499") ^{2/}	สิงคโปร์	615,460,000	30.11	-	615,460,000	21.21
3	บริษัท จีที คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	67,918,000	3.32	-	67,918,000	2.34
4	บริษัท เคเอส 1 จำกัด	ไทย	67,204,120	3.29	-	67,204,120	2.32
5	นาง จันทิรา ลือสกุล	ไทย	66,421,400	3.25	-	66,421,400	2.29
6	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	ไทย	12,178,615	0.60	-	12,178,615	0.42

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ก่อนโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้นและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		การได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น	หลังโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้นและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน	
			จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
7	King Wai International Holdings Company Limited	หมู่เกาะบริติชเวอรจิ้น	11,396,855	0.56	-	11,396,855	0.39
8	นาง สุพร พรประเสริฐสุข	ไทย	4,590,000	0.22	-	4,590,000	0.16
9	นาย เตชา แพงคำ	ไทย	4,000,000	0.20	-	4,000,000	0.14
10	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	-	99,667,320	4.88	-	99,667,320	3.44
รวม			2,044,331,987	100.00	857,142,857	2,901,474,844	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก SETSMART (www.setsmart.com) ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566

หมายเหตุ: 1/ ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น

2/ KWT1499 เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนและถือหุ้นในกิจการอื่น (Investment Holding Entity)

อย่างไรก็ตาม ในการที่ทอมโมได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น อันจะเป็นผลให้ทอมโมถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างคณะกรรมการ และโครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ ตลอดจนแนวนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด

ผลของโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้นจะทำให้บริษัทฯ สามารถแปลงยอดเงินต้นเป็นหุ้นได้ ตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ชื่อเจ้าหนี้	ยอดเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ยอดเงินต้นที่แปลงเป็นหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อชำระคืนเงินต้น (หุ้น)	ยอดหนี้คงเหลือ (บาท)
ทอมโม	1,420,750,961.76	600,000,000.00	857,142,857	820,750,961.76

นอกเหนือจากหนี้สินจากทอมโม บริษัทฯ ยังมีเจ้าหนี้อื่นๆที่มีจำนวนหนี้สูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

ที่	ชื่อ	จำนวนหนี้ (ล้านบาท)	ประเภทหนี้
1.	King Wai International Holding Company Limited	1,024,564,906.15	กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
2.	บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	645,800,000.00	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
3.	บริษัท ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	489,000,000.00	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
4.	KW Thai Commerce (BVI) Company Limited	281,515,290.58	กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5.	นาย ณรงค์ศักดิ์ พุทธิพรมงคล	120,000,000.00	กู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
6.	Silom Advisory Company Limited	780,000.00	เจ้าหนี้อื่นๆ
7.	GT Space Company Limited	514,708.79	เจ้าหนี้อื่นๆ
8.	Jewellery Centre Condominium Corporation	452,397.67	เจ้าหนี้การค้า
9.	The Metropolitan Electricity Authority	405,070.52	เจ้าหนี้การค้า
10.	KACHA BROTHERS CO., LTD.	370,560.05	เจ้าหนี้อื่นๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนในการชำระคืนหนี้และดอกเบี้ยคงค้างกับทอมโม รวมถึงภาระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงินโดยการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนในส่วนของบริษัทพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการ และจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่

1.2 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ด้วยวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ โดยการลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ลงเพื่อให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนและสถาบันทางการเงิน และเพิ่มความสามารถในการขอสินเชื่อและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ในอนาคต ในกรณีนี้ บริษัทฯ จึงดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุน

1.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1.3.1 โครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งมากขึ้น

การเข้าทำรายการดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สินรวมทั้งหมดลดลงจากที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จาก 9,802.14 ล้านบาท เป็นจำนวน 9,202.14 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของบริษัทฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 5.38 เท่า เป็น 3.80 เท่า ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนและผลประกอบการของบริษัทฯ ดีขึ้น ซึ่งจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและ นักลงทุนทั่วไป

1.3.2 ภาระทางการเงินลดลง

เมื่อโครงการแปลงหนี้เป็นทุนแล้วเสร็จ จะช่วยลดภาระหนี้สินจำนวน 600.0 ล้านบาท จากภาระหนี้สินยอดเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่บริษัทฯ มีต่อทอมโมจำนวน 1,420.75 ล้านบาท บาท เป็น ยอดคงเหลือสุทธิกับทอมโม จำนวน 820.75 ล้านบาท นอกจากนี้ผลของโครงการแปลงหนี้เป็นทุน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินรวมทั้งหมดลดลงจากที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จาก 9,802.14 ล้านบาท เป็นจำนวน 9,202.14 ล้านบาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะลดลงจากประมาณ 5.38 เท่า เป็น 3.80 เท่า ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุน และผลประกอบการของบริษัทฯ ดีขึ้น

นอกจากนี้ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ จะลดลงจำนวนประมาณ 24 ล้านบาทต่อปี โดยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัททอมโม (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน ถึง 1 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี แต่บริษัทสามารถขยายเวลาต่อไปได้ตามที่จะตกลงกันเมื่อถึงกำหนดชำระ

1.3.3 ลดภาระการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม

กรณีที่บริษัทฯ ไม่ดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุน โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม แบบเฉพาะเจาะจง บริษัทฯ อาจต้องใช้วิธีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งถือเป็นวิธีการระดมทุนด้านส่วนของผู้ถือหุ้นที่ใช้กันทั่วไปตามปกติ โดยวิธีการดังกล่าวจะสร้างภาระการลงทุนเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นเดิม ดังนั้น การอนุมัติโครงการแปลงหนี้เป็นทุน ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระการระดมทุนของผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานต่อไปได้

1.3.4 การกำหนดราคาเสนอขายอยู่ในช่วงที่มีความเหมาะสม

ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ทอมโม ที่ราคาหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ เนื่องจากบริษัท มีขาดทุนสะสม ทั้งนี้ บริษัท ใช้หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาโดยอ้างอิงตามราคาตลาดของหุ้นของบริษัท และการเจรจาต่อรองกัน โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอขายต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น จึงมีส่วนลดจากราคาตลาด 0.07 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565

นอกจากนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าว อยู่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของบริษัท ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาฯ 0.33 – 0.51 บาท

โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า ราคาเสนอขายที่ราคาหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งเป็นราคาที่สะท้อนราคาตลาดของหุ้นของบริษัท คือ หุ้นละ 0.77 บาท นั้น เป็นราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ที่มีความเหมาะสม เนื่องจาก

- 1) ราคาดังกล่าวสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 28/2565 โดยมีส่วนลดจากราคาตลาดไม่เกินร้อยละ 10.00 และไม่เข้าข่ายราคาต่ำ
- 2) จากสถานการณ์ปัจจุบัน การระดมทุนของบริษัท โดยวิธีอื่นอาจทำได้ยาก ใช้ระยะเวลานาน และมีโอกาสสำเร็จค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัท ยังไม่สามารถหาเงินลงทุนจากนักลงทุนรายอื่นๆ ได้

ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ไต่จากการเจรจากับทอมโม ซึ่งคณะกรรมการได้ใช้ความสามารถอย่างที่สุดในการเจรจากับทอมโมแล้ว เนื่องจากการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ ทอมโมมิเพียงเสียประโยชน์จากสิทธิที่ลดลงภายหลังการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นเจ้าหนี้มาเป็นผู้ถือหุ้น แต่ยังมีเสียประโยชน์จากผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคตจากเงินกู้ดังกล่าว ดังนั้น การเจรจากับทอมโมให้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวที่เทียบเคียงราคาตลาดจึงถือว่าเป็นสิ่งที่คณะกรรมการได้ใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถแล้ว

1.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1.4.1 ผลกระทบจากการเพิ่มทุน

เนื่องจากบริษัท มีแผนที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน โดยทำการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 857,142,857 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.35 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ ทอมโม ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$\begin{aligned} &= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}^1 - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย}^2)}{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย})} \\ &= \frac{(0.77 - 0.75)}{(0.77)} \\ &= \text{ร้อยละ 2.51} \end{aligned}$$

หมายเหตุ:

1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย = ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น

2/ ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = $\frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ ลดลงร้อยละ 2.51

2. ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (Earning Per Share Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$\begin{aligned} &= \frac{(\text{EPS ก่อนการเสนอขาย}^1 - \text{EPS ภายหลังการเสนอขาย}^2)}{(\text{EPS ก่อนการเสนอขาย})} \\ &= \frac{(0.39 - 0.27)}{(0.39)} \\ &= \text{ร้อยละ 29.54} \end{aligned}$$

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งขาดทุนของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งจะมีส่วนแบ่งขาดทุนลดลงร้อยละ 29.54 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทกลับมีผลกำไร ส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นก็จะลดลงร้อยละ 29.54 เช่นกัน

3. ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$= \frac{(\text{จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ})}{(\text{จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด})}$$

$$= \frac{857,142,857}{2,044,331,987 + 857,142,857}$$

$$= \text{ร้อยละ } 29.54$$

หมายเหตุ:

กำไร (ขาดทุน) (4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสิ้นสุด 30 กันยายน 2566)		= (794,556,704.00)	บาท
1/ EPS ก่อนการเสนอขาย	= (794,556,704.00) / 2,044,331,987	= (0.39)	บาทต่อหุ้น
2/ EPS หลังการเสนอขาย	= (794,556,704.00) / (2,044,331,987 + 882,352,941)	= (0.27)	บาทต่อหุ้น

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ แต่ละรายมีสัดส่วนการถือหุ้นลดลงร้อยละ 29.54 ส่งผลให้อำนาจในการลงมติออกเสียงในวาระต่างๆ ของบริษัทฯ น้อยลง

อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งขาดทุนหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่า ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโมจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น หรือผลกระทบต่อการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเนื่องจากภาระหนี้และดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ จะลดลง ในกรณีนี้ หากในกรณีที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทฯ ก็จะถูกแบ่งตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยเช่นกัน

1.4.2 การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ลดลง

ในกรณีที่ทอมโมได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน รวมถึงกรณีที่มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และภายใต้ข้อสมมุติฐานว่ามีเพียงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมด จะทำให้การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ลดลงจากเดิมร้อยละ 15.15 เป็นร้อยละ 10.68 ซึ่งจะส่งผลให้การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 10.68 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้น โดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย ไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมรายปีส่วนเพิ่มนอกจากค่าธรรมเนียมรายปีที่บริษัทฯ ต้องชำระตามปกติให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมตามจำนวนหรือสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ขาดและจำนวนปีที่ขาดตามที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนด จนกว่าบริษัทฯ จะแก้ไขเหตุดังกล่าวได้

(หน่วย: เท่าของค่าธรรมเนียมรายปี)

จำนวน Free Float ที่ขาด (%)	ปีที่เริ่มจ่ายค่าธรรมเนียมเป็นปีที่				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	... n
0 < Free Float ≤ 5	1	1.5	2	2.5	...
5 < Free Float ≤ 10	1.5	2	2.5	3	...
10 < Free Float ≤ 15	2	2.5	3	3.5	...

โดยปัจจุบัน ค่าธรรมเนียมรายปีที่บริษัท ต้องชำระตามปกติให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่ากับ 2.55 ล้านบาท เมื่อคำนวณ Free Float ที่ระดับ $5 < \text{Free Float} \leq 10$ จะส่งผลให้บริษัทต้องชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม เท่ากับ 3.83 ล้านบาท ในปี 2567

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้รับทราบประเด็นดังกล่าวแล้ว และจะมีการพิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขประเด็นนี้ต่อไป

1.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.5.1 สามารถเจรจาต่อรองได้รวดเร็วกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

บริษัท สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการแปลงหนี้เป็นทุนได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากเจ้าหนี้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เข้าใจฐานะทางการเงินของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และมีความต้องการให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รวมถึงไม่ต้องการให้บริษัทฯ เข้าข่ายในการถูกเพิกถอนสถานภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ หากผลการดำเนินงานในอนาคตยังขาดทุนอย่างต่อเนื่อง จึงมีความตั้งใจที่จะให้การดำเนินการต่างๆ เป็นไปอย่างยุติธรรมและรวดเร็ว

ดังนั้น การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ จึงเป็นไปด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก บริษัทฯ อาจต้องใช้เวลาในการเจรจาต่อรองนานกว่าหรืออาจถูกต่อราคาค่าต่ำกว่าราคาตลาดก็ได้

1.6 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.6.1 อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการกับ ทอมโม ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย ทอมโม เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 53.59 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจมีการอำนวยการซื้อขายให้แก่อุบัติการณ์ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการ ขาดความเป็นอิสระในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขเมื่อเปรียบเทียบกับ การทำรายการกับบุคคลภายนอกและบริษัทฯ อาจไม่ได้รับผลประโยชน์ที่เหมาะสมหรือตามที่ควรจะเป็น

อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ ทอมโม สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาดของ KWI นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อราคาและการเข้าทำรายการ ซึ่งจะช่วยเป็นส่วนประกอบแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นต้องมีมติลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสีย จะไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้

1.6.2 การทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจจะได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลรายอื่น ที่ไม่ใช่ทอมโม อาจทำให้บริษัทฯ ได้รับมูลค่าเสนอขายต่อหุ้นที่สูงกว่าซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินมากกว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรม PP มีความเหมาะสมเนื่องจาก ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่กำหนด ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ ในการพิจารณา ราคาตลาด บริษัทฯ ได้ใช้ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น กล่าวคือ ไม่เป็นการเสนอขายราคาต่ำตาม ประกาศเรื่องการอนุญาตเสนอขายหุ้น PP นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังไม่เคยได้รับการติดต่อจากนักลงทุนรายอื่นที่จะเสนอ ราคาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แต่อย่างใด

1.7 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1.7.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน

ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ ก็ไม่สามารถเข้าทำรายการ แปลงนี้เป็นหุ้นได้ และบริษัทฯ จะเสียโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งอาจต้อง ดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนจากช่องทางอื่นเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน ซึ่งอาจใช้เวลานานกว่าและมีต้นทุนมากกว่า

1.8 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับลักษณะ รายการและที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก รวมถึงความเสี่ยงจากการเข้าทำ รายการ ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

1.9 ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความเหมาะสมของราคา

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่า ยุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้ดังนี้

ที่	วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของ		ความเหมาะสม
		ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
1	วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,820.49	0.89	ไม่เหมาะสม
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	2,106.66	1.03	ไม่เหมาะสม
3	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	1,388.84 – 3,127.08	0.68 – 1.53	ไม่เหมาะสม
4	วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด			
4.1	– อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A	ไม่เหมาะสม
4.2	– อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	1,803.94 – 2,100.78	0.88 – 1.03	ไม่เหมาะสม
5	วิธีผลรวมมูลค่าธุรกิจ	683.26 – 1,039.79	0.33 – 0.51	เหมาะสม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ในขณะที่การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบแสดงฐานะการเงิน โดยได้ปรับปรุงรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงและแนวโน้มในการดำเนินธุรกิจภายใต้ภาวะเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

สำหรับวิธีมูลค่าตามราคาตลาด เป็นการประเมินโดยใช้ราคาตลาดซึ่งเป็นกลไกทีู่กกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม หุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ต่ำและมีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันที่ค่อนข้างต่ำที่ร้อยละ 0.08 – 0.35 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของบริษัทฯ จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าตามราคาตลาดเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

สำหรับวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้นย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัทฯ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการปันที่กับบัญชี และลักษณะการดำเนินงาน เป็นต้น โดยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) เป็นเพียงการเปรียบเทียบกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในงวด 12 เดือนย้อนหลังคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรเฉลี่ยจากบริษัทอ้างอิง และวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) เป็นเพียงการเปรียบเทียบมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเฉลี่ยของบริษัทอ้างอิง ซึ่งอาจสะท้อนส่วนเพิ่มหรือส่วนลดที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ อย่างไรก็ตาม วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัทฯ และไม่คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาดเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นการรวมมูลค่าที่เหมาะสมของแต่ละหน่วยธุรกิจหรือแต่ละบริษัทฯ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของแต่ละธุรกิจ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารซ้ำซ้อนที่เพิ่มขึ้นในชั้นบริษัทโฮลดิ้ง และคำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในการถือหุ้นของบริษัทฯ ในหลายอุตสาหกรรมและความสามารถในการดำเนินงาน การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการเป็นวิธีที่เหมาะสมใช้ในการประเมินมูลค่าบริษัทที่ลงทุนในกิจการอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีผลการทำรายการที่ 600.00 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ทอมโม ในราคาเสนอขายที่ 0.70 บาทต่อหุ้น เมื่อพิจารณาพร้อมกับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.33 – 0.51 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคายุติธรรม

อย่างไรก็ตาม มูลค่ากิจการ และมูลค่าหุ้นสามัญของกิจการ ขึ้นอยู่กับฐานข้อมูลในอดีตที่ได้รับจากทางกิจการ ตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ซึ่งการประมาณการทางการเงินที่ได้จะมีความใกล้เคียงกับความเป็นจริงหรือไม่ขึ้นอยู่กับ ความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในอนาคต โดยที่ปรึกษาฯ ได้ ตรวจสอบในรายละเอียดของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทั้งหมด ด้วยความรอบคอบตามจรรยาบรรณของผู้ ประกอบวิชาชีพ และมีความเชื่อมั่นว่าสมมติฐานที่ใช้มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจใช้วิธีการ ประเมินมูลค่าหุ้นวิธีอื่นประกอบการพิจารณาด้วย

1.10 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการพิจารณาลักษณะรายการ ความสมเหตุสมผล ข้อดีข้อเสียของการทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการ เข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมทางด้านราคา ที่ปรึกษาฯ จึงมี ความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการทำรายการตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างละเอียด ซึ่งเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างละเอียด
2. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างละเอียด
3. รายงานการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดย นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ
4. รายงานการประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) ของบริษัทฯ เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ
5. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
6. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างแน่นอนของบริษัทฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างแน่นอนของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างแน่นอนของบริษัทฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ดังนั้น การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างแน่นอนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) (“KWI” หรือ “บริษัท”) ประสบปัญหาทางการเงินจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัท อยู่ในช่วงการขยายธุรกิจ โดยการเข้าซื้อธุรกิจประกันภัยและประกันชีวิตของบริษัท และยังคงอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านเพื่อขยายธุรกิจไปสู่การให้บริการทางการเงิน ถึงแม้ว่าทางบริษัท จะพยายามปรับตัวโดยการเข้าลงทุนในธุรกิจประกันซึ่งเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนกันกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และยังมีศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่มั่นคงให้กับบริษัท ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงและสร้างผลประโยชน์ให้แก่บริษัท อย่างมั่นคงและยั่งยืน อันเนื่องจากธรรมชาติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะสร้างรายได้ในลักษณะเป็นมูลค่าใหญ่ตามเวลาที่รับรู้รายได้จากการโอน ขณะที่ธุรกิจประกันนั้นจะสามารถรับรู้รายได้เบี่ยประกันได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยให้รายได้และกระแสเงินสดของบริษัท มีเสถียรภาพ ส่งผลให้บริษัท สามารถดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายในระยะยาว

ในระยะเวลาที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – 2566 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิจากผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก เนื่องจากได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่หดตัวลง ผู้บริโภคไม่แน่ใจในความมั่นคงด้านการทำงานของตนเอง ทำให้บ้านและคอนโดมิเนียมล้นตลาด ผู้ประกอบการต้องลดราคา และแม้จะหั่นราคาลงอย่างมากก็ยังไม่สามารถทำยอดขายได้เหมือนในอดีต ผู้ประกอบการหลายรายได้รับผลกระทบจากการจลลิตคาวน ทำให้ต้องปิดกิจการ ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าและขอยกเลิกสัญญาเช่า หรือขอผ่อนผันเพื่อให้มีการปรับราคาค่าเช่า ส่งผลให้บริษัท ต้องชะลอการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมออกไปและทบทวนแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในอนาคต ขณะที่ธุรกิจประกันชีวิตและธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัท ซื้อกิจการมาจากแมนูไลฟ์ ประเทศไทย ก็มีผลการดำเนินงานในแต่ละปีที่ดีขึ้นตามลำดับ โดยธุรกิจประกันชีวิตเริ่มมีผลดำเนินงานกำไร ในส่วนของธุรกิจประกันภัย ซึ่งยังมีผลการดำเนินงานขาดทุนอยู่ แต่ก็มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนน้อยลงจากปัจจัยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลงบการเงินของบริษัท และภาวะอุตสาหกรรมเพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

จากปัจจัยข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่อมูลค่าหุ้น ตามงบการเงินไตรมาสที่ 2 ในปี 2566 ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) จึงขึ้นเครื่องหมาย “C” (“Caution”) แก่หลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2566 รวมถึงหากพิจารณางบไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ ฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ตามที่ปรากฏในงบเฉพาะกิจการของบริษัท พบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,502.02 ล้านบาท และตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท พบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,911.11 ล้านบาท มีภาระหนี้สินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,802.14 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ประมาณ 5.38 เท่า ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับฐานะทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นปีก่อนหน้าพบว่าบริษัท มียอดขาดทุนสะสมอยู่ที่ 1,539.14 ล้านบาท มีภาระหนี้สินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,366.47 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ประมาณ 4.11 เท่า

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท กุ้ยมีเงินจากบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มียอดเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทอมโมทั้งสิ้น 1,420.75 ล้านบาท ทางบริษัท มีแนวคิดที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัท ด้วยวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ โดยการลดภาระ

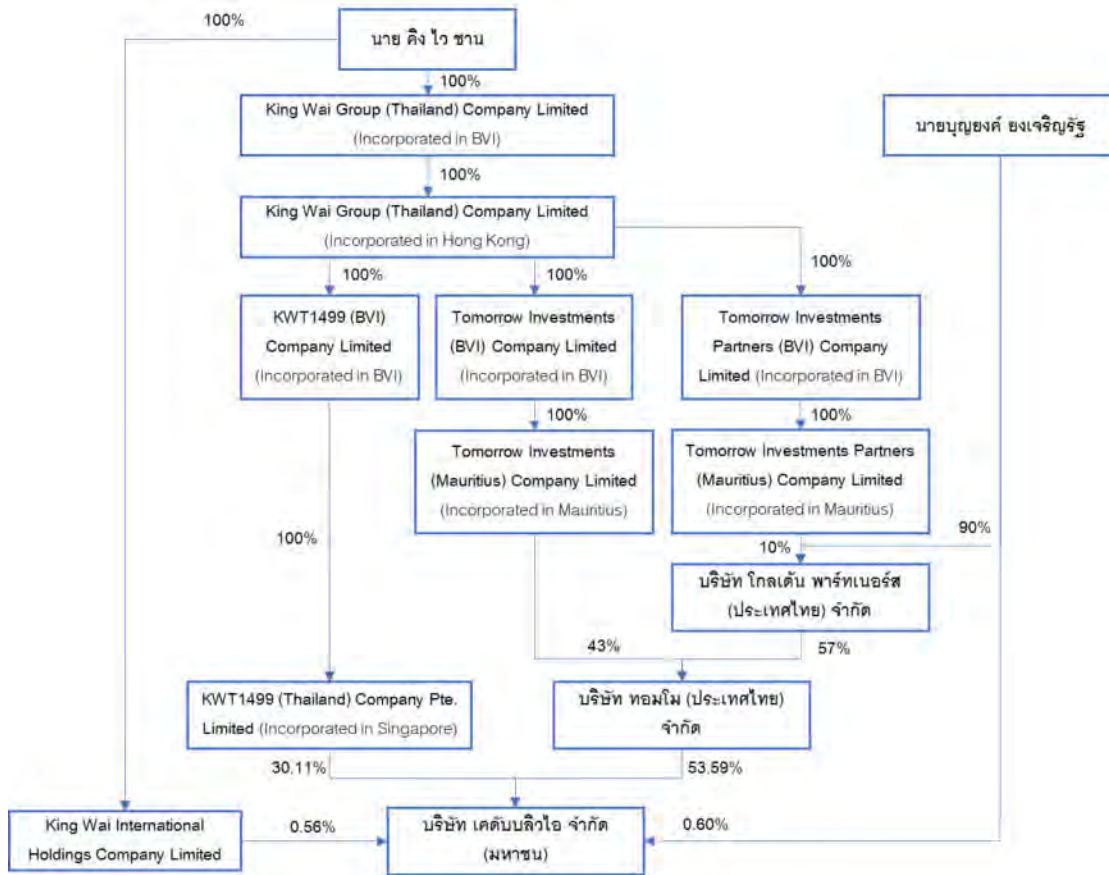
หนี้สินของบริษัทฯ ลงเพื่อให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ นักลงทุนและสถาบันทางการเงิน เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการขอสินเชื่อและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ในอนาคต ในการนี้ บริษัทฯ จึงวางแผนดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้

โดยที่มาของหนี้ก่อนนี้ เกิดจากระหว่างปี 2560 จนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับทอมโมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นจำนวนทั้งสิ้น 32 ฉบับ (สัญญาเงินกู้แต่ละฉบับมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ และมีข้อกำหนดให้ผู้สัญญาสามารถขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ได้) เพื่อนำไปลงทุนในบริษัท แมงูโลฟี่ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แมงูโลฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 865.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) หลังจากประสบปัญหาขาดทุนอย่างต่อเนื่อง เกิดจากขนาดพอร์ตประกันภัยของบริษัทฯ ที่มีขนาดเล็กเกินไปและอยู่ในช่วงการขยายตัว การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และสภาพเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงระหว่างปี 2563 – 2565

บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการเจรจากับ (1) ทอมโม ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. (“KWT1499”) (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (4) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า “กลุ่มทอมโม”) เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ โดยการแปลงหนี้เงินต้นสำหรับหนี้กู้ยืมที่ค้างชำระจำนวน 600.00 ล้านบาท (เป็นการชำระคืนหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เฉพาะในส่วนเงินต้นทั้งจำนวน) เป็นทุนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ในการนี้ ความสัมพันธ์หรือมีการกระทำร่วมกัน (Concert Party) ของกลุ่มทอมโมเริ่มต้นขึ้นเมื่อปี 2559 โดยมีผู้ถือหุ้นที่แท้จริง (Ultimate Shareholder) เป็น ดร. คิง ไว ซาน และ ณ วันที่ 30 มกราคม 2567 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มทอมโม มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน



จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 มีมติเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ พิจารณานุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ด้วยการเข้าทำโครงการแปลงหนี้เป็นทุน จำนวน 600.00 ล้านบาท กับบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”) ซึ่งเป็นเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินงานออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ทอมโม ในราคาเสนอขายที่ 0.70 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสม และมีส่วนลดจากราคาตลาด 0.07 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com) ซึ่งภายหลังจากการออก จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในคราวนี้ การถือหุ้นของทอมโม จะเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1,095,495,677 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 53.59 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,952,638,534 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 67.30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม จะดำเนินการภายหลังจากที่บริษัท ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ (Par) จาก 2.31 บาทต่อหุ้น เป็น 1.35 บาทต่อหุ้น เป็น ที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อชดเชยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และล้างผลขาดทุนสะสมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ส่งผล ให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจาก 5,635,128,957.15 บาท เป็น 2,759,848,182.45 บาท ในจำนวนหุ้นคง เดิมคือ 2,044,331,987หุ้น การลดทุนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจะไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ บริษัท หรือจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ หรือส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ทั้งนี้ เหตุผลและ ผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับจากการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมคือการช่วยแก้ไขสถานะขึ้นเครื่องหมาย “C” (Caution) ของบริษัท ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ เนื่องจากฐานะการเงินของบริษัท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปัจจุบัน บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ในกรณี หากการ ลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมเสร็จสิ้น จะทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74.10 ของทุนชำระแล้วหลัง หักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ซึ่งสูงกว่าที่เกณฑ์กำหนดที่ร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ก่อนลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ของบริษัท ในครั้งนี้	หลังการลดมูลค่าหุ้นที่ตรา ไว้ของบริษัท ในครั้งนี้	หลังเข้าทำโครงการแปลง หนี้เป็นทุนในครั้งนี้
จำนวนหุ้น (หุ้น)	2,044,331,987	2,044,331,987	2,901,474,844
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	2.31	1.35	1.35
งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท			
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	4,722.41	2,759.85	3,916.99
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(480.00)	0.00	(557.14)
ขาดทุนสะสม	(1,502.02)	(19.47)	(19.47)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{1/}	26.31	26.31	26.31
ส่วนของบริษัทใหญ่ ณ 30 กันยายน 2566	2,766.69	2,766.69	3,366.69
งบการเงินรวมของบริษัท			
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	4,722.41	2,759.85	3,916.99
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(480.00)	0.00	(557.14)
ผลต่างจากการซื้อสินทรัพย์ภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	(165.91)	(165.91)	(165.91)
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(137.30)	(137.30)	(137.30)
ขาดทุนสะสม	(1,911.11)	(428.55)	(428.55)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(207.60)	(207.60)	(207.60)
ส่วนของบริษัทใหญ่ ณ 30 กันยายน 2566	1,820.49	1,820.49	2,420.49
อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นหักส่วนที่ไม่มี อำนาจควบคุมต่อทุนชำระแล้วที่หักด้วย ส่วนต่ำของมูลค่าหุ้นสามัญ (เครื่องหมาย “C”) (ร้อยละ) ^{3/}	46.21	74.10	79.19

หมายเหตุ: 1/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ได้แก่ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ได้แก่ ส่วนเกินทุนจากการตราตราสิทธิ และส่วนต่อค้าของเงินลงทุน
3/ ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแนวทางการคำนวณ ดังนี้

ขั้นที่ 1 จำนวนอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อทุนชำระแล้วที่หักด้วยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่
ทุนชำระแล้ว – ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

กรณีผลการคำนวณขั้นที่ 1 มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 จะไม่เข้าข่ายมาตรการ C หากผลการคำนวณขั้นที่ 1 น้อยกว่าร้อยละ 50 ให้คำนวณตามขั้นที่ 2 ต่อไป

ขั้นที่ 2 เฉพาะที่ผลการคำนวณขั้นที่ 1 น้อยกว่าร้อยละ 50

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่
ทุนชำระแล้ว – ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น – ส่วนค่าที่เกิดจากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ*

ทั้งนี้ ให้สามารถหักส่วนค่าต่างๆ ได้ไม่เกินทุนชำระแล้วที่มีอยู่

กรณีผลการคำนวณขั้นที่ 2 มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 จะไม่เข้าข่ายมาตรการ C หากผลการคำนวณขั้นที่ 2 น้อยกว่าร้อยละ 50 จะเข้าข่ายมาตรการ C

* ส่วนค่าที่เกิดจากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ได้แก่ ผลต่างจากการซื้อสิทธิภายใต้การควบคุมเดียวกัน และผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และบริษัทฯ ต้องขอจดทะเบียนลดทุนนั้นภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ

นอกจากนี้ ตามพ.ร.บ. บริษัทมหาชน มาตรา 141 บริษัทฯ ต้องมีหนังสือแจ้งมติการลดทุนไปยังเจ้าหนี้ที่บริษัทฯ ทราบ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ โดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น และให้บริษัทฯ โฆษณามตินั้นทางหนังสือพิมพ์ภายในกำหนดเวลา 14 วันนั้นด้วย ถ้ามีการคัดค้าน บริษัทฯ จะลดทุนมิได้จนกว่าจะได้ชำระหนี้หรือประกันเพื่อหนี้นั้นแล้ว

อนึ่ง การดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ยังขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงจะดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจาก 2.31 บาทต่อหุ้น เป็น 1.35 บาทต่อหุ้น เป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยในการลดทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยแก้ไขสถานะของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ขึ้นเครื่องหมาย “C” (Caution) เนื่องจากฐานะการเงินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหลังหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

อย่างไรก็ดี หากภายหลังจากดำเนินการลดทุนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนอย่างต่อเนื่อง (กล่าวคือ มีผลขาดทุนสะสมรวมมากกว่า 892.17 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566) บริษัทฯ จะมีสถานะเครื่องหมาย “C” (Caution) อีกครั้ง เนื่องจากบริษัทฯ จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสี่ยงในการเกิดปัญหาดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะขยายธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันวินาศภัย และธุรกิจการจัดการกองทุน ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจใหม่ดังกล่าวจะสามารถเพิ่มรายได้ของบริษัทฯ จนทำให้มีผลการดำเนินงานเป็นบวกได้ในอนาคต

ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 28/2565”)

ทั้งนี้ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัท มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย เท่ากับหุ้นละ 0.70 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 600 ล้านบาท โดยมีส่วนลดจากราคาตลาดคิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565 โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน คือระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ฉบับตรวจสอบ) และงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ฉบับสอบทาน) บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จะเสนอขายให้แก่ทอมโมในครั้งนี้ ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ โดยบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชน”) และบริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จะไม่มีสิทธิในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้

ตามที่ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565 หุ้นที่เสนอขายดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายถูกห้ามขาย (Silent Period) ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ห้ามมิให้ผู้ลงทุนที่ได้รับหุ้นจากการเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดที่มีนัยสำคัญตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earning Per Share) หรือ สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นในเรื่อง (1) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น (2) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น และ (3) ความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบหรือไม่ พร้อมเหตุผล ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท สีสลม แอ็ดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าว

ทั้งนี้ การเข้าทำโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทสินทรัพย์และบริการ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้น 600 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 54.80 ของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ("NTA") ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของ NTA (ซึ่งเท่ากับ 1,094.95 ล้านบาท) โดยมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1 โดยเมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 55.80 ของ NTA ของบริษัทฯ ดังนั้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อันได้แก่ (1) ทอมโม (2) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ("KWT1499") (3) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (4) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า "กลุ่มทอมโม") ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี การได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่เป็นผลให้ทอมโมมีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เนื่องจากก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ทอมโม บุคคลตามมาตรา 258 ของทอมโม รวมถึง บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) อันได้แก่ (1) KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ("KWT1499") (2) นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และ (3) King Wai International Holdings Company Limited (รวมเรียกว่า "กลุ่มทอมโม") ปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวมกันเท่ากับร้อยละ 84.85 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ตามข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566) ซึ่งข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์กล่าวคือ ร้อยละ 75.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ แล้ว

โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการลดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว และออกหุ้นสามัญเพิ่มเติมทุน ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	30 มกราคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 (Record Date)	15 กุมภาพันธ์ 2567
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567	12 มีนาคม 2567
4	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน ของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่จำหน่ายไม่ได้หรือที่ยัง มีได้นำออกจำหน่าย ตลอดจนมติดลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่เกี่ยวข้อง	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
5	<ul style="list-style-type: none"> มีหนังสือแจ้งมติการลดทุนไปยังเจ้าหนี้ที่บริษัทฯ ทราบโดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายในสองเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น โฆษณามติการลดทุนทางหนังสือพิมพ์ 	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
6	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ และจดทะเบียนนิติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	ภายหลังจากพ้นระยะเวลาคัดค้านเจ้าหนี้ และไม่มีเจ้าหนี้คัดค้าน หรือบริษัทฯ ชำระ หนี้หรือให้ประกันเพื่อหนี้นั้นแล้ว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
7	บริษัท ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันที่มีมติอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือภายใน 12 เดือนนับแต่ วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น ใน กรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้น ระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัท ฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ฯ กำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่ เสนอขาย ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการจึงเห็นควร เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท ฯ หรือผู้ที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ฯ สามารถ กำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอ ขายได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออก ใหม่
8	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนชำระแล้วของ บริษัทฯ	ภายใน 14 วันหลังจากเสร็จสิ้นการเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุน
9	ยื่นแบบคำขอได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบ เฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังโครงการแปลงหนี้เป็นทุน และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนสรุป ได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ก่อนโครงการแปลงหนี้ เป็นทุนและการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		การได้มาซึ่งหุ้น สามัญเพิ่มทุนตาม โครงการแปลงหนี้ เป็นทุน	หลังโครงการแปลงหนี้ เป็นทุนและการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน	
			จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด ^{1/}	ไทย	1,095,495,677	53.59	857,142,857	1,952,638,534	67.30
2	KWT1499 (THAILAND) COMPANY PTE. LTD. ("KWT1499") ^{2/}	สิงคโปร์	615,460,000	30.11	-	615,460,000	21.21
3	บริษัท จีที คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	67,918,000	3.32	-	67,918,000	2.34
4	บริษัท เคเอส 1 จำกัด	ไทย	67,204,120	3.29	-	67,204,120	2.32
5	นาง จันทิรา ลือสกุล	ไทย	66,421,400	3.25	-	66,421,400	2.29
6	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	ไทย	12,178,615	0.60	-	12,178,615	0.42

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ก่อนโครงการแปลงหนี้ เป็นหุ้นและการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		การได้มาซึ่งหุ้น สามัญเพิ่มทุนตาม โครงการแปลงหนี้ เป็นหุ้น	หลังโครงการแปลงหนี้ เป็นหุ้นและการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน	
			จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
7	King Wai International Holdings Company Limited	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	11,396,855	0.56	-	11,396,855	0.39
8	นาง สุพร พรประเสริฐสุข	ไทย	4,590,000	0.22	-	4,590,000	0.16
9	นาย เตชา แพงคำ	ไทย	4,000,000	0.20	-	4,000,000	0.14
10	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	-	99,667,320	4.88	-	99,667,320	3.44
รวม			2,044,331,987	100.00	857,142,857	2,901,474,844	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก SETSMART (www.setsmart.com) ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566

หมายเหตุ: 1/ ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น

2/ KWT1499 เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนและถือหุ้นในกิจการอื่น (Investment Holding Entity)

อย่างไรก็ตาม ในการที่ทอมโมได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น อันจะเป็นผลให้ทอมโมถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างคณะกรรมการ และโครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ ตลอดจนแนวนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด

ผลของโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้นจะทำให้บริษัทฯ สามารถแปลงยอดเงินต้นเป็นหุ้นได้ ตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ชื่อเจ้าหนี้	ยอดเงินต้นและดอกเบี้ย ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ยอดเงินต้นที่แปลงเป็น หุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรร เพื่อชำระคืนเงินต้น (หุ้น)	ยอดหนี้คงเหลือ (บาท)
ทอมโม	1,420,750,961.76	600,000,000.00	857,142,857	820,750,961.76

นอกเหนือจากหนี้สินจากทอมโม บริษัทฯ ยังมีเจ้าหนี้อื่นๆที่มีจำนวนหนี้สูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

ที่	ชื่อ	จำนวนหนี้ (ล้านบาท)	ประเภทหนี้
1.	King Wai International Holding Company Limited	1,024,564,906.15	กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
2.	บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	645,800,000.00	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
3.	บริษัท ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	489,000,000.00	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
4.	KW Thai Commerce (BVI) Company Limited	281,515,290.58	กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5.	นาย ณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล	120,000,000.00	กู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
6.	Silom Advisory Company Limited	780,000.00	เจ้าหนี้อื่นๆ
7.	GT Space Company Limited	514,708.79	เจ้าหนี้อื่นๆ
8.	Jewellery Centre Condominium Corporation	452,397.67	เจ้าหนี้การค้า
9.	The Metropolitan Electricity Authority	405,070.52	เจ้าหนี้การค้า
10.	KACHA BROTHERS CO., LTD.	370,560.05	เจ้าหนี้อื่นๆ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนในการชำระคืนหนี้และดอกเบี้ยคงค้างกับทอมโม รวมถึงภาระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงินโดยการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการ และจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะดำเนินการตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนและเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะประชุมในวันที่ 12 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงการดำเนินการได้ภายหลังจากที่บริษัทฯ ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จาก 2.31 บาทต่อหุ้น เป็น 1.35 บาทต่อหุ้น ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินการสำหรับการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ ในลำดับที่ 4 – 6 และขั้นตอนการแปลงหนี้เป็นทุน ในลำดับที่ 7 - 9 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	30 มกราคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 (Record Date)	15 กุมภาพันธ์ 2567
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567	12 มีนาคม 2567
4	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน ของ บริษัทฯ โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่จำหน่ายไม่ได้หรือที่ยัง มีได้นำออกจำหน่าย ตลอดจนมติดลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่เกี่ยวข้อง	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
5	<ul style="list-style-type: none"> มีหนังสือแจ้งมติการลดทุนไปยังเจ้าหน้าที่บริษัทฯ ทราบโดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายในสองเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น โฆษณามติการลดทุนทางหนังสือพิมพ์ 	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
6	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ และจดทะเบียนมติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	ภายหลังจากพ้นระยะเวลาคัดค้านเจ้าหน้าที่ และไม่มีเจ้าหน้าที่คัดค้าน หรือบริษัทฯ ชำระ หนี้หรือให้ประกัน เพื่อหนี้นั้นแล้ว
7	บริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันที่มีมติอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือภายใน 12 เดือนนับแต่ วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้น ระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขาย ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ที่ได้รับ

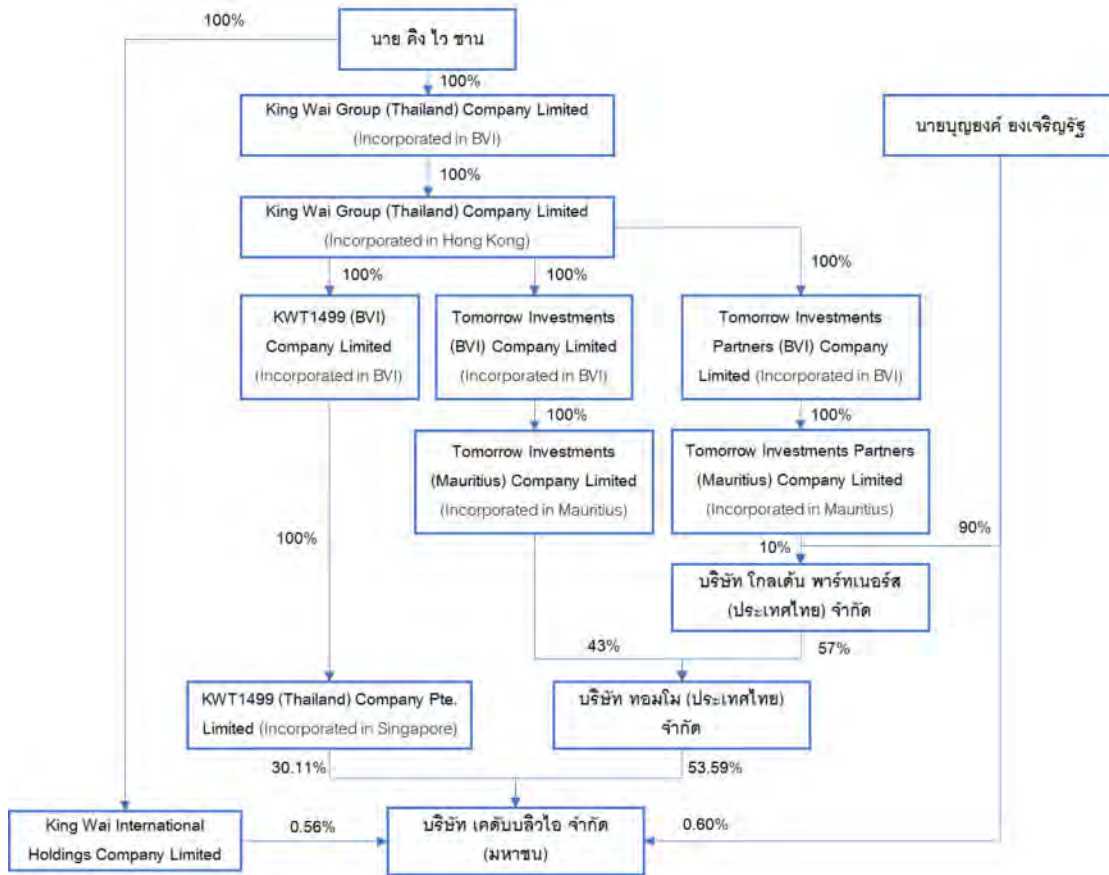
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
		มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สามารถกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขายได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่
8	จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ	ภายใน 14 วันหลังจากเสร็จสิ้นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
9	ยื่นแบบคำขอสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

- ผู้ออกและเสนอขายหุ้น : บริษัทฯ
- ผู้ได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) : บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”)
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ทอมโม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยปัจจุบันถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 53.59 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566) โดยทอมโมมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังนี้
- 1) บริษัท โกลเด้น พาร์ทเนอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (“โกลเด้น”) ซึ่งถือหุ้นจำนวน 57,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 57.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของทอมโม
 - 2) บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เม้นท์ส (มอริเชียส) จำกัด (“ทูมอร์โรว์”) ซึ่งถือหุ้นจำนวน 42,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 43.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของทอมโม
- ความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท : KWT1499 เป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เนื่องจากนาย คิง ไว ซาน เป็น Ultimate shareholders ของทั้ง ทอมโม และ KWT1499

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มทอมโม ณ วันที่ 30 มกราคม 2567 มีดังนี้



3.4 การคำนวณขนาดรายการ

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทสินทรัพย์และบริการ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้น 600.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.80 ของ NTA ของ บริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่า 20 ล้านบาท หรือ มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) (ซึ่งเท่ากับ 1,094.95 บาท) โดยมูลค่ารายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกลุ่มเดียวกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.00 ดังนั้น เมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 55.80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ปรากฏดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	11,714.48
หัก: สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	725.54
หัก: หนี้สินรวม	9,802.14
หัก: ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	91.85
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	1,094.95

โดยมีการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

ขนาดรายการ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	1,094.95
ร้อยละ 3 ของ NTA	35.25
มูลค่าของสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	600.00
ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)	54.80%

3.5 ข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด

3.5.1 บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”)

- ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว : 500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 100,000 หุ้น
ที่ตั้ง : 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- รายชื่อคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการของทอมโม ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้
1. นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
 2. นาย แอนโทนิโอ ฮาง ตัท ซาน

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทอมโม ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท โกลเด้น พาร์เทนเนอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	หุ้นสามัญ	57,000	57.00
2. บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เม้นท์ส (มอริเชียส) จำกัด	มอริเชียส	หุ้นสามัญ	42,999	43.00
3. บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เม้นท์ส พาร์เทนเนอร์ส (บีวีไอ) จำกัด	หมู่เกาะเวอร์จิน (อังกฤษ)	หุ้นสามัญ	1	0.00
รวม			100,000	100.00

ที่มา : บริษัทฯ

3.5.2 บริษัท โกลเด้น พาร์ทเนอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

- ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว : 500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 100,000 หุ้น
- ที่ตั้ง : 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.55 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- รายชื่อคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการของ โกลเด้น ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้
1. นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
 2. นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ โกลเด้น ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	ไทย	หุ้นสามัญ	89,999	90.00
2. บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสमेंทส์ พาร์ทเนอร์ส (มอริเชียส) จำกัด	มอริเชียส	หุ้นสามัญ	10,000	10.00
3. บริษัท คิง ไหว่ กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด	หมู่เกาะเวอร์จิน (อังกฤษ)	หุ้นสามัญ	1	0.00
รวม			100,000	100.00

ที่มา : บริษัทฯ

3.5.3 บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสท์मेंทส์ (มอริเชียส) จำกัด

- ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว : 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ (30 มกราคม 2567)
- ที่ตั้ง : ชั้น 10 อาคาร Standard Chartered , 19 Cybercity, Ebene, ประเทศมอริเชียส
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.04 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- รายชื่อคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการของ ทูมอร์โรว์ ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้
1. นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
 2. นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ ทูมอร์โรว์ ณ วันที่ 30 มกราคม 2567

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสท์मेंทส์ (บีวีไอ) จำกัด	ไทย	หุ้นสามัญ	100,000	100.00
รวม			100,000	100.00

ที่มา : บริษัทฯ

*ผู้ถือหุ้นสุดท้ายของทูมอร์โรว์ คือ นายคิง ไว ซาน ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของทูมอร์โรว์

3.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการเข้าทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม เพื่อใช้คืนเงินกู้ให้แก่ทอมโม จะช่วยแก้ไขสถานะของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ขึ้นเครื่องหมาย "C" (caution) และเป็นการปรับโครงสร้างเงินทุนผ่านการลดทุนจดทะเบียนเพื่อล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นและผลขาดทุนสะสมผ่านการลดมูลค่าหุ้น อีกทั้ง การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัดจะช่วยลดระยะเวลาในการระดมทุนและเพิ่มโอกาสความสำเร็จในการระดมทุนอีกด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการโครงการแปลงหนี้เป็นทุนเสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สินรวมทั้งหมดลดลงจากที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จาก 9,802.14 ล้านบาท เป็นจำนวน 9,202.14 ล้านบาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะลดลงจากประมาณ 5.38 เท่า เป็น 3.80 เท่า

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

บริษัท มีความประสงค์ที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัท ด้วยวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ โดยการลดภาระหนี้สินของบริษัท ลงเพื่อให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนและสถาบันทางการเงิน และเพิ่มความสามารถในการขอสินเชื่อและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ในอนาคต ในกรณีนี้ บริษัท จึงดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุน

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 โครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งมากขึ้น

การเข้าทำรายการดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัท จะมีภาระหนี้สินรวมทั้งหมดลดลงจากที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จาก 9,802.14 ล้านบาท เป็นจำนวน 9,202.14 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของบริษัท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัท จะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 5.38 เท่า เป็น 3.80 เท่า ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนและผลประกอบการของบริษัท ดีขึ้น ซึ่งจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและ นักลงทุนทั่วไป

4.2.2 ภาระทางการเงินลดลง

เมื่อโครงการแปลงหนี้เป็นทุนแล้วเสร็จ จะช่วยลดภาระหนี้สินจำนวน 600.0 ล้านบาท จากภาระหนี้สินยอดเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่บริษัท มีต่อทอมโมจำนวน 1,420.75 ล้านบาท บาท เป็น ยอดคงเหลือสุทธิกับทอมโม จำนวน 820.75 ล้านบาท นอกจากนี้ผลของโครงการแปลงหนี้เป็นทุน จะทำให้บริษัท มีภาระหนี้สินรวมทั้งหมดลดลงจากที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จาก 9,802.14 ล้านบาท เป็นจำนวน 9,202.14 ล้านบาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท จะลดลงจากประมาณ 5.38 เท่า เป็น 3.80 เท่า ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุน และผลประกอบการของบริษัท ดีขึ้น

นอกจากนี้ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท จะลดลงจำนวนประมาณ 24 ล้านบาทต่อปี โดยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน ถึง 1 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี แต่บริษัทสามารถขยายเวลาต่อไปได้ตามที่จะตกลงกันเมื่อถึงกำหนดชำระ

4.2.3 ลดภาระการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม

กรณีที่บริษัท ไม่ดำเนินโครงการแปลงหนี้เป็นทุน โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม แบบเฉพาะเจาะจง บริษัท อาจต้องใช้วิธีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งถือเป็นวิธีการระดมทุนด้านส่วนของผู้ถือหุ้นที่ใช้กันทั่วไปตามปกติ โดยวิธีการดังกล่าวจะสร้างภาระการลงทุนเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นเดิม ดังนั้น การอนุมัติโครงการแปลงหนี้เป็นทุน ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระการระดมทุนของผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจตามแผนงานต่อไปได้

4.2.4 การกำหนดราคาเสนอขายอยู่ในช่วงที่มีความเหมาะสม

ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ทอมโม ที่ราคาหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ เนื่องจากบริษัท มีขาดทุนสะสม ทั้งนี้ บริษัท ใช้หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาโดยอ้างอิงตามราคาตลาดของหุ้นของบริษัท และการเจรจาต่อรองกัน โดย “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอขายต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น จึงมีส่วนลดจากราคาตลาด 0.07 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 28/2565

นอกจากนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าว อยู่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของบริษัท ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาฯ 0.33 – 0.51 บาท

โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า ราคาเสนอขายที่ราคาหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งเป็นราคาที่สะท้อนราคาตลาดของหุ้นของบริษัท คือ หุ้นละ 0.77 บาท นั้น เป็นราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ที่มีความเหมาะสม เนื่องจาก

- 1) ราคาดังกล่าวสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 28/2565 โดยมีส่วนลดจากราคาตลาดไม่เกินร้อยละ 10.00 และไม่เข้าข่ายราคาต่ำ
- 2) จากสถานการณ์ปัจจุบัน การระดมทุนของบริษัทฯ โดยวิธีอื่นอาจทำได้ยาก ใช้ระยะเวลานาน และมีโอกาสสำเร็จค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ยังไม่สามารถหาเงินลงทุนจากนักลงทุนรายอื่นๆ ได้

ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ไต่จากการเจรจากับทอมโม ซึ่งคณะกรรมการได้ใช้ความสามารถอย่างสูงสุดในการเจรจากับทอมโมแล้ว เนื่องจากการแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ ทอมโมมีเพียงเสียประโยชน์จากสิทธิที่ลดลงภายหลังการเปลี่ยนสถานะจากการเป็นเจ้าของมาเป็นผู้ถือหุ้น แต่ยังมีเสียประโยชน์จากผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคตจากเงินกู้ดังกล่าว ดังนั้น การเจรจากับทอมโมให้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวที่เทียบเคียงราคาตลาดจึงถือว่าเป็นสิ่งที่คณะกรรมการได้ใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถแล้ว

4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.3.1 ผลกระทบจากการเพิ่มทุน

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน โดยทำการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 857,142,857 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.35 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ ทอมโม ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.70 บาท ซึ่งจะให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ดังนี้

1 ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$1 - \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}^1 - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย}^2)}{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}^1}$$

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย)

=

$$= 1 - \frac{(0.77 - 0.75)}{(0.77)}$$

= ร้อยละ 2.51

หมายเหตุ:

1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย = ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.77 บาทต่อหุ้น

2/ ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = $\frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ ลดลงร้อยละ 2.51

2 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earning Per Share Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$= 1 - \frac{(\text{EPS ก่อนการเสนอขาย} - \text{EPS ภายหลังการเสนอขาย})}{(\text{EPS ก่อนการเสนอขาย})}$$

$$= 1 - \frac{(0.39 - 0.27)}{(0.39)}$$

= ร้อยละ 29.54

หมายเหตุ:

กำไร (ขาดทุน) (4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสิ้นสุด 30 กันยายน 2566) = (794,556,704.00) บาท

1/ EPS ก่อนการเสนอขาย = $(794,556,704.00) / 2,044,331,987 = (0.39)$ บาทต่อหุ้น

2/ EPS ภายหลังการเสนอขาย = $(794,556,704.00) / (2,044,331,987 + 882,352,941) = (0.27)$ บาทต่อหุ้น

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งขาดทุนของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งจะมีส่วนแบ่งขาดทุนลดลงร้อยละ 29.54 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทกลับมีผลกำไร ส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นก็จะลดลงร้อยละ 29.54 เช่นกัน

3 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด

$$= 1 - \frac{(\text{จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ})}{(\text{จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด})}$$

$$= \frac{1 - 857,142,857}{2,044,331,987 + 857,142,857}$$

$$= \text{ร้อยละ } 29.54$$

ภายหลังการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ แต่ละรายมีสัดส่วนการถือหุ้นลดลงร้อยละ 29.54 ส่งผลให้อำนาจในการลงมติออกเสียงในวาระต่างๆ ของบริษัทฯ น้อยลง

อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งขาดทุนหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่า ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโมจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อผลการลดลงของสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น หรือผลกระทบต่อภาระจ่ายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเนื่องจากภาระหนี้และดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ จะลดลง ในกรณีนี้ หากในกรณีที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทฯ ก็จะถูกแบ่งตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยเช่นกัน

4.3.2 การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ลดลง

ในกรณีที่ทอมโมได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน รวมถึงกรณีที่มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และภายใต้ข้อสมมุติฐานว่ามีเพียงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมด จะทำให้การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ลดลงจากเดิมร้อยละ 15.15 เป็นร้อยละ 10.68 ซึ่งจะส่งผลให้การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 10.68 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้น โดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย ไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมรายปีส่วนเพิ่มนอกจากค่าธรรมเนียมรายปีที่บริษัทฯ ต้องชำระตามปกติให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมตามจำนวนหรือสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ขาดและจำนวนปีที่ขาดตามที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนด จนกว่าบริษัทฯ จะแก้ไขเหตุดังกล่าวได้

(หน่วย: เท่าของค่าธรรมเนียมรายปี)

จำนวน Free Float ที่ขาด (%)	ปีที่เริ่มจ่ายค่าธรรมเนียมเป็นปีที่				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	... n
0 < Free Float ≤ 5	1	1.5	2	2.5	...
5 < Free Float ≤ 10	1.5	2	2.5	3	...
10 < Free Float ≤ 15	2	2.5	3	3.5	...

โดยปัจจุบัน ค่าธรรมเนียมรายปีที่บริษัทฯ ต้องชำระตามปกติให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ เท่ากับ 2.55 ล้านบาท เมื่อคำนวณ Free Float ที่ระดับ 5 < Free Float ≤ 10 จะส่งผลให้บริษัทต้องชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม เท่ากับ 3.83 ล้านบาท ในปี 2567

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้รับทราบประเด็นดังกล่าวแล้ว และจะมีการพิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขประเด็นนี้ต่อไป

4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.4.1 สามารถเจรจาต่อรองได้รวดเร็วกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

บริษัท สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการแปลงหนี้เป็นทุนได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากเจ้าหนี้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เข้าใจฐานะทางการเงินของบริษัท เป็นอย่างดี และมีความต้องการให้บริษัท ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รวมถึงไม่ต้องการให้บริษัท เข้าข่ายในการถูกเพิกถอนสถานภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ หากผลการดำเนินงานในอนาคตยังขาดทุนอย่างต่อเนื่อง จึงมีความตั้งใจที่จะให้การดำเนินการต่างๆ เป็นไปอย่างยุติธรรมและรวดเร็ว

ดังนั้น การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ จึงเป็นไปด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ซึ่งในกรณีที่บริษัท เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก บริษัท อาจต้องใช้เวลาในการเจรจาทันทีนานกว่าหรืออาจถูกต่อราคาต่ำกว่าราคาตลาดก็ได้

4.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.5.1 อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแปลงหนี้เป็นทุนในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการกับ ทอมโม ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดย ทอมโม เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 53.59 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจมีการอำนวยการซื้อขายให้แก่อุสัญญาที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการ ขาดความเป็นอิสระในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกและบริษัท อาจไม่ได้รับผลประโยชน์ที่เหมาะสมหรือตามที่ควรจะเป็น

อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ ทอมโม สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาดของ KWI นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการแต่งตั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อราคาและการเข้าทำรายการ ซึ่งจะช่วยเหลือเป็นส่วนประกอบแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นต้องมีมติลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสีย จะไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้

4.5.2 การทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจจะได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลรายอื่น ที่ไม่ใช่ทอมโม อาจทำให้บริษัท ได้รับมูลค่าเสนอขายต่อหุ้นที่สูงกว่าซึ่งทำให้บริษัท ได้รับเงินมากกว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

อย่างไรก็ดีคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรม PP มีความเหมาะสมเนื่องจาก ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่กำหนด ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ ในการพิจารณา ราคาตลาด บริษัท ได้ใช้ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 15 วันติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอขายต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น กล่าวคือ ไม่เป็นการเสนอขายราคาต่ำกว่าตามประกาศเรื่องการอนุญาตเสนอขายหุ้น PP นอกจากนี้ บริษัท ยังไม่เคยได้รับการติดต่อจากนักลงทุนรายอื่นที่จะเสนอราคาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แต่อย่างใด

4.5.3 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเข้าทำรายการ

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ในครั้งนี้ทำให้บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการทำรายการในครั้งนี้

4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.6.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ ก็ไม่สามารถเข้าทำรายการแปลงหนี้เป็นทุนได้ และบริษัทฯ จะเสียโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งอาจต้องดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนจากช่องทางอื่นเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน ซึ่งอาจใช้เวลานานกว่าและมีต้นทุนมากกว่า

4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับลักษณะรายการและที่เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก รวมถึงความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 5 : ความเหมาะสมทางด้านราคา

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) (“KWI”) ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 5 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)
4. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)
5. วิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Parts)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ KWI แต่ละวิธี ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมรายได้ไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยตามรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์รวม	11,714.48	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	9,802.14	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	1,912.34	ล้านบาท
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	91.85	ล้านบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,820.49	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	2,044.33	ล้านหุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	0.89	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,820.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.89 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัท ตามงบแสดงฐานะการเงินจากงบการเงินรวมรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซยเยค สอบบัญชี จำกัด มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคาร ที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

ที่ปรึกษา ปรับปรุงสินทรัพย์ของบริษัท โดยอ้างอิง มูลค่าจากการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรายการภาระหนี้สิน ซึ่งปรากฏตามงบการเงินที่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท แล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,820.49	ล้านบาท
ปรับปรุง มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน¹		
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ TKC	1.74	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ TOP	93.27	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ GOLD	(0.16)	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ NVV	46.10	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ S31	5.30	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ S61	20.07	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ PR4	45.86	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ AEC	65.68	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ KWLIFE	20.29	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ KWI	18.02	ล้านบาท
รวมรายการปรับปรุงทรัพย์สิน	316.17	ล้านบาท
ปรับปรุง ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น		
เพิ่ม ภาระหนี้เงินกู้ยืมกรรมการ ²	(30.00)	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง	2,106.66	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,044.33	ล้านบาท
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้นภายหลังการปรับปรุง	1.03	บาทต่อหุ้น

หมายเหตุ : 1. รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอ้างอิงเอกสารแนบ 3

2. ภาระหนี้เงินกู้ยืมกรรมการอ้างอิงรายการที่เกิดขึ้นภายหลังงบการเงิน อ้างอิง งบการเงินสอบทานรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2566

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 2,106.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 1.03 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีของบริษัท ซึ่งปรากฏตามงบแสดงฐานะการเงิน โดยได้ปรับปรุงรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อย่างไรก็ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัท ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา เห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

5.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)

ข้อมูลราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และทำการคำนวณราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของ บริษัท ย้อนหลัง 1 เดือน 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน จากวันที่ 29 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติแต่งตั้งที่ปรึกษา และเข้าทำรายการในครั้งนี้

	ราคาตลาดของหุ้นสามัญ ของบริษัทฯ (บาท)			ปริมาณการซื้อขายหุ้น เฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	ร้อยละของปริมาณซื้อขายเฉลี่ย ต่อวันต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
	สูงสุด	ต่ำสุด	เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก		
ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	0.88	0.78	0.81	7,151.71	0.35%
ย้อนหลัง 1 เดือน	0.90	0.51	0.75	4,438.87	0.22%
ย้อนหลัง 3 เดือน	0.90	0.38	0.68	2,428.71	0.12%
ย้อนหลัง 6 เดือน	1.11	0.38	0.69	1,666.58	0.08%
ย้อนหลัง 9 เดือน	1.87	0.38	1.16	2,494.32	0.12%
ย้อนหลัง 12 เดือน	5.00	0.38	1.53	2,613.47	0.13%
สูงสุด	5.00	0.78	1.53	7,151.71	0.35%
ต่ำสุด	0.88	0.38	0.68	1,666.58	0.08%

ที่มา : SETSMART

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ณ วันที่ 29 มกราคม 2567 ระหว่าง 1,388.84 – 3,127.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.68 – 1.53 บาทต่อหุ้น

วิธีมูลค่าตามราคาตลาด เป็นการประเมินโดยใช้ราคาตลาดซึ่งเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการกระจายการถือครองของผู้ถือหุ้นรายย่อยต่ำ และมีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันต่อค่อนข้างต่ำที่ร้อยละ 0.08 – 0.35 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าตามราคาตลาดเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

5.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

- 1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
- 2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

เนื่องจาก KWI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในหมวดประกันภัยและประกันชีวิต และประกอบธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันวินาศภัย ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ เป็นธุรกิจหลัก ที่ปรึกษา จึงได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจประกันภัยและประกันชีวิตและไม่ถูกขึ้นเครื่องหมายจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 1 ปี นับจากวันที่ประเมิน เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานหลักมาจากธุรกิจประกัน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงกว่าร้อยละ 90.00 จากรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด เพื่อนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทดังกล่าวมาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWI โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ได้แก่

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	AYUD	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจประกันวินาศภัยและประกันชีวิต
2	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	BKI	บริษัทประกอบธุรกิจด้านรับประกันวินาศภัยอันได้แก่ การประกันอัคคีภัย ประกันภัยทางทะเลและขนส่ง ประกันภัยยานยนต์ ประกันภัยเบ็ดเตล็ด รวมทั้งการรับประกันภัยต่อ
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	BLA	บริษัทประกอบธุรกิจประกันชีวิตและบริการวางแผนทางการเงินอย่างรอบด้าน
4	บริษัท บางกอกสหประกันภัย จำกัด (มหาชน)	BUI	บริษัทฯ ให้บริการรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยรถยนต์ และการประกันภัยเบ็ดเตล็ด
5	บริษัท จริฎุประกันภัย จำกัด (มหาชน)	CHARAN	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยเบ็ดเตล็ดและการประกันภัยรถยนต์
6	บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	INSURE	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยรถยนต์ ประกันภัยอุบัติเหตุและการประกันภัยเบ็ดเตล็ด
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	MTI	บริษัทดำเนินธุรกิจรับประกันวินาศภัย ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การรับประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การรับประกันภัยรถยนต์ และการรับประกันภัยเบ็ดเตล็ด
8	บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	NKI	บริษัทฯ รับประกันวินาศภัย ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การรับประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การรับประกันภัยรถยนต์ และการรับประกันภัยเบ็ดเตล็ด
9	บริษัท ทิพย กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	TIPH	ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจประกันภัย เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
10	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	TLI	ดำเนินธุรกิจประกันชีวิต
11	บริษัท ไทยเศรษฐกิจ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	TSI	บริษัทฯ ให้บริการรับประกันวินาศภัยเป็นหลัก ได้แก่ อัคคีภัย การขนส่งสินค้าทางทะเล รถยนต์ เบ็ดเตล็ด และมีธุรกิจการลงทุนในหลักทรัพย์และตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 16 มกราคม 2567

ตารางแสดงข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
	สินทรัพย์รวม	รายได้รวม	กำไร/ขาดทุน สุทธิ
AYUD	22,179.81	6,865.37	551.71
BKI	80,942.26	15,484.50	2,546.06
BLA	326,483.10	34,485.54	2,190.12
BUI	2,215.58	810.73	131.08
CHARAN	924.50	240.24	18.26
INSURE	9,375.71	2,061.51	144.83
MTI	30,863.03	9,233.23	544.55
NKI	6,267.94	2,407.73	103.55
TIPH	54,164.10	11,493.22	1,242.28
TLI	564,752.70	78,319.34	7,728.65
TSI	1,538.17	419.29	(55.88)
KWI	11,714.48	885.93	(382.99)

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 16 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 30 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 สำหรับบริษัทต่างๆ ดังกล่าวเพื่อนำมาเปรียบเทียบหามูลค่าหุ้นสามัญของ KWI โดยตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
AYUD	เท่า	19.01x	19.16x	19.57x	20.35x	19.63x	18.71x
BKI	เท่า	8.02x	8.05x	7.94x	7.99x	8.14x	8.14x
BLA	เท่า	13.28x	13.84x	13.85x	14.60x	14.34x	14.67x
BUI	เท่า	3.94x	3.98x	3.99x	4.50x	5.44x	6.09x
CHARAN	เท่า	4.35x	4.30x	4.09x	3.59x	3.61x	7.68x
INSURE	เท่า	10.28x	11.30x	11.30x	12.01x	10.43x	8.45x
MTI	เท่า	10.16x	10.11x	9.98x	9.94x	9.55x	9.30x
NKI	เท่า	7.90x	7.86x	8.16x	9.80x	15.14x	23.29x
TIPH	เท่า	10.81x	10.96x	10.86x	12.22x	15.32x	17.66x
TLI	เท่า	11.23x	11.54x	12.28x	13.62x	14.42x	15.06x
TSI	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ค่าเฉลี่ย	เท่า	9.90x	10.11x	10.20x	10.86x	11.60x	12.90x
KWI*	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัท (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
AYUD	เท่า	1.20x	1.21x	1.20x	1.19x	1.19x	1.24x
BKI	เท่า	0.87x	0.88x	0.88x	0.94x	0.94x	0.94x
BLA	เท่า	0.76x	0.79x	0.80x	0.88x	0.91x	0.97x
BUI	เท่า	0.74x	0.75x	0.73x	0.73x	0.71x	0.70x
CHARAN	เท่า	0.51x	0.51x	0.50x	0.53x	0.55x	0.58x
INSURE	เท่า	1.03x	1.13x	1.11x	1.17x	1.24x	1.41x
MTI	เท่า	1.10x	1.10x	1.09x	1.10x	1.08x	1.09x
NKI	เท่า	0.47x	0.47x	0.47x	0.48x	0.50x	0.53x
TIPH	เท่า	2.07x	2.10x	2.10x	2.30x	2.42x	2.56x
TLI	เท่า	1.02x	1.05x	1.11x	1.23x	1.27x	1.35x
TSI	เท่า	1.13x	1.10x	1.13x	1.17x	1.21x	1.31x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	0.99x	1.01x	1.01x	1.06x	1.09x	1.15x
KWI	เท่า	0.90x	0.75x	0.62x	0.68x	0.90x	1.14x

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัท (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะนำกำไรสุทธิของ KWI ในงวด 12 เดือนงวดใดงวดหนึ่ง คูณกับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการเปรียบเทียบด้วยวิธีนี้ ที่ปรึกษา เลือกใช้กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินที่ได้รับการสอบทานรายไตรมาสล่าสุด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบการเงินที่ได้รับการสอบทานรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เนื่องจากผลประกอบการของ KWI มีผลประกอบการขาดทุน ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นของผู้ถือหุ้นของ KWI ด้วยวิธีนี้ได้

5.4.1 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) จะนำมูลค่าทางบัญชีของ KWI ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คูณกับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษา เลือกมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินสอบทานล่าสุดสำหรับปี 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยตามรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ล้านบาท	1,820.49					
P/BV Ratio	เท่า	0.99x	1.01x	1.01x	1.06x	1.09x	1.15x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,803.94	1,831.91	1,841.18	1,938.62	1,987.18	2,100.78
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	ล้านหุ้น	2,044.33					
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	บาทต่อหุ้น	0.88	0.90	0.90	0.95	0.97	1.03

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI อยู่ระหว่าง 1,803.94 – 2,100.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.88 – 1.03 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียมนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัท โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ของ KWI โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ KWI ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWI ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

5.5 วิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Parts: SOTP)

วิธีรวมมูลค่าธุรกิจ (Sum of The Part) เป็นวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัท โดยคำนึงถึงโครงสร้างการลงทุนในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจหลากหลาย ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจประกันภัย ธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจหลักทรัพย์ จัดการกองทุนและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมของ KWI ที่ประเมินได้ไปปรับปรุงในรายการเงินลงทุนในบริษัทย่อย ภายใต้งบการเงินเฉพาะกิจการของ KWI สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซยยต สอบบัญชี จำกัด เพื่อหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ที่	รายการ
1	มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนของ KWI
2	บวก มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
3	หัก ค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินกิจการของบริษัทที่มีรายได้จากการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก/บริษัทโฮลดิ้ง (Holding)
	ผลรวมมูลค่ากิจการ

5.5.1 มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนของ KWI

มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนของ KWI จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย คุณ นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์รวม	4,911.23	ล้านบาท
หัก ภาระหนี้สินรวม	2,144.54	ล้านบาท
สินทรัพย์ภายหลังการหักภาระหนี้สิน	2,766.70	ล้านบาท
หัก เงินลงทุนในย่อย	(1,376.11)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุน	1,390.59	ล้านบาท
ปรับปรุง มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการประเมิน	18.02	ล้านบาท
ปรับปรุง รายการภาระหนี้สินเงินกู้ยืมกรรมการ	(30.00)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุน ภายหลังการปรับปรุง	1,378.61	ล้านบาท

ที่ปรึกษาฯ ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้รับการประเมิน เพื่อให้สะท้อนความสามารถในการทำรายได้ของ อาคาร จูเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ครองอยู่คิดเป็นมูลค่าปรับปรุง 18.02 ล้านบาท และปรับปรุงรายการภาระหนี้สินภายหลังระยะเวลาบัญชี คือเงินกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกันกับกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบการเงินที่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คิดเป็นมูลค่า 30.00 ล้านบาท จึงได้มูลค่าสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนเท่ากับ 1,378.61 ล้านบาท

5.5.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ จัดกลุ่มบริษัทย่อยตามลักษณะการประกอบธุรกิจ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจด้านประกันและการเงิน

1. บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด (“KWCAP”)
 - 1.1 บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (“KWIGI”)
 - 1.2 บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“KWLIFE”)
 - 1.3 บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด (“KWIAM”)
 - 1.4 บริษัท คิง ไว อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ส แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด (“KWIBC”)

2. กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท ไทย-คามิ จำกัด (“TKC”)
2. บริษัท ท็อปพรีอเพอร์ตี้ จำกัด (“TOP”)
3. บริษัท โกลด์สตาร์ พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (“GOLD”)

4. บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียดี้ จำกัด (“CNS”)
5. บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NVV”)
6. บริษัท เอส 31 จำกัด (“S31”)
7. บริษัท เอส 61 จำกัด (“S61”)
8. บริษัท พระราม 4 จำกัด (“PR4”)
9. บริษัท เออีซี ซีดี จำกัด (“AEC”)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจด้านประกันและการเงิน

บริษัท คิงไว แคปปิตอล จำกัด : เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 จะใช้วิธีวิธีผลรวมมูลค่าธุรกิจ (Sum of the Parts) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของ KWCAP ได้มากที่สุด

บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) : การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach: AEV) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจประกัน โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคต และค่าสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกัน จึงเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่ากิจการของ KWIGI ได้มากที่สุด

บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) : เนื่องจาก บริษัทฯ แต่งตั้งนักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value Approach) โดยที่ไม่ได้ประเมินมูลค่าผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB) จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) ได้อย่างครบถ้วน โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยของบริษัทฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ ชี้แจงว่าผลประกอบการในส่วนของ VONB จะมีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ นำผลกำไรกลับมาลงทุนในระบบพื้นฐานในการทำธุรกิจประกันชีวิต เพื่อให้แน่ใจว่า KWLIFE จะประกอบธุรกิจได้อย่างยั่งยืน เพราะฉะนั้นบริษัทฯ จึงเห็นว่า KWLIFE จะยังไม่กลับมาฟื้นตัวในระยะเวลายั่งยืน การประเมินผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB) จึงไม่มีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ากิจการของ KWLIFE

โดยที่ปรึกษาฯ ได้แจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสำคัญของการประเมินมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (Value of New Business: VONB) เนื่องจาก KWLIFE เป็นบริษัทที่กำลังดำเนินกิจการและเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพียงบริษัทเดียวที่มีผลการดำเนินงานมากกว่าศูนย์ โดยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2564 และ 2565 ที่ 410.72 และ 105.35 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 ที่ 26.55 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 (สำหรับงบการเงินรายปี สิ้นสุด 31

ธันวาคม 2565) นาง นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 (สำหรับงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2566) จาก บริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ มีแผนที่จะประกอบธุรกิจ ประกันภัยและประกันชีวิตเป็นธุรกิจหลักต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่ง KWLIFE เป็น บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิต การประเมินมูลค่าในส่วนผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (VNOB) จึงมีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ากิจการของ KWLIFE เนื่องจากมูลค่าดังกล่าวจะสะท้อนแนวโน้มการเติบโตของ KWLIFE ในอนาคต และ ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) มีความครบถ้วนสมบูรณ์

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) จะมีความน่าเชื่อถือก็ต่อเมื่อ มีองค์ประกอบที่ครบถ้วนสมบูรณ์ของมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) และมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) หากขาดองค์ประกอบของมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) แล้วมูลค่าที่ประเมินได้จะไม่สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นสามัญของ KWLIFE ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าแม้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยจะเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทประกันชีวิตแต่การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่อาจเห็นด้วยกับการประเมินมูลค่าของกิจการที่ขาดองค์ประกอบของมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีการประเมินด้วยประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) เพื่อการประเมินมูลค่า KWLIFE ในครั้งนี้เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE เนื่องจากวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ของกิจการ เช่น สินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน คำสำรองสินไหมทดแทนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งสะท้อนความคาดหวังของผู้ลงทุนในตลาดกับธุรกิจประกันชีวิต แม้ว่าจะไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของกิจการ

- บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด : เนื่องจาก KWIAM มีผลดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์ว่าจะขาดทุนไปตลอดระยะเวลาประมาณการ และบริษัทไม่มีสินทรัพย์ประเภท อาคารที่ดิน ที่สามารถประเมินมูลค่าได้ ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของ KWIAM ที่ปัจจุบัน
- บริษัท ดิง ไว อินชัวร์นซ์ โบ รกเกอร์ส แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด : เนื่องจาก KWIBC ยังไม่ได้ดำเนินกิจการใดๆ ที่ปรึกษาฯจึงประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของกิจการ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินธุรกิจด้าน : เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่มี
 ประกันและการเงิน แผนการดำเนินงาน แผนพัฒนาโครงการ ตลอดจนไม่มีผลการดำเนินธุรกิจที่ผ่าน
 มา ที่ปรึกษาฯ จึงใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม
 เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของ มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ถือ
 กรรมสิทธิ์ได้อย่างเหมาะสมที่สุด

ที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่า
 ยุติธรรมของหุ้นสามัญ ด้วยวิธีที่เหมาะสม ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าการประเมินแต่ละวิธีของแต่ละบริษัท ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับแต่ละวิธี

บริษัท	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ						
	BV	ABV	MP	P/E	P/BV	DCF/AEV	SOTP
1. กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจด้านประกันและการเงิน³							
KWCAP							(300.91) – 55.62
KWIGI	227.86	N/A	N/A	N/A	230.89 – 262.66	513.26 – 617.95 ¹	N/A
KWLIFE	445.00	565.45	N/A	N/A	396.05 – 649.70	403.56 ²	N/A
KWIAM	57.05	N/A	N/A	N/A	61.11 - 76.79	N/A	N/A
KWIBC	2.25	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2. กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์⁴							
TKC	(246.96)	(215.57)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOP	11.16	80.44	N/A	N/A	11.88 – 12.80	N/A	N/A
GOLD	59.25	61.48	N/A	N/A	63.10 – 67.98	N/A	N/A
CNS	(289.42)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
NVV	79.16	821.08	N/A	N/A	84.31 – 90.83	N/A	N/A
S31	(38.26)	(18.39)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
S61	(7.92)	97.01	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PR4	(74.04)	20.95	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AEC	(16.85)	503.95	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

หมายเหตุ: 1. การประเมินด้วยวิธี AEV ของ KWIGI เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาฯ
 เห็นว่ามูลค่า ณ สิ้นปี สามารถสะท้อนถึงมูลค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เนื่องจากเป็นการคำนึงถึงผลการดำเนินงานที่
 เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และ KWIGI ไม่มีการเปลี่ยนโครงสร้างทางบัญชีหรือโครงสร้างทางการเงินอย่าง
 มีนัยสำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2 มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าเฉพาะส่วนมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) มิได้รวมมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (Value of New Business: VONB) จากกรรมธรรม์ที่จะออกใหม่ในอนาคต

3 รายละเอียดการประเมินมูลค่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านประกันและการเงิน อ้างอิง เอกสารแนบ 4

4 รายละเอียดการประเมินมูลค่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิง เอกสารแนบ 5

ผลรวมมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ KWI สามารถคำนวณได้ดังนี้

บริษัท	วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นสามัญหลังปรับปรุง (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้นของ KWI (%)	มูลค่าหุ้นสามัญตามสัดส่วนหลังปรับปรุง (ล้านบาท)
1. ธุรกิจด้านประกันและการเงิน				
KWCAP	SOTP	(300.91) – 55.62	100.00	(300.91) – 55.62
การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ KWCAP ด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ SOTP				
KWCAP	ส่วนของผู้ถือหุ้น			(1,263.85)
KWIGI	AEV	513.26 – 617.95	99.22	509.26 – 613.13
KWLIFE	P/BV	396.05 – 649.70	99.61	394.50 – 647.16
KWIAM	BV	57.05	99.78	56.93
KWIBC	BV	2.25	100.00	2.25
ผลรวมมูลค่ายุติธรรมของ KWCAP ด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ SOTP				(300.91) – 55.62
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
TKC	ABV	(215.57)	100.00	(215.57)
ปรับปรุง หนี้สินดอกเบี้ยจ่ายที่ KWI บันทึกค่าเพื่อการจำหน่ายหนี้สูญ ¹				56.92
TOP	ABV	80.44	100.00	80.44
GOLD	ABV	61.48	99.98	61.47
CNS	BV	(289.42)	100.00	(289.42)
ปรับปรุง หนี้สินดอกเบี้ยจ่ายที่ KWI บันทึกค่าเพื่อการจำหน่ายหนี้สูญ ²				176.59
ปรับปรุง หนี้สินเงินกู้ยืมที่ KWI บันทึกค่าเพื่อการจำหน่ายหนี้สูญ ³				112.57
NVV	ABV	821.08	100.00	821.08
S31	ABV	(5.67)	99.98	(5.67)
S61	ABV	97.01	100.00	97.01
PR4	ABV	20.95	99.98	20.95
AEC	ABV	503.95	100.00	503.95
ผลรวมมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				1,420.32
รวมมูลค่ายุติธรรมของเงินของบริษัทฯ และเงินลงทุนในบริษัทย่อย				1,077.61 – 1,291.31 -

หมายเหตุ: 1. เนื่องจาก KWI ได้ดำเนินการบันทึกค่าใช้จ่ายค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากหนี้สินดอกเบี้ยจ่ายรับจาก TKC มูลค่า 56.92 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ปรึกษาฯ จึงปรับปรุงรายการหนี้สินดังกล่าว โดยการกลับรายการเพื่อมิให้เกิดการคำนวณที่ซ้ำซ้อน

2. เนื่องจาก KWI ได้ดำเนินการบันทึกค่าใช้จ่ายค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากหนี้สินเงินกู้ยืมกับ CNS มูลค่า 176.59 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ปรึกษาฯ จึงปรับปรุงรายการหนี้สินดังกล่าว โดยการกลับรายการเพื่อมิให้เกิดการคำนวณที่ซ้ำซ้อน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. เนื่องจาก KWI ได้ดำเนินการบันทึกค่าใช้จ่ายค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากหนี้สินดอกเบี้ยค้างรับจาก CNS มูลค่า 112.57 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ปรึกษาฯ จึงปรับปรุงรายการหนี้สินดังกล่าว โดยการกลับรายการเพื่อมิให้เกิดการคำนวณที่ซ้ำซ้อน

จากการประเมินข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนของ KWI ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,119.41 – 1,475.94 ล้านบาท

5.5.3 ค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการของบริษัทที่มีรายได้จากการเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก/ บริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company)

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการภาระค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระต่อไปในอนาคตเพื่อดำรงสถานะของโครงสร้างบริษัท ณ ปัจจุบันและให้ธุรกิจดำเนินงานต่อไป เนื่องจากบริษัทฯ ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการบริษัทในเครือ จึงทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากการบริหารองค์กร ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายเพื่อบริหารองค์กรและบริษัทในเครือ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายบริหารและต้นทุนทางการเงิน สำหรับปีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2571 และคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ของค่าใช้จ่ายภายหลังปีประมาณการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ปรับปรุงมูลค่าประมาณการด้วยอัตราคิดลดอ้างอิงเพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทโฮลดิ้ง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหารองค์กร ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ สำหรับค่าใช้จ่ายพนักงานได้แก่ เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน โบนัส และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง สำหรับเดือนตุลาคมถึงธันวาคมของปี 2566 ที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงตั้งแต่ มกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายพนักงานมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ตามนโยบายการปรับเงินเดือนของบริษัท

สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายประกันภัย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซม ค่าที่ปรึกษาฯ และวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะบริษัทจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายบริหารอื่น สำหรับเดือนตุลาคมถึงธันวาคมปี 2566 ที่ปรึกษาฯ ประมาณการโดยอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นจริงตั้งแต่ มกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายเหล่านี้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์จากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่ประมาณการค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายครั้งเดียว อาทิ ค่าบริจาคการกุศล ค่าเผื่อการต่อจ่ายทรัพย์สิน เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายบริหาร	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน	ล้านบาท	17.06	71.66	75.24	79.01	82.96	87.10
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	Pro-Rata	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงาน	ล้านบาท	4.03	29.19	29.78	30.37	30.98	31.60
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายบริหาร	ร้อยละ	Pro-Rata	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ล้านบาท	21.09	100.85	105.02	109.38	113.93	118.70

2. ต้นทุนทางการเงินของบริษัทโฮลดิ้ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ที่บริษัทฯ กู้จากบุคคลภายนอกซึ่งรวมถึงบริษัท ทอมโม ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินทางการเงิน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ โดยที่ปรึกษาฯ ประเมินการให้บริษัทมีการกู้ยืมเงินกู้จากสถาบันการเงิน และทอมโมต่อไปตามยอดเงินกู้ปัจจุบันเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ต่อไปในปีประมาณการและประมาณการค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่บริษัทฯ มีภาระผูกพันในอนาคตตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบัน ที่ปรึกษาฯ ประเมินการดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยที่เจ้าหนี้เรียกเก็บในปัจจุบัน สำหรับหนี้สินทางการเงิน ที่ปรึกษาฯ ประเมินการดอกเบี้ยจ่ายตามตารางการตัดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินสัญญาเช่าปัจจุบัน และกำหนดค่าธรรมเนียมทางการเงินคงที่ตลอดประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนทางการเงิน	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ดอกเบี้ยจ่าย ICBC	ล้านบาท	2.51	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04
ดอกเบี้ยจ่าย ทอมโม	ล้านบาท	13.59	54.37	54.37	54.37	54.37	54.37
ดอกเบี้ยจ่าย หนี้สินทางการเงิน	ล้านบาท	0.89	3.24	2.70	2.33	1.98	1.61
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	ล้านบาท	0.01	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
ต้นทุนทางการเงินรวม	ล้านบาท	17.00	67.70	67.16	66.79	66.44	66.07

หมายเหตุ: ต้นทุนทางการเงินข้างต้น เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างก่อนการเข้าทำรายการการแปลงหนี้เป็นทุน

ทั้งนี้ การประมาณการต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ในส่วนนี้ไม่รวมรายการแปลงหนี้เป็นทุนของยอดเงินกู้จากบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัดจำนวน 600 ล้านบาท ดังนั้น หากบริษัทฯ มีการทำรายการแปลงหนี้เป็นทุนจะทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลง โดยที่ปรึกษาคาดว่าต้นทุนทางการเงินจะลดลงประมาณปีละ 24.00 ล้านบาท

สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ จะคำนวณมาจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) อ้างอิงโครงสร้างของงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยตามรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$\text{WACC} = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

- โดยที่
- WACC = อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,728.54 ล้านบาท
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 2,766.69 ล้านบาท
- K_d = อัตราดอกเบี้ยจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเท่ากับร้อยละ 4.62 ต่อปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

T	= อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แท้จริง (Effective Tax Rate) เท่ากับร้อยละ 20.00
K_e	= อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 14.12 โดยตามรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ จะคำนวณมาจากอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) โดยตามรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$K_e = R_f + \beta_L (R_m - R_f)$$

โดยที่	
K_e	= อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
Risk Free Rate (R_f)	= อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลของประเทศไทยอายุ 15 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ครอบคลุมวัฏจักรของเศรษฐกิจในระยะยาว โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.92 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 29 มกราคม 2567)
R_m	= อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยรายเดือนย้อนหลัง 15 ปี ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2552 ถึงเดือนมกราคม 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.57 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
Levered Beta (β_L)	= ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทฯ เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 2 ปีตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2565 ถึง 29 มกราคม 2567 เท่ากับ 1.161 (อ้างอิงข้อมูลจาก Bloomberg)

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) เท่ากับร้อยละ 14.12 ต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ	
K_e	= $R_f + \beta_L (R_m - R_f)$ = 2.92% + 1.161 (12.57% - 2.92%) = 14.12 %
แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	
WACC	= $(D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

$$= 38.45\% * 4.62\% * (1-20\%) + 61.55\% * 14.12\%$$

$$= 10.11\%$$

สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานของบริษัทโฮลดิ้ง

รายการ	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	21.09	100.85	105.02	109.38	113.93	118.70
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	17.00	67.70	67.16	66.79	66.44	66.07
ค่าใช้จ่ายปีประมาณการรวม	ล้านบาท	38.09	168.55	172.18	176.17	180.38	184.77
Terminal Value ของค่าใช้จ่าย	ล้านบาท						1,872.82
ปัจจัยคิดลด (WACC 10.11%)	เท่า	1.0244	1.1280	1.2420	1.3676	1.5059	1.6581
มูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายปีประมาณการ	ล้านบาท	37.19	149.43	138.63	128.82	119.79	111.43
มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	ล้านบาท						1,129.47
มูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท						1,814.76

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่ายุติธรรม
มูลค่าสินทรัพย์อื่นของ KWI นอกเหนือจากเงินลงทุน	1,378.61
บวก มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,119.41 – 1,475.94
หัก ค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานของบริษัทโฮลดิ้ง	(1,814.76)
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI	683.26 – 1,039.79
จำนวนหุ้นสามัญของ KWI	2,044.33
มูลค่าหุ้นสามัญ	0.33 – 0.51

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ สามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 683.26 – 1,039.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.33 – 0.51 บาทต่อหุ้น

การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นการรวมมูลค่าที่เหมาะสมของแต่ละหน่วยธุรกิจหรือแต่ละบริษัทเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของแต่ละธุรกิจ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารซ้ำซ้อนที่เพิ่มขึ้นในชั้นบริษัทโฮลดิ้ง และคำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในการถือหุ้นของบริษัทในหลายอุตสาหกรรมและความสามารถในการดำเนินงาน การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการเป็นวิธีที่เหมาะสมใช้ในการประเมินมูลค่าบริษัทที่ลงทุนในกิจการอื่น ๆ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

5.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของ		ความเหมาะสม
		ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
1	วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,820.49	0.89	ไม่เหมาะสม
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	2,106.66	1.03	ไม่เหมาะสม
3	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	1,388.84 – 3,127.08	0.68 – 1.53	ไม่เหมาะสม
4	วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด			
4.1	– อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A	ไม่เหมาะสม
4.2	– อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	1,803.94 – 2,100.78	0.88 – 1.03	ไม่เหมาะสม
5	วิธีผลรวมมูลค่าธุรกิจ	683.26 – 1,039.79	0.33 – 0.51	เหมาะสม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ในขณะที่การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบแสดงฐานะการเงิน โดยได้ปรับปรุงรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงและแนวโน้มในการดำเนินธุรกิจภายใต้ภาวะเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

สำหรับวิธีมูลค่าตามราคาตลาด เป็นการประเมินโดยใช้ราคาตลาดซึ่งเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม หุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ต่ำและมีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันที่ค่อนข้างต่ำที่ร้อยละ 0.08 – 0.35 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของบริษัทฯ จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าตามราคาตลาดเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

สำหรับวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้นย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัทฯ โครงสร้างทางการเงิน นโยบายการปันทิกับบัญชี และลักษณะการดำเนินงาน เป็นต้น โดยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) เป็นเพียงการเปรียบเทียบกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในงวด 12 เดือนย้อนหลังคุณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรเฉลี่ยจากบริษัทอ้างอิง และวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) เป็นเพียงการเปรียบเทียบมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คุณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเฉลี่ยของบริษัทอ้างอิง ซึ่งอาจสะท้อนส่วนเพิ่มหรือส่วนลดที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ อย่างไรก็ตาม วิธีดังกล่าวไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างของแต่ละบริษัทฯ และไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาดเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI

การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นการรวมมูลค่าที่เหมาะสมของแต่ละหน่วยธุรกิจหรือแต่ละบริษัทเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของแต่ละธุรกิจ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารซ้ำซ้อนที่เพิ่มขึ้นในชั้นบริษัทโฮลดิ้ง และคำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในการถือหุ้นของบริษัทในหลายอุตสาหกรรมและความสามารถในการดำเนินงาน การประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการเป็นวิธีที่เหมาะสมใช้ในการประเมินมูลค่าบริษัทที่ลงทุนในกิจการอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ (Sum of the Part) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัท

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าการทำรายการที่ 600.00 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ทอมโม ในราคาเสนอขายที่ 0.70 บาทต่อหุ้น เมื่อพิจารณาพร้อมกับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ที่ 0.33 – 0.51 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาที่บริษัท จะเข้าทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัท จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคายุติธรรม

อย่างไรก็ตาม มูลค่ากิจการ และมูลค่าหุ้นสามัญของกิจการ ขึ้นอยู่กับฐานข้อมูลในอดีตที่ได้รับจากทางกิจการตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ซึ่งการประมาณการทางการเงินที่ได้จะมีความใกล้เคียงกับความเป็นจริงหรือไม่ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในอนาคต โดยที่ปรึกษา ได้ตรวจสอบในรายละเอียดของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทั้งหมด ด้วยความรอบคอบตามจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ และมีความเชื่อมั่นว่าสมมติฐานที่ใช้มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจใช้วิธีการประเมินมูลค่าหุ้นวิธีอื่นประกอบการพิจารณาด้วย

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 "บทสรุปของผู้บริหาร" ของรายงานความเห็น
ของที่ปรึกษา ฉบับนี้

จากการพิจารณาลักษณะรายการ ความสมเหตุสมผล ข้อดีข้อเสียของการทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้า
ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมทางด้านราคา ที่ปรึกษา จึงมี
ความเห็นที่ ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการทำรายการตามที่คณะกรรมการบริษัท เสนอในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ของบริษัทฯ ซึ่งเป็น
รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล
เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับ
นี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง
กันของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและ
ศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐาน
ของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นาย พิทักษ์ กิตติธอร์เสถียร)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอรี จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)	: บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: KWI
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537001951
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันวินาศภัย ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งบริษัท	: 43 อาคารไทยซีซี ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	: 5,635,128,957.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,439,449,765 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.31 บาท (ณ วันที่ 26 มกราคม 2567)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 4,722,407,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,044,331,987 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.31 บาท (ณ วันที่ 26 มกราคม 2567)

1.2 ประวัติความเป็นมา

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในวันที่ 1 มิถุนายน 2537 และเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัท KWT1499 (Thailand) Pte. Ltd ซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม คิง ไว ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น หรือ 48% นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น "KWI" เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 26,073,968,320 บาท ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 13,170,592,600 บาท ซึ่งต่อมาได้มีการลดทุนจดทะเบียนและเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น "KWI" โดยมีทุนจดทะเบียน 5,635,128,957.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว 4,722,407,000.00 บาท เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าธุรกิจภาคการประกันเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนเสถียรภาพและการเติบโตทางเศรษฐกิจประเทศไทย บริษัทฯ จึงได้เข้าซื้อ บริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แมนูไลฟ์ (ประเทศไทย) จำกัด ส่งผลให้ KWI มีบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจบริการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ ซึ่งแสดงถึงความต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงธุรกิจของบริษัทฯ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปยังธุรกิจด้านการประกันและการเงิน

1.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจทั้งสิ้น 4 ประเภท คือ 1) ธุรกิจประกันชีวิต 2) ธุรกิจประกันภัย 3) ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน 4) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท ดังนี้

1. ประกันชีวิต

เดดับบลิวไอ ประกันชีวิต มีกรรมธรรม์ประกันชีวิตที่หลากหลายและได้รับการออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลา และได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิต ประกันสุขภาพ และประกันออมทรัพย์ โดยตรงผ่านช่องทางจัดจำหน่ายทางอิเล็กทรอนิกส์เต็มรูปแบบ และสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และสาขาในหัวเมืองหลักต่างๆ ทั่วประเทศไทย

2. ประกันภัย

เดดับบลิวไอ ประกันภัย ดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ให้บริการประกันภัยทั่วไปครอบคลุมความต้องการเชิงพาณิชย์ ตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลาย เช่น ประกันการดูแลทรัพย์สิน ยานพาหนะ สินค้า ประกันอุบัติเหตุ ประกันภัยสำหรับบ้าน ประกันภัยการเดินทาง เป็นต้น

3. ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลจากกระทรวงการคลังและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเริ่มดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอย่างเป็นทางการ วันที่ 10 พฤษภาคม 2550 โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดการกองทุนที่ครอบคลุม 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ การจัดการกองทุนรวม (Mutual Fund) การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (Private Fund) และการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident Fund)

4. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

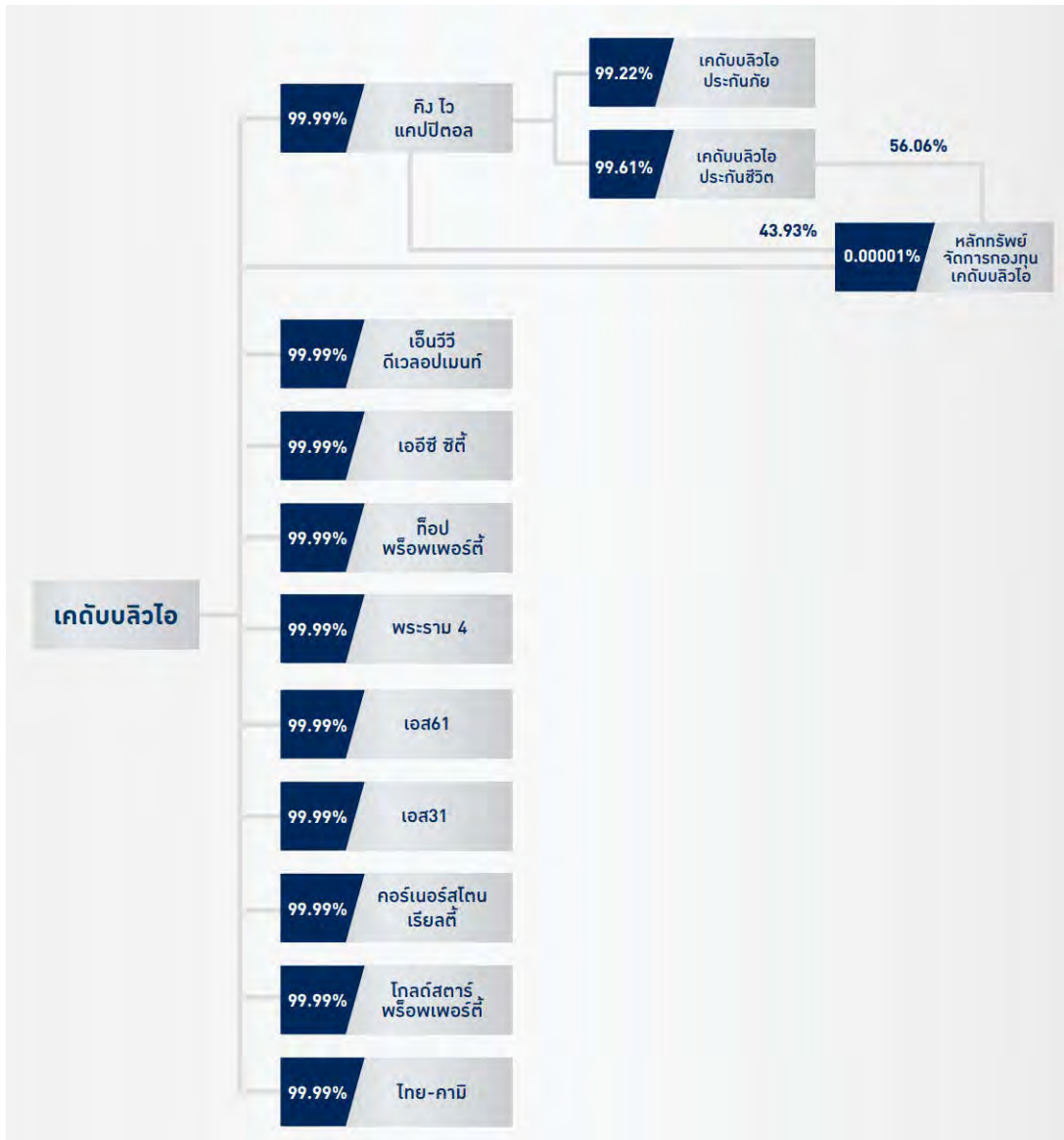
บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย “วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์” ซึ่งสามารถเปิดการขายได้แล้วเสร็จเมื่อปี 2561 และอีกโครงการคือ “ดับบลิว วิลล่า” (W-Villa) นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ย่านสุขุมวิท ย่านพระรามสี่และอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเป็นเจ้าของอาคารจิวเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

1.4 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	2563		2564		2565		Q32566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	44.79	18.30	42.8	5.93	43.70	3.46	15.34	1.73
อสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย	19.40	7.93	60.40	8.36	9.00	0.71	18.89	2.13
รายได้จากประกันภัย	171.58	70.10	166.00	22.98	341.20	26.98	287.00	32.40
รายได้จากประกันชีวิต	–	–	252.20	34.92	432.00	34.16	391.09	44.14
การจัดการกองทุนและที่ปรึกษาการลงทุน	–	–	36.40	5.04	59.30	4.69	25.48	2.88
อื่นๆ	8.99	3.67	164.50	22.77	379.50	30.01	148.13	16.72
รวม	244.76	100.00	722.30	100.00	1,264.70	100.00	885.93	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของบริษัทฯ และข้อมูลภายในที่ได้รับจากบริษัทฯ

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ



ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อคณะกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย คิง ไร ชาน	ประธานกรรมการ, ประธานคณะกรรมการบริหาร
2	นาย แอนโทนิโอ ฮาง ตัท ชาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, รองประธานกรรมการ
3	นาย ฮาง ลี ชาน	รองประธานกรรมการ
4	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
5	นาย ลอเรนซ์ ไว โฮ โชว	กรรมการ
6	นาย หลัว เจี้ยนหรง	กรรมการ
7	นาง จิรพร พิมพ์ภูราช	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
8	นาย สมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9	นาง อัญชลี เกิดผลงาม	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

1.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 บริษัท มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด	761,053,257	37.23
2	KWT1499 (THAILAND) COMPANY PTE. LTD.	615,460,000	30.11
3	บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด	334,442,420	16.36
4	บริษัท จีที คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	67,918,000	3.32
5	บริษัท เคเอส 1 จำกัด	67,204,120	3.29
6	นาง จันทิรา ลือสกุล	66,421,400	3.25
7	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	12,178,615	0.60
8	King Wai International Holdings Company Limited	11,396,855	0.56
9	นาง สุพร พรประเสริฐสุข	4,590,000	0.22
10	นาย เตชา แพงคำ	4,000,000	0.20
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	1,944,664,667	95.12
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	99,667,320	4.88
	รวม	2,044,331,987	100.00

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูล ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	Golden Partners (Thailand) Co., Ltd.	57,000	57.00
2	Tomorrow Investments (Mauritius) Co., Ltd. ¹	42,999	42.99
3	Tomorrow Investments Partners (BVI) Co.,Ltd.	1	0.01
	รวม	100,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1. Tomorrow Investments (Mauritius) Co., Ltd. เป็นบริษัทที่จัดตั้งที่ประเทศ สาธารณรัฐมอริเชียส

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 Golden Partners (Thailand) Co., Ltd. มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	ชื่อ - หามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	89,999	89.99
2	Tomorrow Investments (Mauritius) Co., Ltd.	10,000	10.00
3	King Wai Group (Thailand) Co., Ltd.	1	0.01
	รวม	100,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

รายงานความเคลื่อนไหวของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.8 งบการเงิน

1.8.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี						งบการเงินรวม	
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม			2565			สิ้นสุด 30 กันยายน	
	2563	2564		2565		2566		
ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	218.56	2.59	324.23	2.70	475.24	4.05	615.33	5.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	107.54	1.27	223.92	1.86	271.01	2.31	348.04	2.97
สินทรัพย์จากการประกันภัยต่อ	81.78	0.97	179.27	1.49	190.54	1.62	214.68	1.83
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	18.58	0.22	20.47	0.17	38.13	0.32	46.25	0.39
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,937.21	22.93	1,914.74	15.94	1,889.71	16.10	1,875.86	16.01
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	101.70	1.20	569.42	4.74	432.43	3.68	172.58	1.47
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	236.27	2.80	232.60	1.94	222.24	1.89	202.96	1.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจัดประเภทเป็นถือเพื่อขาย	-	-	3.69	0.03	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,701.64	31.98	3,468.35	28.87	3,519.30	29.98	3,475.69	29.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอชดเชย	20.64	0.24	27.98	0.23	30.70	0.26	35.79	0.31
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	41.49	0.49	42.29	0.35	42.44	0.36	42.46	0.36
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	157.22	1.86	3,122.41	25.99	2,592.18	22.08	2,602.21	22.21
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	340.00	2.90	288.12	2.46
เงินให้กู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	302.96	2.52	117.99	1.01	113.93	0.97

รายงานความเคลื่อนไหวของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี						งบการเงินรวม	
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม			สิ้นสุด 31 ธันวาคม			สิ้นสุด 30 กันยายน	
	2563	2564		2565		2566		
ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,013.45	47.51	4,087.01	34.02	4,249.32	36.20	4,249.08	36.27
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ยืมสิทธิการใช้	60.91	0.72	177.90	1.48	192.89	1.64	250.45	2.14
ค่าความนิยม	272.90	3.23	631.30	5.26	467.05	3.98	467.05	3.99
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจกาค่าความนิยม	168.90	2.00	137.77	1.15	169.35	1.44	178.55	1.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,010.63	11.96	14.67	0.12	16.32	0.14	11.15	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,746.13	68.02	8,544.30	71.13	8,218.26	70.02	8,238.79	70.33
รวมสินทรัพย์	8,447.78	100.00	12,012.65	100.00	11,737.56	100.00	11,714.48	100.00
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	887.49	10.51	216.00	1.80	216.00	1.84	216.00	1.84
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	284.10	3.36	438.18	3.65	561.10	4.78	570.63	4.87
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9.74	0.12	5.60	0.05	1.67	0.01	0.72	0.01
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ	92.84	1.10	127.74	1.06	183.24	1.56	233.23	1.99
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-	19.40	0.17
ค่าธรรมเนียมค้างรับและรายได้ค่าคอมมิชชั่น	15.11	0.18	18.65	0.16	28.28	0.24	42.23	0.36
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	631.50	7.48	604.19	5.03	686.88	5.85	918.50	7.84
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,511.26	17.89	2,290.94	19.07	1,249.61	10.65	1,366.42	11.66
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.77	0.22	25.91	0.22	15.56	0.13	12.90	0.11
หนี้สินจากสัญญาประกันภัยระยะสั้น	-	-	577.82	4.81	668.70	5.70	776.68	6.63

รายงานความเคลื่อนไหวของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี						งบการเงินรวม			
	2563			2564			2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน	-	-	-	-	-	-	24.49	0.21		
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.99	0.04	84.16	0.70	284.16	2.42	636.65	5.43		
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,453.80	40.88	4,389.18	36.54	3,895.20	33.19	4,817.84	41.13		
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	731.20	8.66	621.49	5.17	370.00	3.15	-	-		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,274.48	15.09	1,297.04	10.80	1,407.83	11.99	1,419.71	12.12		
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20.13	0.24	9.68	0.08	16.37	0.14	84.88	0.72		
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	10.48	0.12	10.49	0.09	10.21	0.09	9.02	0.08		
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน	27.82	0.33	28.43	0.24	28.58	0.24	4.27	0.04		
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	45.16	0.53	45.63	0.38	43.99	0.37	49.58	0.42		
หนี้สินจากสัญญาประกันภัยระยะยาว	304.99	3.61	3,474.66	28.93	3,207.41	27.33	3,067.51	26.19		
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	275.95	3.27	398.48	3.32	382.62	3.26	346.25	2.96		
ประมาณการหนี้สินสำหรับับตีความ	-	-	16.78	0.14	0.49	0.00	-	-		
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.59	0.05	5.45	0.05	3.77	0.03	3.08	0.03		
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,694.81	31.90	5,908.12	49.18	5,471.27	46.61	4,984.30	42.55		
รวมหนี้สิน	6,148.61	72.78	10,297.31	85.72	9,366.47	79.80	9,802.14	83.68		
ทุนจดทะเบียน										
หุ้นสามัญ 2,439,449,765 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.31 บาท	-	-	-	-	5,635.13	48.01	5,635.13	48.10		
หุ้นสามัญ 2,607,396,832 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	26,073.97	308.65	26,073.97	217.05	-	-	-	-		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี						งบการเงินรวม	
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม			สิ้นสุด 31 ธันวาคม			สิ้นสุด 30 กันยายน	
	2563	2564		2565		2566		
ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
หุ้นสามัญ 2,044,331,987 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.31 บาท	-	-	-	-	4,722.41	4,722.41	40.31	
หุ้นสามัญ 2,607,396,832 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	13,170.59	155.91	13,170.59	109.64	-	-	-	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(8,884.03)	(105.16)	(8,884.03)	(73.96)	(480.00)	(480.00)	(4.10)	
ผลต่างจากการซื้อหุ้นที่ปรึกษาได้การควบคุมเดียวกัน	(165.91)	(1.96)	(165.91)	(1.38)	(165.91)	(165.91)	(1.42)	
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(136.28)	(1.61)	(137.30)	(1.14)	(137.30)	(137.30)	(1.17)	
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	12.53	0.15	12.53	0.10	10.45	10.45	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,821.55)	(21.56)	(2,353.10)	(19.59)	(1,539.14)	(1,911.11)	(16.31)	
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	33.20	0.39	(20.75)	(0.17)	(132.05)	(207.60)	(1.77)	
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,208.54	26.14	1,622.03	13.50	2,278.46	1,820.49	15.54	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	90.63	1.07	93.32	0.78	92.62	91.85	0.78	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,299.17	27.22	1,715.34	14.28	2,371.09	1,912.34	16.32	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,447.78	100.00	12,012.65	100.00	11,737.56	11,714.48	100.00	

หมายเหตุ: งบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายงานความเข้มแข็งของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมไตรมาส 3 สิ้นสุด 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสิทธิทรัพย์สิน	19.40	7.93	60.41	8.36	8.99	0.71	8.99	1.27	18.89	2.13		
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	44.79	18.30	42.81	5.93	43.69	3.45	32.68	4.63	15.34	1.73		
รายได้เบ็ดเสร็จสุทธิจากการ ประกันภัยต่อ	91.84	37.53	389.16	53.88	728.74	57.62	470.22	66.58	678.09	76.54		
รายได้ค่าจ้างและค่าบำเหน็จ	79.74	32.59	29.08	4.03	44.51	3.52	31.10	4.40	52.78	5.96		
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	-	-	36.35	5.03	59.35	4.69	50.28	7.12	25.48	2.88		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	7.17	2.93	91.17	12.62	123.74	9.78	92.28	13.07	84.10	9.49		
กำไรจากมูลค่าที่ประเมินที่วัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	16.46	2.28	-	-	-	-	-	-		
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่าที่ประเมิน ของสิทธิทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	-	-	-	-	148.52	11.74	-	-	-	-		
รายได้อื่น	1.77	0.72	56.85	7.87	107.15	8.47	20.72	2.93	11.25	1.27		
รวมรายได้	244.71	100.00	722.29	100.00	1,264.70	100.00	706.27	100.00	885.93	100.00		
ต้นทุนขายสิทธิทรัพย์สิน	(18.36)	(7.50)	(52.95)	(7.33)	(8.83)	(0.70)	(8.83)	(1.25)	(16.91)	(1.91)		
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(10.46)	(4.28)	(9.19)	(1.27)	(9.45)	(0.75)	(6.98)	(0.99)	(5.42)	(0.61)		
ค่าสินไหมทดแทนสุทธิ	(47.99)	(19.61)	(242.06)	(33.51)	(303.29)	(23.98)	70.27	9.95	(321.27)	(36.26)		
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จ	(80.74)	(32.99)	(48.74)	(6.75)	(82.04)	(6.49)	(53.17)	(7.53)	(93.72)	(10.58)		
ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย	-	-	(14.71)	(2.04)	(14.10)	(1.12)	(15.14)	(2.14)	(9.14)	(1.03)		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมไตรมาส 3 สิ้นสุด 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่น	(84.35)	(34.47)	(119.01)	(16.48)	(154.45)	(12.21)	(113.32)	(16.04)	(115.72)	(13.06)		
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(5.90)	(2.41)	(18.63)	(2.58)	(14.98)	(1.18)	(6.84)	(0.97)	(7.70)	(0.87)		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(277.16)	(113.26)	(640.14)	(88.63)	(705.54)	(55.79)	(461.83)	(65.39)	(495.20)	(55.90)		
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	(5.49)	(2.24)	(35.35)	(4.89)	(17.40)	(1.38)	(30.70)	(4.35)	(20.14)	(2.27)		
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ทางการเงิน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.33)	(2.18)		
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ทางการเงิน	(0.07)	(0.03)	-	-	(84.73)	(6.70)	(15.38)	(2.18)	(5.26)	(0.59)		
ขาดทุนจากการรับมูลค่ายุติธรรมจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.01)	(0.00)	(0.91)	(0.13)	-	-	(0.58)	(0.08)	(0.60)	(0.07)		
ขาดทุนจากการตัดยัดค่าของค่าความนิยม	-	-	-	-	(164.25)	(12.99)	-	-	-	-		
รวมค่าใช้จ่าย	(530.53)	(216.80)	(1,181.68)	(163.60)	(1,559.06)	(123.27)	(642.49)	(90.97)	(1,110.39)	(125.34)		
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(285.82)	(116.80)	(459.39)	(63.60)	(294.35)	(23.27)	63.78	9.03	(224.46)	(25.34)		
รายได้ทางการเงิน	0.06	0.03	1.00	0.14	0.42	0.03	0.25	0.04	0.53	0.06		
ต้นทุนทางการเงิน	(81.51)	(33.31)	(150.01)	(20.77)	(139.34)	(11.02)	(101.83)	(14.42)	(102.98)	(11.62)		
ขาดทุนจากการตัดยัดค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.25)	(6.35)		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมไตรมาส 3 สิ้นสุด 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(367.27)	(150.08)	(608.40)	(84.23)	(433.28)	(34.26)	(37.80)	(5.35)	(383.17)	(43.25)	(383.17)	(43.25)
ภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย)	0.00	0.00	54.74	7.58	(10.96)	(0.87)	4.65	0.66	(0.31)	(0.03)	(0.31)	(0.03)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(367.26)	(150.08)	(553.66)	(76.65)	(444.24)	(35.13)	(33.16)	(4.69)	(383.47)	(43.28)	(383.47)	(43.28)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น												
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง												
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ ทางการเงิน	(1.87)	(0.76)	(72.03)	(9.97)	(142.88)	(11.30)	(215.85)	(30.56)	(93.23)	(10.52)	(93.23)	(10.52)
กำไรจัดจำหน่ายจากการจัดประเภท เงินลงทุนจากการขายสินทรัพย์ทาง การเงินใหม่	(0.78)	(0.32)	(0.75)	(0.10)	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	15.41	2.13	27.69	2.19	40.26	5.70	17.29	1.95	17.29	1.95
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภท ใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2.65)	(1.08)	(57.37)	(7.94)	(115.19)	(9.11)	(175.60)	(24.86)	(75.95)	(8.57)	(75.95)	(8.57)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ ทางการเงิน	(11.05)	(4.52)	6.95	0.96	4.33	0.34	0.04	0.00	0.08	0.01	0.08	0.01
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	21.71	3.01	11.72	0.93	1.84	0.26	0.59	0.07	0.59	0.07

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมไตรมาส 3 สิ้นสุด 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(3.72)	(0.52)	(0.87)	(0.07)	(0.01)	(0.00)	(0.02)	(0.00)	(0.02)	(0.00)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภท ใหม่ไว้ในกำไร	(11.05)	(4.52)	24.94	3.45	15.18	1.20	1.87	0.26	0.65	0.07	0.65	0.07
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี	(13.70)	(5.60)	(32.43)	(4.49)	(100.02)	(7.91)	(173.73)	(24.60)	(75.29)	(8.50)	(75.29)	(8.50)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(380.96)	(155.68)	(586.09)	(81.14)	(544.26)	(43.03)	(206.89)	(29.29)	(458.77)	(51.78)	(458.77)	(51.78)

หมายเหตุ: งบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สำหรับงวดมีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

1.8.3 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน
		2563	2564	2565	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.78	0.79	0.90	0.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.12	0.19	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.45)	0.17	(0.07)	(0.00)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	1.63	3.70	3.84	2.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	225.09	98.74	95.11	93.03
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.04	0.08	0.09	0.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	9,275.79	4,580.16	3,990.47	3,050.72
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.84	1.35	1.15	1.03
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	433.31	270.86	318.74	264.50
วงจรกิจเงินสด	วัน	9,067.58	4,408.05	3,766.84	2,879.25
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	ร้อยละ	0.43	20.56	39.75	33.80
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(151.18)	(90.37)	(46.78)	(45.16)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(155.68)	(81.14)	(43.03)	(51.78)
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(15.46)	(30.60)	(27.91)	(20.69)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(4.68)	(5.73)	(4.58)	(3.91)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	(8.10)	(12.81)	(10.83)	(9.43)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	3.00	7.06	10.65	7.54
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.78	6.35	4.11	5.38
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(2.88)	(2.72)	(1.59)	(1.75)
อัตรากำไรจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	N/A	N/A	N/A	N/A

1.9 ภาวะอุตสาหกรรม

1.9.1 ภาวะอุตสาหกรรมประกันวินาศภัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ภาพรวมการเติบโตของธุรกิจประกันวินาศภัยในปี 2566 โดยประเมินว่าเบี้ยประกันภัยรับตรงในปีนี้มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นด้วยปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาลดลง ทั้งจากจำนวนบริษัทประกันลดลง และต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนการเอาประกันภัยต่อที่สูงขึ้น โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่าเบี้ยรับรวมของธุรกิจประกันวินาศภัยในปี 2566 จะเติบโตได้ต่อเนื่องที่ 4-5%

สำหรับเบี้ยรับที่เป็นตัวนำในการสนับสนุนการเติบโตของภาพรวมธุรกิจประกันวินาศภัยในปีนี้จะมาจากการรับประกันภัยรถเป็นหลัก โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่าเบี้ยรับตรงจากการรับประกันภัยรถในปีนี้จะขยายตัวจากปีก่อนที่ 6.8-7.5% ตามผลบวกด้านยอดขายรถยนต์ใหม่ การท่องเที่ยว และการขนส่ง

นอกจากนี้ยังมีผลของอัตราเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นตามการแข่งขันที่ลดลง ต้นทุนการรับประกันที่สูงขึ้นตามอัตราการทำประกันภัยต่อ รวมถึงประกันภัยรถยนต์ไฟฟ้าที่มีอัตราเบี้ยประกันเฉลี่ยสูงกว่ารถยนต์ทั่วไปในประเภทเดียวกัน ประมาณ 20% ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลสะท้อนจากตลาดที่ยังไม่สมบูรณ์ ทั้งในมุมปริมาณรถยนต์ไฟฟ้าที่ยังอยู่ในหลักหมื่นคัน (เทียบกับจำนวนการทำประกันภัยรถภาคสมัครใจที่มีกว่า 11 ล้านคันต่อปี) และข้อมูลสถิติการเคลมสินไหมยังไม่ชัดเจน รวมทั้งมีประเด็นเรื่องความเสียหายของแบตเตอรี่จากอุบัติเหตุทั่วไปที่อาจถึงขั้นคืนทุน ประกอบกับจำนวนผู้ให้บริการที่ยังมีน้อย

อย่างไรก็ดี ในช่วงปลายปีนี้คงมีความชัดเจนในเรื่องอัตราเบี้ยประกันและเงื่อนไขเฉพาะของการรับประกันภัยรถยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับปริมาณรถยนต์ไฟฟ้าที่ออกสู่ตลาดและผู้ให้บริการประกันที่เพิ่มขึ้น น่าจะทำให้อัตราเบี้ยประกันภัยรถยนต์ไฟฟ้ามีความเหมาะสมและสามารถสนับสนุนการใช้รถยนต์ไฟฟ้าได้ดีขึ้น

ด้านแรงดึงดูดภาพรวมธุรกิจในปีนี้มีมองว่าจะมาจากการรับประกันภัยทางทะเลและขนส่งที่รับผลกระทบจากทิศทางการส่งออกที่ชะลอลงตามภาวะเศรษฐกิจโลกและปัจจัยด้านฐานที่สูง การรับประกันภัยสุขภาพที่บริษัทประกันต้องใช้ความรอบคอบในการรับประกันเพิ่มขึ้น เนื่องจากสัญญาสุขภาพมาตรฐานใหม่มีเงื่อนไขให้ยกเลิกการต่ออายุกรมธรรม์ของลูกค้ำ ท่ามกลางความเสี่ยงที่สูงขึ้นทั้งจากวัย โรคภัย และค่าบริการทางสาธารณสุข

ขณะเดียวกันผลกระทบที่เกิดจากการรับประกันภัยโควิดในช่วงปี 2563-2565 ซึ่งมีค่าสินไหมทดแทนสูงเป็นอันดับ 2 ที่ประมาณ 1.5 แสนล้านบาท รองจากเหตุมเหศวรภัยในปี 2554 ที่มีค่าสินไหมทดแทน 4 แสนล้านบาท อันเป็นอีกบทเรียนสำคัญที่กระตุ้นเตือนภาคธุรกิจประกันภัยและหน่วยงานผู้กำกับดูแลให้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการแข่งขันเพื่อช่วงชิงช่องว่างทางการตลาด ในการออกผลิตภัณฑ์ประกันภัยใหม่ๆ ที่ไม่มีฐานข้อมูลสถิติรองรับเพียงพอ โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทขนาดเล็กที่มีขนาดทุนและสินทรัพย์ต่ำ ซึ่งแบบประกันโควิดประเภทเจอ จ่าย จบ เป็นภาพสะท้อนการดำเนินงานที่ก่อความเสี่ยงเชิงระบบ รวมทั้งบ่งชี้ให้เห็นจุดเปราะบางของการรับประกันภัยและการกำกับดูแล

อัตราการเคลมสินไหมจากการรับประกันภัยโควิดที่สูงกว่าเบี้ยประกันภัยรับไม่น้อยกว่า 5 เท่าตัว ทำให้บริษัทประกันภัยปิดตัวลง 4 แห่ง และอยู่ในกระบวนการฟื้นฟูกิจการ 1 แห่ง ขณะที่กองทุนประกันวินาศภัยซึ่งมีเงินกองทุนสะสม ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 6,178 ล้านบาท ต้องตกอยู่ในสถานะหนี้สินมากกว่าสินทรัพย์ เนื่องจากยังติดค้างการชำระบัญชีแก่เจ้าหนี้ตามสัญญาประกันภัย ณ สิ้นปี 2565 อีกกว่า 6.7 แสนล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงินกว่า 5.45 หมื่นล้านบาท

ขณะที่รายรับหลักของกองทุนที่มาจากเงินนำส่งของบริษัทประกันภัยต่อปีมีจำนวนเพียงหลักพันล้านบาท (อัตราเงินนำส่งเข้ากองทุนประกันวินาศภัยตามกฎหมายกำหนดไว้ไม่เกิน 0.5% ของเบี้ยประกันภัยรับ) ดังนั้นกองทุนประกันวินาศภัยคงต้องใช้เวลามากไม่น้อยในการฟื้นตัว เพื่อรักษาความสามารถเสมือนเป็นหลักประกันหรือกันชนให้แก่ภาคประกันวินาศภัยและผู้เอาประกันภัย

สำหรับอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุนของบริษัทประกันวินาศภัยทั้งระบบในช่วงปี 2563-2565 จากฐานข้อมูลสมาคมประกันวินาศภัยไทย ณ 26 ธันวาคม 2565 พบว่ายังคงรักษาระดับค่าเฉลี่ยไว้ได้ที่ระดับประมาณ 440% อย่างไรก็ตาม จากบทเรียนของการรับประกันโควิดสะท้อนว่าไม่อาจพึ่งพิงระดับเงินกองทุนที่สูงได้โดยลำพัง แต่จำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมการเปิดรับความเสี่ยงอย่างรัดกุม โดยสถานะเงินกองทุนของบริษัทสามารถพลิกกลับจากระดับเงินกองทุนสูงกว่า 400% เป็นติดลบ 400% ได้ภายในปีเดียว

โดยสรุปศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า แนวโน้มธุรกิจประกันวินาศภัยมีโอกาสขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องในมิติด้านเบี้ยประกันภัย ด้วยปัจจัยสนับสนุนจากความเข้าใจและความตื่นตัวระดับปัจเจกบุคคลที่เห็นความสำคัญของการทำประกันภัยเพื่อบรรเทาความเสี่ยง ขณะที่ความสามารถในการเป็นหลักประกันที่ดีที่เชื่อถือได้ของบริษัทประกันภัยควรเป็นประเด็นที่นำเสนอเพื่อสร้างการตระหนักรู้มากขึ้น เพื่อลดผลกระทบจากการแข่งขันด้านราคา ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ควบคู่กับความมั่นคงของบริษัท

ขณะเดียวกันยังต้องติดตามบทบาทของผู้กำกับดูแลภาคธุรกิจประกันภัย ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ยืมให้แก่กองทุนประกันวินาศภัย เพื่อให้สามารถจ่ายเงินสินไหมให้แก่ผู้เอาประกันภัยโควิดแทนบริษัทประกันภัยที่ล้มละลายและปิดกิจการไป นอกจากนี้ยังต้องติดตามกรอบมาตรการที่เกี่ยวข้องในการให้ความเห็นชอบแบบประกันภัยใหม่ ๆ ให้อยู่ภายใต้การประเมินความเสี่ยงที่รอบคอบและคำนึงถึงความสามารถในการรับประกันภัยของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ เพื่อเป็นการวางรากฐานที่มั่นคงในระยะยาว และร่วมสร้างความเชื่อมั่นต่อระบบการรับประกันภัย อันเป็นประโยชน์ร่วมกันทั้งต่อผู้เอาประกันและความยั่งยืนของบริษัทประกันภัย

1.9.2 ภาวะอุตสาหกรรมประกันชีวิต

สมาคมประกันชีวิตไทย ถึงภาพรวมของเทรนด์ของประกันชีวิตปี 2567 เปิดเผยว่าโดยรวมธุรกิจประกันชีวิตปี 2567 ไม่แตกต่างจากปี 2566 มากนัก จากการที่ธุรกิจประกันชีวิตได้ผ่านความท้าทายต่างๆ โดยเฉพาะวิกฤติโควิด-19 ทำให้ธุรกิจประกันชีวิตมีการปรับตัวไปจากเดิมค่อนข้างมาก ทั้งในเรื่องของการดำเนินงาน มีการเร่งนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาประยุกต์ใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดขั้นตอน และเพิ่มความรวดเร็วในการบริการ อีกทั้งยังช่วยในการวิเคราะห์พฤติกรรมความต้องการลูกค้าได้อย่างแม่นยำ

ที่เห็นชัดเจนเป็นรูปธรรม คือ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ ประกันภัยที่มีความหลากหลายมากขึ้น มีการเพิ่มช่องทางการขายใหม่ และปรับปรุงช่องทางการขายเดิมให้มี ประสิทธิภาพในการบริการ ลูกค้าเข้าถึงได้ง่ายและสะดวกรวดเร็ว ตอบโจทย์ความต้องการของคนในโลกยุคใหม่ โดยเน้นไปที่การส่งเสริมความมั่นคงในชีวิต สุขภาพ และการเงินของประชาชนเป็นสำคัญ

ทำให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจมากขึ้น และเห็นถึงความสำคัญของการทำประกันชีวิตและสัญญา เพิ่มเติมการประกันสุขภาพหรือโรคร้ายแรงมากขึ้น เกิดเป็นกระแสการรักสุขภาพ โดยเฉพาะภายหลังจาก ต้องเผชิญ COVID-19 มีการวางแผนทางการเงินหลังเกษียณกันมากขึ้น ผลักดันประกันบำนาญและพร้อมเข้า สู้สังคมผู้สูงอายุอย่างมีคุณภาพ ปัจจัยบวก สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ นโยบายส่งเสริมจากภาครัฐ ผ่านมาตรการส่งเสริมทางด้านภาษี ที่ยังคงเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยผลักดันให้ธุรกิจประกันชีวิตที่เป็นที่รู้จักและสนใจของประชาชนผู้มีรายได้

ขณะที่การเติบโตของธุรกิจประกันยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ภายใต้สถานการณ์ปกติที่ไม่มีเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงอย่างรุนแรงจากภัยที่คาดไม่ถึง โดยปัจจัยบวกที่จะผลักดันให้ธุรกิจเติบโตต่อไปได้ ส่วนใหญ่จะมาจาก ความต้องการภายในประเทศ และช่องว่างของคนที่ยังไม่มีประกันชีวิตยังมีอีกค่อนข้างมาก (จากตัวเลข Insurance Penetration ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 3.66)

ส่วนปัจจัยลบที่คาดว่าจะส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจประกันชีวิต ก็น่าจะเป็นปัญหาที่มาจากภาวะ เศรษฐกิจโดยรวม ได้แก่ รายได้ประชาชน ภาวะหนี้ครัวเรือน และความไม่แน่นอนจากเศรษฐกิจในประเทศ และเศรษฐกิจโลก ผลกระทบเงินเฟ้อจากนโยบายที่เกี่ยวข้องสงครามการค้า ภัยคุกคามทางไซเบอร์ที่จะสร้าง ผลกระทบและเสถียรภาพระบบการประกันชีวิตและความเชื่อมั่นผู้บริโภค เป็นต้น

ดังนั้นแนวโน้มของธุรกิจประกันชีวิตในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ยังคงมุ่งไปสู่ความคุ้มครองสุขภาพ-โรคร้ายแรง การวางแผนทางการเงินระยะยาวเพื่อการเกษียณผ่านการประกันชีวิตแบบสะสมทรัพย์ และการประกันชีวิตแบบบำนาญ รวมไปถึงการ ประกันชีวิตเพื่อการลงทุน Unit-Linked สำหรับผลิตภัณฑ์ที่จะเจาะกลุ่มลูกค้า Gen Z มากขึ้น คือ ผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวกับภาษี และครอบคลุมโรคที่พบบ่อย เช่น ออฟฟิศซินโดรม กลุ่มลูกค้าเปลี่ยนสู่ปัจเจกบุคคลมากขึ้นจาก เทคโนโลยียุคดิจิทัลและนำเทคโนโลยีมาช่วยวิเคราะห์เทียบเบี้ยประกันมากขึ้น

ขณะเดียวกันในช่วงเทศกาลปีใหม่ ส่วนมากผู้บริโภคจะนิยมเป็นความคุ้มครองพวกอุบัติเหตุ “ไม่โรอินชัวร์นส์” หรือประกันประเภทเพิ่มความอุ่นใจแก่ประชาชน โดยเป็นกรมธรรม์ที่ส่งเสริมให้ ประชาชนมีหลักประกันความคุ้มครองอุบัติเหตุให้กับตนเองและครอบครัว และสามารถ ใช้ ประโยชน์จากระบบการประกันภัยเพื่อบริหารความเสี่ยงจากอุบัติเหตุได้สะดวก เข้าถึงได้ง่าย และรวดเร็วยิ่งขึ้น

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 3/2566 ธุรกิจประกันชีวิตมีเบี้ยประกันชีวิตรวบรวม 455,129.54 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 3.92% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 แบ่งเป็นเบี้ยประกันภัยรับรายใหม่ 131,998.78 ล้านบาท อัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 6.20% และเบี้ยประกันภัยรับปีต่อไป 323,130.76 ล้านบาท อัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3.02% โดยมีอัตราความคงอยู่ของกรมธรรม์ 83% สำหรับผลิตภัณฑ์ ประกันชีวิตที่มีสัดส่วนมากที่สุด คือ ผลิตภัณฑ์ประเภทสะสมทรัพย์

1.9.3 ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์วิจัยกรุงศรีฯ เปิดเผยว่า สำหรับสถานการณ์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยถูกกดดันจากกำลังซื้อโดยรวมชะลอตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทย ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ปรับสูงขึ้นและภาระหนี้ครัวเรือนและระดับสูงสุดในรอบ 15 ปี (90.6 ของ GDP/GDP) ส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง สะท้อนจากยอดขายที่อยู่อาศัย(ยูนิตใหม่) ลดลง -44.3% YoY อยู่ที่ 15,758,758 ยูนิต ส่วนยอดขายรวม (ยูนิตใหม่สะสมจากปีก่อนหน้า ข้อมูลครึ่งปีแรก) ลดลง 19.9 YoY อยู่ที่ 43,192 ยูนิต ด้านจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ ลดลง -14.4% YoY อยู่ที่ 62,219 ยูนิต โดยทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเปิดใหม่หดตัว -18.6% YoY และ -17.2% YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมีการเปิดตัวไปมากแล้วในช่วงเดียวกันปี 2565 ขณะที่บ้านเดี่ยวยังขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ระดับ 3.1% YoY

ช่วงที่ท้ายของปีคาดว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะกระเตื้องขึ้น จากความต้องการของกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย (Real demand) ซึ่งกำลังซื้ออยู่ในเกณฑ์ดี ขณะที่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนจะสิ้นสุดในช่วงปลายปี นอกจากนี้ เศรษฐกิจจะได้อานิสงส์จากภาคท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ระดับ 7-8 ล้านคน (เกือบ 1 ใน 3 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปี) จากการเข้าสู่เทศกาลปลายปี ช่วยหนุนอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น ด้านผู้ประกอบการจะให้ความสำคัญกับการเปิดตัวที่อยู่อาศัยระดับบนเพื่อรับร่ำรวยได้ ส่งผลให้ทั้งปี 2566 ยอดขายที่อยู่อาศัยรวมจะลดลง -12.0%YoY ขณะที่ยูนิตเปิดขายใหม่จะลดลง-8.5%YoY

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 4.8% YoY ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 4.1% และ 4.0% YoY ตามลำดับ สำหรับทั้งปี 2566 คาดว่าราคาที่อยู่อาศัยจะปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง ตามราคาที่ดินและต้นทุนการผลิตอื่น ๆ อาทิ วัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงาน ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.0-10.0% YoY

สำหรับสถานการณ์ปี 2567 -2569 นั้น ศูนย์วิจัยกรุงศรีฯ ประเมินว่ายอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ระดับ 2.0-3.0% ต่อปี โดยมีแรงหนุนจาก (1) โครงการลงทุนต่อเนื่องภาครัฐ (โดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม) จะกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่รถไฟฟ้าเข้าถึง (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยภายใต้ภาคท่องเที่ยว (คาดจนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับสู่ระดับก่อนCOVID-19ในปี 2568) ทำให้กำลังซื้อลูกค้าต่างชาติเพิ่มขึ้น ด้านยูนิตเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นในระดับ 3.0-4.0% ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่งและเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่มาก โดยแนวโน้มของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท สรุปได้ดังนี้

ยอดขายบ้านเดี่ยวจะเติบโตต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มระดับบนในบริเวณใกล้โรงเรียนนานาชาติ ทาเลกรุงเทพฯ ผังตะวันออก (ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่) และกรุงเทพฯ ตอนเหนือ สำหรับทาวน์เฮ้าส์ยอดขายมีแนวโน้มทรงตัวเนื่องจากมีอุปทานเหลือขายค่อนข้างสูง ประกอบกับลูกค้าหลักอยู่ในกลุ่มระดับกลาง-ล่างซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง โดยผู้ประกอบการรายใหญ่จะสามารถประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนการเงิน

สำหรับคอนโดมิเนียมนั้น อุปทานมีแนวโน้มฟื้นตัวจากอุปสงค์ของกลุ่มผู้ซื้อเพื่อลงทุนระยะยาวโดยคอนโดมิเนียมเป็นที่ต้องการในกลุ่มผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ผลจากราคาน้ำมันและค่าครองชีพสูงขึ้น ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย) นอกจากนี้ ยังมีกำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งต้องการบ้านหลังที่ 2 โดยเฉพาะย่านใจกลางเมือง ส่วนหนึ่งเพื่อลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ ส่วนคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบนอกยังไม่เป็นที่นิยมเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในทำเลเดียวกัน และบางพื้นที่ยังมีอุปทานคงค้างระดับสูง อาทิ โซนเพชรเกษม แจ้งวัฒนะ นนทบุรี และบางนา

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องติดตามใกล้ชิด ได้แก่ (1) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มทรงตัวสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ (2) อุปทานเหลือขายสะสมค่อนข้างสูงในบางทำเล ผลจากราคาลงซื้อของลูกค้ากลาง-ล่างฟื้นตัวช้า ขณะที่อุปสงค์ในระยะถัดไปอาจถูกลดทอนจากการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของไทย อีกทั้งกลุ่มผู้ซื้อรุ่นใหม่โดยเฉพาะกลุ่ม GENZ นิยม “การเช่า” มากกว่า “การซื้อ”

1.10 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

1.10.1 ผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายและบริการ

รายได้ของบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยประกอบด้วยรายได้จากการขายและรายได้อื่น โดยโครงสร้างรายได้ทั้งสิ้นสามารถแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักได้ ดังนี้

ประเภทรายได้	2563		2564		2565		Q32566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	44.79	18.30	42.8	5.93	43.70	3.46	15.34	1.73
อสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย	19.40	7.93	60.40	8.36	9.00	0.71	18.89	2.13
รายได้จากประกันภัย	171.58	70.10	166.00	22.98	341.20	26.98	287.00	32.40
รายได้จากประกันชีวิต	–	–	252.20	34.92	432.00	34.16	391.09	44.14
การจัดการกองทุนและที่ปรึกษาการลงทุน	–	–	36.40	5.04	59.30	4.69	25.48	2.88
อื่นๆ	8.99	3.67	164.50	22.77	379.50	30.01	148.13	16.72
รวม	244.76	100.00	722.30	100.00	1,264.70	100.00	885.93	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของบริษัทฯ และข้อมูลภายในที่ได้รับจากบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย รายได้จากประกันภัย รายได้จากประกันชีวิต การจัดการกองทุนและที่ปรึกษาการลงทุน รายได้อื่น บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2563 ถึง 2565 เท่ากับ 244.76 722.30 และ 1,264.70 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2563 ถึง 2565 และรายได้รวม 9 เดือนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 885.93

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 477.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 195.16 ของปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักคือ บริษัทฯ รายได้จากการประกันภัยและประกันชีวิตเพิ่มขึ้น 246.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 143.75 ของปี 2563 รายได้จากการจัดการกองทุนเพิ่มขึ้น 36.40 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ภายหลังการเข้าลงทุน บริษัทฯ หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 155.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,739.73 เนื่องจากมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 84.01 ล้านบาท และผลกำไรจากตราสารหนี้ประมาณ 23 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดรายได้ข้างต้น เป็นสินทรัพย์ของ บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในปี 2564 บริษัทฯ จึงได้รับรู้รายได้ส่วนเพิ่มจากสินทรัพย์ที่ควมรวม

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 542.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.10 ของปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักคือ รายได้จากการประกันภัยและประกันชีวิตเพิ่มขึ้น 355.02 หรือคิดเป็นร้อยละ 84.88 เนื่องจาก ผลประกอบการของธุรกิจประกันเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 214.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 130.67 ของปี 2564 เนื่องจากการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุน 148.52 ล้านบาท สำหรับที่ดินสำหรับการพัฒนาที่จังหวัดอยุธยา และกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน 77.00 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้งวด 9 เดือนเท่ากับ 885.93 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 179.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.44 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ผลการดำเนินงานของธุรกิจประกันที่เพิ่มขึ้น 207.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.21

2. ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ค่าสินไหมทดแทนสุทธิ ค่าจ้างและค่าบำเหน็จ ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่น บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการ สำหรับปี 2563 ถึง 2565 เท่ากับ 241.89 486.65 และ 572.16 ล้านบาท ตามลำดับ และต้นทุนขายและบริการ รวม 9 เดือนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 562.17 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ 244.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 101.19 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าสินไหมทดแทนที่เพิ่มขึ้น 194.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 404.39 และค่าใช้จ่ายการรับประกันภัยอื่น (Underwriting expense) 34.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.10 เป็นผลมาจากการขายกรมธรรม์ที่มากขึ้น จากการเข้าลงทุนใน บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 85.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.57 โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าสินไหมทดแทนที่เพิ่มขึ้น 61.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.29 ค่าจ้างและค่าบำเหน็จเพิ่มขึ้น 33.30 หรือคิดเป็น 68.33 ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากธุรกิจประกันที่เพิ่มขึ้น

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการงวด 9 เดือนเท่ากับ 562.17 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ 435.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 342.08 เนื่องจาก ค่าสินไหมทดแทนที่เพิ่มขึ้น 391.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 557.21 เนื่องจากมีการเบิกค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจริงเพิ่มขึ้น และการตั้งสำรองค่าสินไหมทดแทนสำหรับกรมธรรม์ใหม่ที่บริษัทฯ ให้ความคุ้มครอง

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2.82 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ 232.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8,263.98 ของปี 2563 โดยกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจประกัน และสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 692.55 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 456.91 หรือร้อยละ 193.91 โดยมีสาเหตุหลักกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจประกัน และสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ที่ลดลง และกำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นงวด 9 เดือนเท่ากับ 323.76 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ 255.34 หรือร้อยละ 44.09 โดยกำไรขั้นต้นลดลงจากยอดค่าใช้จ่ายสินไหมทดแทนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงมีมูลค่าสูงกว่ารายได้เบี่ยงประกันสุทธิ และรายได้ส่วนอื่นนอกเหนือจากธุรกิจประกันลดลงอย่างต่อเนื่อง

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ 12.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 215.83 ของปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักคือ ค่าคอมมิชชั่นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 6.50 ล้านบาท และค่าโฆษณาและ

ประชาสัมพันธบริษัทในเครือ 6.87 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีความต้องการสร้างการรับรู้ของกิจการ (Brand Awareness) ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 362.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 130.96 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้น 149.81 จากการเข้าลงทุนใน บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และใช้เกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 65.32 ล้านบาท การขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ ไม่มีตัวตน 89.49 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัท ย่อยแห่งหนึ่งบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้งที่ไม่สามารถพัฒนาต่อเพื่อให้ใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท

สำหรับปี 2565 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2564 ที่ 3.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.61 เนื่องจาก ค่าคอมมิชชั่นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 65.40 หรือคิดเป็นร้อยละ 10.22 โดยมีสาเหตุหลักจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ "W Villa by KWG Watcharapol" มูลค่า 60.08 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน สถานที่ และอุปกรณ์ 68.72 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับปี 2565 บริษัท ไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 89.49 ล้านบาท และมีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยมของธุรกิจที่บริษัท เข้าลงทุนในปี 2564 จำนวน 164.25 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายงวด 9 เดือนเท่ากับ 7.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 0.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.59 เนื่องจากบริษัทมีความต้องการในการคงสัดส่วนสำหรับการสร้างการรับรู้ของกิจการ (Brand Awareness) อย่างต่อเนื่อง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารงวด 9 เดือนเท่ากับ 495.20 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ 33.37 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.22 จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน สถานที่ และอุปกรณ์ 23.00 ล้านบาท มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยมของธุรกิจที่บริษัท เข้าลงทุนในปี 2564 จำนวน 164.25 ล้านบาท

5. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2564 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 553.66 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ 186.40 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น 362.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 130.96 จากปี 2563 จากการเข้าลงทุนใน บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) แม้บริษัท จะมีรายได้เพิ่มขึ้น 477.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 195.16 อย่างไรก็ตาม บริษัท รับรู้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากเข้าลงทุนในธุรกิจเช่นเดียวกัน ทำให้มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัท ยังไม่มีผลการดำเนินงานคุ้มทุนได้ อีกทั้งบริษัท มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น 68.49 ล้านบาท หรือคิดเป็น 84.03 จากปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงภาวะเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน เป็น ทอมโม ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของ ทอมโม

สำหรับปี 2565 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 444.24 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนลดลงจากปี 2564 ที่ขาดทุน 109.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.76 โดยสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการในธุรกิจประกันที่มีการเติบโตขึ้นจากปี 2564

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัท มีขาดทุนสุทธิงวด 9 เดือนเท่ากับ 383.47 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ขาดทุน 350.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,056.57 โดยสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่ไม่คุ้มทุน ทั้งนี้บริษัท มีการรับรู้ผลขาดทุนเพิ่มเติม 75.29 ล้านบาท จากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยมาจาก ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

1.10.2 ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,012.65 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ 3,564.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.20 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน – ไม่หมุนเวียน ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนใน บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด เพิ่มขึ้น 3,432.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1,225.90 จากปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพันธบัตรรัฐบาล และตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทเอกชน บริษัทฯ ยังมีการรับรู้ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจประกันชีวิตและบริหารสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 358.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 131.33

สำหรับปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 11,737.56 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2564 ที่ 275.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.29 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินและการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 667.22 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 162.31 ล้านบาท และมีรายการให้กู้ยืมกับบริษัทซึ่งถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันคือ บริษัท จีที คอร์สตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เคเอส 1 จำกัด บริษัทละ 170.00 ล้านบาท รวมเป็นเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น 340.00 ล้านบาท ค่าความนิยมของบริษัทฯ ลดลง 164.25 จากการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยม 164.25 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 11,714.48 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2565 ที่ 23.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.20 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินและการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 249.83 ล้านบาท เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินและการดำเนินงาน 140.09 ล้านบาท และลูกหนี้การค้า 77.03 ล้านบาท จากเบี้ยประกันภัยค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับ ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสิ้น 217.12 ล้านบาท

2. หนี้สิน

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,297.31 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 เป็น 4,148.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 119.24 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินสำรองค่าสินไหมทดแทน 3,747.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นคิดเป็นร้อยละ 1,228.73 จากปี 2563 จากการเข้าลงทุนใน บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 9,366.47 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 930.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.04 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างหนี้สินของบริษัทฯ โดยการแปลงหนี้เป็นทุนมูลค่า 1,200.00 ล้านบาท ตามมติประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 วันที่ 8 ธันวาคม 2564

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 9,802.14 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ 435.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.65 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ภาระเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 116.81 ล้านบาท ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 138.38 ล้านบาท หนี้สินสำรองค่าสินไหมทดแทนเพิ่มขึ้น 107.98 สอดคล้องกับรายได้เบี้ยประกันสุทธิที่เพิ่มขึ้น และบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำสำหรับการขายที่ดินที่รอการพัฒนามูลค่า 220.55 ซึ่งถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,622.03 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ที่ 586.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.56 จากการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินกิจการของปี 2564

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,278.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 656.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.47 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนมูลค่า 1,200.00 ล้านบาท ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุนมูลค่า 1,200.00 ล้านบาท ตามมติประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 วันที่ 8 ธันวาคม 2564 และการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินกิจการเบ็ดเสร็จของปี 2565 มูลค่า 544.26 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,820.49 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ 457.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.10 จากการรับรู้กำไรเบ็ดเสร็จสุทธิจากการดำเนินกิจการในงวด 6 เดือนปี 2566

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)	: บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105559070261
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งบริษัท	: กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก : 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	: 500,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท (ณ วันที่ 26 มกราคม 2567)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 125,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.25 บาท (ณ วันที่ 26 มกราคม 2567)

2. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 ทอมโม มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ
2	นาย แอนโทนิโอ ฮาง ตัท ซาน	กรรมการ

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 ทอมโม มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท โกลเด้น พาร์ทเนอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	57,000	57.00
2	บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เมนท์ส (มอริเชียส) จำกัด	42,999	43.00
3	บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เมนท์ส พาร์ทเนอร์ส (บีวีไอ) จำกัด	1	0.00
	รวม	100,000	100.00

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 บริษัท โกลเด้น พาร์ทเนอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาย บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	89,999	90.00
2	บริษัท ทูมอร์โรว์ อินเวสต์เมนท์ส พาร์ทเนอร์ส (มอริเชียส) จำกัด	10,000	10.00
3	บริษัท คิง ไห่ กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด	1	0.00
	รวม	100,000	100.00

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4. งบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 มีนาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2566 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	32.31	1.50	124.73	3.32	8.06	0.22
ลูกหนี้การค้า	25.20	1.17	107.37	2.86	159.85	4.41
ลูกหนี้และตัวรับเงินทางการค้า	25.20	1.17	107.37	2.86	159.85	4.41
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,425.80	66.23	1,146.35	30.54	1,384.16	38.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	669.45	31.10	2,375.09	63.28	632.10	17.45
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,152.75	100.00	3,753.55	100.00	2,184.17	60.29
รวมเงินให้กู้ยืมและเงินลงทุนระยะยาว	-	-	-	-	1,438.39	39.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	1,438.39	39.71
รวมสินทรัพย์	2,152.75	100.00	3,753.55	100.00	3,622.56	100.00
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,423.55	66.13	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	21.96	1.02	126.33	3.37	282.79	7.81
รวมเจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	21.96	1.02	126.33	3.37	282.79	7.81
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,437.38	66.77	3,904.58	104.02	3,687.90	101.80
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,882.89	133.92	4,030.91	107.39	3,970.69	109.61
รวมหนี้สิน	2,882.89	133.92	4,030.91	107.39	3,970.69	109.61
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท)	0.50	0.02	0.50	0.01	0.50	0.01
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	0.13	0.01	0.13	0.00	0.13	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(730.26)	(33.92)	(277.49)	(7.39)	(521.45)	(14.39)
รายการอื่น	-	-	-	-	173.19	4.78
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(730.14)	(33.92)	(277.36)	(7.39)	(348.13)	(9.61)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,152.75	100.00	3,753.55	100.00	3,622.56	100.00

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี 2563 – 2565 ของ ทอมโม ที่นำเสนอกระทรวงพาณิชย์

4.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2566
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการขายและบริการ	23.20	82.26	390.39
รายได้อื่น	317.11	505.64	-
รายได้รวม	340.30	587.91	390.39
ต้นทุนขายและบริการ	-	-	334.75
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	23.20	82.26	55.64
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	0.06	0.09	0.09
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	23.13	82.18	55.55
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.00	0.01	143.05
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	340.24	587.81	(87.50)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย และภาษีเงินได้	340.24	58.71	(87.50)
ดอกเบี้ยจ่าย	66.53	135.02	156.46
ภาษีเงินได้	-	0.01	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	273.71	452.77	(243.96)

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี 2563 – 2565 ของ ทอมโม ที่นำเสนอกระทรวงพาณิชย์

เอกสารแนบ 3 : สรุปรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัทฯ

3.1 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) ถือกรรมสิทธิ์

3.1.1 การประเมินราคาอาคารสำนักงานและอาคารชุดพาณิชย์ 18 ยูนิต อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ กรุงเทพมหานคร

ประเภททรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน 18 ยูนิต
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	พื้นที่ใช้สอย 12,145.64 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ยูนิตเลขที่ 138/1 138/3 138/4 138/7 138/11 138/19-138/22 138/31 138/50 138/51 138/66 138/67 138/88 138/91 138/92 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ คอนโดมิเนียม ถนนนเรศ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด 18 ฉบับ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุดจำนวน 18 ยูนิต
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 138/1 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบันคือ 1. ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) โดยถือกรรมสิทธิ์ 440.10 ส่วน 2. บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือกรรมสิทธิ์ 1,741.55 ส่วน ประเมินเฉพาะส่วนของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 138/3 138/4 138/7 138/11 138/19-138/22 138/31 138/50 138/51 138/66 138/67 138/88 138/91 138/92 138/108 จำนวน 17 ยูนิต ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เคดับบลิวไอ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	1. ห้องชุดหมายเลข 138/1 จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์เฉพาะส่วน กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2562 2. ห้องชุดส่วนที่เหลือจำนวน 17 ยูนิต จำนวนกับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) มหาชน บริษัท จำกัด ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2562
วันที่ประเมิน	21 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	413,000,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/043/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน
ที่ตั้ง		คอนโดมิเนียม จิวเวลรี่ เซ็นเตอร์	คอนโดมิเนียม จิวเวลรี่ เซ็นเตอร์	คอนโดมิเนียม จิวเวลรี่ เซ็นเตอร์
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.72976, Lon: 100.52731	Lat: 13.72976, Lon: 100.52731	Lat: 13.72976, Lon: 100.52731
เนื้อที่ห้องชุด	ตร.ม.	215.00	215.98	301.00 ตร.ม.
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 12.00 / 16.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 12.00 / 16.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 12.00 / 16.00 เมตร
ราคาขาย	บาท/ตร. ม.	45,391	36,304	45,482
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย ต่อรองได้	เสนอขาย
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		บมจ. บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์	ธนาคารกรุงไทย	บมจ. บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์
โทรศัพท์ / ที่อยู่		02-688-1888	02-208-8333	02-688-1888

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5	ข้อมูลตลาด 6
ประเภททรัพย์สิน		อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน
ที่ตั้ง		คอนโดมิเนียม จิวเวลรี่ เซ็นเตอร์	อาคารชุด วรวิทย์	อาคารชุด อาบีโก้ ทาวเวอร์
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.72976, Lon: 100.52731	Lat: 13.72889, Lon: 100.5278	Lat: 13.73230, Lon: 100.52674
เนื้อที่ดิน		165.00 ตร.ม.	300.00 ตร.ม.	200.00 ตร.ม.
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 12.00 / 16.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 18.00 / 30.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 18.00 / 30.00 เมตร
ราคาต่อเดือน	บาท/ตร. ม.	261 บาทรวมค่า ส่วนกลาง	360 บาทรวมค่า ส่วนกลาง	450 บาท
เงื่อนไข		ราคาเสนอเช่า สัญญา 3 ปี	ราคาเสนอเช่า สัญญา 3 ปี	ราคาเสนอเช่า สัญญา 3 ปี
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณวัลย์พันธ์	คุณอัญญ	คุณลาวัลย์
โทรศัพท์ / ที่อยู่		081-613-5354	02-267-2687-8	02-268-0821

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

อาคารชุดสำนักงาน 18 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 12,145.64 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.	
1	อาคารชุดสำนักงาน 4 ยูนิต	12,145.64 ตร.ม.	-	อาคารจิวเวลลอรี่ เซ็นเตอร์ คอนโดมิเนียม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จะพิจารณาห้องชุดสำนักงานเลขที่ 138/7 ขนาด 216.76 ตร.ม. ชั้นที่ 10 เป็นตัวแทนในการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทน เนื่องจากลักษณะโดยรวมใกล้เคียงกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท	บาทต่อตร.ม.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	45,391	-
2	การต่อรอง/ปรับราคา	ต่อรองได้ประมาณการ	-15%	-6,808.60	38,582	6,809
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	38,582	-
4	การเข้าออก การคมนาคม	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	38,582	-
5	ระดับ/ชื่อเสียง โครงการ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	38,582	-
6	สภาพการดูแล อาคารชุด/ ความ เก่าใหม่	อาคารชุดเดียวกัน	-	-	38,582	-
7	ความแตกต่างของ ขนาดห้องชุด	ขนาดใกล้เคียงกัน	-	-	38,582	-
8	ความแตกต่างของ ชั้น	ไม่มีผลต่อราคา	-	-	38,582	-
9	ความแตกต่าง ระหว่าง ทัศนียภาพ	ใกล้เคียงกัน	-	-	38,582	-
10	คุณภาพวัสดุ	ทรัพย์สินไม่มีตกแต่ง ติดตรงเช่นกัน	-	-	38,582	-
11	เครื่องปรับอากาศ/ เฟอร์นิเจอร์	ทรัพย์สินไม่ประเมิน เฟอร์นิเจอร์	-	-	38,582	-
12	ศักยภาพทาง การตลาด/การ ขาย/สภาพคล่อง	สภาพคล่อง ใกล้เคียงกัน	-	-	38,582	-
13	อื่นๆ (ระบุ)	ไม่มี	-	-	38,582	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล โดยประมาณ					38,582	6,809

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาขาย บาทต่อตร.ม.	มูลค่าปรับลด
			% ต่อยูนิต	บาท		สัมบูรณ์
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	36,304	-
2	การต่อรอง/ปรับราคา	ต่อรองได้ประมาณการ	-15%	-5,445.64	30,859	5,446
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	30,859	-
4	การเข้าออก การคมนาคม	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	30,859	-
5	ระดับ/ชื่อเสียง โครงการ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	30,859	-
6	สภาพการดูแล อาคารชุด/ ความ เก่าใหม่	อาคารชุดเดียวกัน	-	-	30,859	-
7	ความแตกต่างของ ขนาดห้องชุด	ขนาดใกล้เคียงกัน	-	-	30,859	-
8	ความแตกต่างของ ชั้น	ไม่มีผลต่อราคา	-	-	30,859	-
9	ความแตกต่าง ระหว่าง ทัศนียภาพ	ใกล้เคียงกัน	-	-	30,859	-
10	คุณภาพวัสดุ	ทรัพย์สินไม่มีตกแต่ง ติดตรงเช่นกัน	-	-	30,859	-
11	เครื่องปรับอากาศ/ เฟอร์นิเจอร์	ทรัพย์สินไม่ประเมิน เฟอร์นิเจอร์	-	-	30,859	-
12	ศักยภาพทาง การตลาด/การ ขาย/สภาพคล่อง	สภาพคล่อง ใกล้เคียงกัน	-	-	30,859	-
13	อื่นๆ (ระบุ)	ไม่มี	-	-	30,859	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล โดยประมาณ					30,859	5,446

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาขาย	มูลค่าปรับลด
			% ต่อยูนิต	บาท	บาทต่อตร.ม.	สัมบูรณ์
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน			45,482	
2	การต่อรอง/ปรับราคา	ต่อรองได้ประมาณการ	-20%	9,096.35	36,385	9,096
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	36,385	-
4	การเข้าออกการคมนาคม	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	36,385	-
5	ระดับ/ชื่อเสียงโครงการ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	36,385	-
6	สภาพการดูแลอาคารชุด/ความเก่าใหม่	อาคารชุดเดียวกัน	-	-	36,385	-
7	ความแตกต่างของขนาดห้องชุด	ขนาดใกล้เคียงกัน	-	-	36,385	-
8	ความแตกต่างของชั้น	ไม่มีผลต่อราคา	-	-	36,385	-
9	ความแตกต่างระหว่างทัศนียภาพ	ใกล้เคียงกัน	-	-	36,385	-
10	คุณภาพวัสดุ	ทรัพย์สินไม่มีตกแต่งติดตริงเช่นกัน	-	-	36,385	-
11	เครื่องปรับอากาศ/เพอร์นิเจอร์	ทรัพย์สินไม่ประเมินเพอร์นิเจอร์	-	-	36,385	-
12	ศักยภาพทางการตลาด/การขาย/สภาพคล่อง	สภาพคล่องใกล้เคียงกัน	-	-	36,385	-
13	อื่นๆ (ระบุ)	ไม่มี	-	-	36,385	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					36,385	9,096

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลดสัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตามมูลค่าปรับลดสัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตามค่าผกผัน	ราคาขายหลังปรับแก้จากตัวเปรียบเทียบ	มูลค่าตลาดถ่วงน้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	6,808.60	31.9%	3.14	33.35%	38,582.09	12,865.91
ข้อมูลที่ 2	5,445.64	25.5%	3.92	41.69%	30,858.64	12,865.91
ข้อมูลที่ 3	9,096.35	42.6%	2.35	24.96%	36,385.38	9,081.82
รวม	21,350.59	100.0%	9.40	100.0%		34,813.65

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินพื้นที่รวม 12,145.64 ตร.ม. อยู่ที่ราคาตร.ม.ละ 34,813.65 บาท หรือประมาณตร.ม. ละ 35,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อนำมาปรับปรุงตามทรัพย์สินแต่ละยูนิตจะมีราคาประเมิน 41,471.70 บาท/ตร.ม. มูลค่ารวมก่อนปรับลดค่าใช้จ่ายเท่ากับ 503,700,280.00 บาท เนื่องจากห้องชุดที่ประเมินมีจำนวนมาก ดังนั้นผู้ประเมินพิจารณาปรับลดมูลค่าทรัพย์สินจากค่าใช้จ่ายในการบริหารและดูแลรักษาระหว่างการรอการขาย โดยปรับลดมูลค่าตามระยะเวลาการขาย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวม 90,805,267.28 บาท ดังนั้น มูลค่าอาคารชุดรวม 18 ยูนิต (หักค่าดำเนินการ) จะได้มูลค่า 33,995.33 บาท/ตร.ม. หรือ 34,000.00 บาท มูลค่ารวม 412,951,760.00 บาทหรือประมาณ 413,000,000 บาท

2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อาคารชุดสำนักงาน 18 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 12,145.64 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีพิจารณารายได้จะดำเนินการโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินจากผลตอบแทนการลงทุน ประกอบกับการสำรวจสภาพตลาดบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

การวิเคราะห์รายได้ค่าเช่า

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ประเภทของทรัพย์สิน	ปัจจัยการเปรียบเทียบ					
		ที่ตั้ง	สิ่งอำนวยความสะดวก	การตกแต่ง	พื้นที่ห้อง ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม.)	ประมาณการค่าเช่า
ข้อมูลที่ 4	ห้องชุด	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ทรัพย์สินดีกว่า	165.00	260.61	
		-	-	+20%		-5%	297.09
ข้อมูลที่ 5	ห้องชุด	ทรัพย์สินด้อยกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	300.00	360.00	249.32
		-10%	-10%	-10%			
ข้อมูลที่ 6	ห้องชุด	ทรัพย์สินด้อยกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	200.00	450.00	294.33
		-15%	-10%	-10%		-5%	
ทรัพย์สิน	ห้องชุด	-	-	-	216.76	-	280.25
มูลค่าค่าเช่าต่อตร.ม. ประมาณ							280.00

การประมาณการค่าเช่าตลาด

ที่	เลขห้อง	พื้นที่	ปรับเพิ่มตามทำเลในอาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	รายได้ค่าเช่า (กรณีเช่าเต็ม 100%)	
					รายเดือน	รายปี
1	138/1	1,741.55	50%	420.00	731,451.00	8,777,412.00
2	138/3	2,304.38	30%	364.00	838,794.32	10,065,531.84
3	138/4	2,394.02	-	280.00	670,325.60	8,043,907.20
4	138/7	216.76	-	280.00	60,692.80	728,313.60
5	138/11	215.98	-	280.00	60,474.40	725,692.80
6	138/19	216.15	5%	294.00	63,548.10	762,577.20
7	138/20	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44
8	138/21	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44
9	138/22	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44
10	138/31	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	เลขห้อง	พื้นที่	ปรับเพิ่มตามทำเล ในอาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	รายได้ค่าเช่า (กรณีเช่าเต็ม 100%)	
					รายเดือน	รายปี
11	138/50	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44
12	138/51	215.98	5%	294.00	63,498.12	761,977.44
13	138/66	509.92	5%	294.00	149,916.48	1,798,997.76
14	138/67	1,155.10	5%	294.00	339,599.40	4,075,192.80
15	138/88	339.98	5%	294.00	99,954.12	1,199,449.44
16	138/91	350.76	5%	294.00	103,123.44	1,237,481.28
17	138/92	411.35	5%	294.00	120,936.90	1,451,242.80
18	138/108	993.81	10%	308.00	306,093.48	3,673,121.76
	รวม	12,145.64	-	323.24	3,925,898.76	47,110,785.12

จากตารางข้างต้นรายได้รวมต่อปี 47,110,785.12 บาท ปรับลดตามอัตราห้องว่างของห้องเช่า 25% เหลือ 35,333,088.84 บาท หักค่าใช้จ่าย 20% คงเหลือ 28,266,471.07 บาท รายได้สุทธิประมาณ 28,266,000 บาท ปรับตามอัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน 7.0% จะได้มูลค่าทรัพย์สิน 33,246.50 บาท/ตร.ม. หรือประมาณ 33,200 บาท/ตร.ม. มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มูลค่า 403,800,000 บาท หรือประมาณ 403,800,000 บาท

ตารางสรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่ (ตร.ว.)	มูลค่า (บาท/ตร.ว.)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่า โดยประมาณ (บาท)
1	อาคารชุดสำนักงาน 18 ยูนิต	วิธีราคาตลาด	12,145.64	34,000.00	412,951,760	413,000,000
		วิธีรายได้	12,145.64	33,200.00	403,800,000	403,800,000
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน					413,000,000
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%					330,400,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แสดงประกอบไว้สอบทานหรือพิจารณาในเชิงการสร้างรายได้ของทรัพย์สินอีกทางหนึ่ง

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และสอบทานด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 413.00 ล้านบาท

3.2 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย บ้านเลขที่ 69/4 ถนนพหลโยธิน แขวงปากน้ำโพ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์

ประเภททรัพย์สิน	อาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	เนื้อที่ดินรวม 258.7 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บ้านเลขที่ 69/4 ถนนพหลโยธิน ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 9 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 22291 22292 22293 22294 22295 22298 22299 22300 22301)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย พื้นที่ใช้สอย 880.80 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	5 ตุลาคม 2566
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าประเมินที่ดิน	27,680,900 บาท (Market Approach)
มูลค่าประเมินสิ่งปลูกสร้าง	11,728,794 บาท (Cost Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	39,409,694 บาท หรือประมาณ 39,410,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/051/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินที่ดิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินอาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย ผลรวมหลังจากปิดเศษจะเท่ากับราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		อาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย	อาคาร 3 ชั้น	อาคาร 3 ชั้น
ที่ตั้ง		ถนนรังสิตวิทย	ถนนมาตุลี	ถนนมาตุลี
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 15.703433, Lon: 100.120385	Lat: 15.708516 Lon: 100.113826	Lat: 15.708516 Lon: 100.113826
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	60.3	21.8	21.8
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสามเหลี่ยม
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีชมพู	เขตพื้นที่สีชมพู	เขตพื้นที่สีชมพู
ราคา	บาท/ตร.ว.	84,991.71	100,267.89	100,267.89
เงื่อนไข		ซื้อขายแล้ว 2565	ซื้อขายแล้ว 2564	ซื้อขายแล้ว 2565
วันที่เก็บข้อมูล		2566	2566	2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		ธนาคารกสิกรไทย	เจ้าของ	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		02-888-8888 (04-88-04940)	081-831-1095	081-831-1095

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินประเมินคือ ที่ดิน 9 แปลง พื้นที่ 258.7 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)					
หรือตร.ว.		60.3	21.8	21.8	258.7
ทำเลที่ตั้ง	30	7	6	6	8
สภาพแวดล้อม	25	6	6	6	8
การเข้าถึง/ความกว้างถนน	15	8	8	8	9
สาธารณูปโภค	0	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ	0	5	5	5	5
สภาพคล่อง	15	7	8	8	7
ศักยภาพในการพัฒนา	15	6	7	7	6
ข้อกำหนดผังเมือง	0	8	8	8	8
รวม	100	675	675	675	770
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		84,992	100,268	100,268	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-5%	-	-	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายหลังปรับแก้ (บาท)		80,742	100,268	100,268	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		675	675	675	770
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.14	1.14	1.14	
ราคาหลังปรับแก้แล้ว		92,106	114,380	114,380	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		95	95	95	285
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.33	0.33	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.00	3.00	3.00	9.00
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.33	0.33	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		30,702	38,127	38,127	106,955
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					107,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 107,000 บาท มูลค่ารวม 27,680,900 บาท

การประเมินมูลค่าอาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคืออาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย พื้นที่ใช้สอย 880.80 ตร.ม. การประเมินราคาอาคารจะดำเนินการโดยการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	ต้นทุนการทดแทน		อายุ	ค่าเสื่อมราคาสะสม			ต้นทุนการทดแทนหลังค่าเสื่อมราคา
		บาทต่อ ตร.ม.	มูลค่ารวม		% ต่อปี	% ค่าเสื่อมราคาสะสม	ค่าเสื่อมราคาสะสม	
หน่วย	ตร.ม.	บาทต่อ ตร.ม.	มูลค่ารวม	ปี	% ต่อปี	% ค่าเสื่อมราคาสะสม	ค่าเสื่อมราคาสะสม	บาท
พื้นที่อาคาร	888.80	16,500	14,665,200.00	41	0.50%	20.50%	3,006,366.00	11,658,834.00
อาคารป้อมยาม	3.00	9,500	28,500	41	1.85%	76.00%	21,660.00	6,840.00
ถนนทางเข้า	250.00	800	200,000	41	1.85%	76.00%	152,000.00	48,000.00
พื้นที่ประตูรั้ว	78.75	800	63,000	41	1.85%	76.00%	47,880.00	15,120.00
รวม	1,220.55		14,665,200.00					11,728,794.00

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างและค่าเสื่อม ข้างต้นอ้างอิงตามมาตรฐานค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2566 – 2567

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดิน	วิธีราคาตลาด	258.72 ตร.ว.	107,000.00	27,680,900
2	อาคาร	วิธีมูลค่าต้นทุน	1,220.55 ตร.ม.	-	11,728,794
	รวม				39,409,694.0
	มูลค่าโดยประมาณ				39,410,000.0
	มูลค่าบังคับขาย 70%				27,587,000.0
	มูลค่าประกันอัคคีภัย				10,499,106.6

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีตลาด (Market Approach) และการประเมินมูลค่าอาคารโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับมูลค่าที่ดิน และด้วยวิธีมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) สำหรับมูลค่าอาคาร เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ เป็นวิธีที่สอดคล้องกับประเภทของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 39.41 ล้านบาท

2 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 5 ชั้น บ้านเลขที่ 31/9-11 ถนนลำปาง-เชียงใหม่ (ทางด่วน หมายเลข 11) แขวงช่างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร 5 ชั้น
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	ที่ดิน 80.0 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บ้านเลขที่ 31/9-11 ถนนลำปาง-เชียงใหม่ ตำบลช่างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 5 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 58067 63090 69391 63092 63093)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 705.50 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	19 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	21,980,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/052/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและอาคาร 4.5 ชั้น 2 ยูนิต	ที่ดินและอาคาร 3.5 ชั้น 3 ยูนิต	ที่ดินและอาคาร 4.5 ชั้น 2 ยูนิต
ที่ตั้ง		ถนนลำปาง-เชียงใหม่ (ทางด่วนหมายเลข 11)	ถนนลำปาง-เชียงใหม่ (ทางด่วนหมายเลข 11)	ถนนลำปาง-เชียงใหม่ (ทางด่วนหมายเลข 11)
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 18.812260 Lon: 98.984350	Lat: 18.812170, Lon: 98.983520	Lat: 18.811670 Lon: 98.979890
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	36.2	47.0	36.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	448.0	672.0	448.0
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคา	บาท	9,900,000	15,000,000.00	12,000,000.00
เงื่อนไข		เสนอขาย ต่อรองได้	เสนอขาย ต่อรองได้	เสนอขาย ต่อรองได้
วันที่เก็บข้อมูล		กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณพิชชา	คุณวิศิษฐ์	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		088-410-3196	085-040-4111	081-472-1057

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดินและอาคาร 5 ชั้น พื้นที่ 80.0 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 611.00 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ที่ตั้ง
		ตร.ว.	ตร.ม.	ตร.ม.	
1	ที่ดินและอาคาร 5 ชั้น	80.0	611.00	-	ถนนลำปาง- เชียงใหม่ ตำบล ช้างเผือก อำเภอ เมือง จังหวัด เชียงใหม่

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบข้อมูลที่ 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	9,900,000	-
2	การปรับราคา	กรณีซื้อขายจริง ต่อรองราคาได้	-3%	-297,000	9,603,000	297,000
3	ที่ตั้ง	คล้ายทรัพย์สิน	-	-	9,603,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	ทรัพย์สิน มากกว่า 43.8 ตร.ว.	+180,000	+7,884,000	17,487,000	7,884,000
5	พื้นที่ใช้สอย	ทรัพย์สิน มากกว่า 163.0 ตร.ม.	+8,505	1,386,315	18,873,315	1,386,315
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	18,873,315	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	18,873,315	-
8	คุณภาพวัสดุ	ปรับปรุงเพิ่ม 448 ตร.ม.	+5,373	2,407,104	21,280,419	2,407,104
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	21,280,419	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					21,280,419	11,974,419

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	15,000,000	-
2	การปรับราคา	กรณีซื้อขายจริง ต่อรองราคาได้	-3%	-450,000	14,550,000	450,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	14,550,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า 33 ตร.ว.	+180,000	+5,940,000	20,490,000	5,940,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่น้อยกว่า 61 ตร.ม.	-8,505	-518,805	19,971,195	518,805
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	19,971,195	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	19,971,195	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท		
8	คุณภาพวัสดุ	ปรับปรุงเพิ่ม 611 ตร.ม.	+3,665	2,239,315	22,210,510	2,239,315
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	22,210,510	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					22,210,510	9,148,120

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	12,000,000	-
2	การปรับราคา	กรณีซื้อขายจริง ต่อรองราคาได้	-5%	-600,000	11,400,000	600,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	11,400,000	-
4	พื้นที่ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า44 ตร.ว.	+180,000	+7,920,000	19,320,000	7,920,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า163 ตร.ม.	+8,505	+1,386,315	20,706,315	1,386,315
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	20,706,315	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	20,706,315	-
8	คุณภาพวัสดุ	ปรับปรุงเพิ่ม 448 ตร.ม.	+3,365	+1,641,920	22,348,235	1,641,920
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	22,348,235	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					22,348,235	11,548,235

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผูกผัน	สัดส่วนตาม ค่าผูกผัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	11,974,419	0.36652	2.72838	0.29888	6,360,236.71
ข้อมูลที่ 2	9,148,120	0.28001	3.57131	0.39122	8,689,088.75
ข้อมูลที่ 3	11,548,235	0.35347	2.82907	0.30991	6,925,883.33
รวม	32,670,774	1.0000	9.12876	1.0000	21,975,208.80

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินพื้นที่รวม 611.0 ตร.ม. รวมมูลค่า 21,975,208.8 บาทหรือประมาณ 21,980,000 บาท

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดินและอาคาร 5 ชั้น	วิธีตลาด	611.0 ตร.ม.	-	21,980,000
	มูลค่าโดยประมาณ				21,980,000
	มูลค่าบังคับขาย 70%				15,386,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
	มูลค่าประกันอสังหาริมทรัพย์				8,798,350

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 21.98 ล้านบาท

3 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น 3 ยูนิต
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	ที่ดิน 84.0 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 3 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 28398 117502 117503)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 768.0 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	20,360,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/053/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 2 ยูนิต	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 2 ยูนิต	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 2 ยูนิต
ที่ตั้ง		ถนนมิตรภาพ	ถนนมิตรภาพ	ถนนมิตรภาพ
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 14.979785 Lon: 102.084702	Lat: 14.976340, Lon: 102.065511	Lat: 14.978359 Lon: 102.068210

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	16.8	23.0	25.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	168.0	144.0	144.0
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคา		7,000,000	8,000,000	8,000,000
เงื่อนไข		เสนอขาย ขายรวม 14,000,000	เสนอขาย ขายรวม 15,000,000	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้เช่าข้อมูล		เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		089-947-9955	02-246-9685	081-812-0486

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น พื้นที่ 84.0 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 768.0 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ที่ตั้ง
		ตร.ว.	ตร.ม.	ตร.ม.	
1	ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น (โฉนด 28398)	31.0	256.0	-	ถนนมิตรภาพ ตำบลโนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
2	ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น (โฉนด 117502)	27.0	256.0	-	ถนนมิตรภาพ ตำบลโนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
3	ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น (โฉนด 117503)	26.0	256.0	-	ถนนมิตรภาพ ตำบลโนเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
	รวม	84.0	768.0	-	

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	7,000,000	-
2	การปรับราคา	ราคาต่อรองได้	-15%	-1,050,000	5,950,000	1,050,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	5,950,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า14.2 ตร.ว.	+60,000	+852,000	6,802,000	852,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า88.0ตร.ม.	+6,050	+532,400	7,334,400	532,400
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	7,334,400	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	7,334,400	-
8	คุณภาพวัสดุ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,334,400	-
9	สภาพอาคาร	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,334,400	-
		มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล			7,334,400	2,434,400

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	8,000,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-15%	-1,200,000	6,800,000	1,200,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	6,800,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า 8 ตร.ว.	+60,000	+480,000	7,280,000	480,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า 112 ตร.ม.	+6,050	+677,600	7,957,600	677,600
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	7,957,600	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	7,957,600	-
8	คุณภาพวัสดุ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,957,600	-
9	สภาพอาคาร	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,957,600	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					7,957,600	2,357,600

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	8,000,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-15%	-1,200,000	6,800,000	1,200,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	6,800,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า 6 ตร.ว.	+60,000	+360,000	7,160,000	360,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า 112 ตร.ม.	+6,050	+677,600	7,837,600	677,600
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	7,837,600	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	7,837,600	-
8	คุณภาพวัสดุ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,837,600	-
9	สภาพอาคาร	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	-	-	7,837,600	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					7,837,600	2,237,600

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398)

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตามมูลค่า ปรับลดสัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตาม ค่าผกผัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	2,434,400	0.34631	2.88761	0.32046	2,350,372.32
ข้อมูลที่ 2	2,357,600	0.33538	2.98168	0.33090	2,633,152.39
ข้อมูลที่ 3	2,237,600	0.31831	3.14158	0.34864	2,732,528.21
รวม	7,029,600	1.0000	9.01087	1.0000	7,716,052.92

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398) พื้นที่รวม 31.0 ตร.ม. รวมมูลค่า 7,716,052.92 บาทหรือประมาณ 7,720,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ประเมินฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โฉนด 117502 และ 117503 โดยการเปรียบเทียบมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน โฉนด 28398 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินโฉนด 117502 กับทรัพย์สินโฉนด 28398

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับปรุง	การปรับปรุง	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท	บาท.	สัมบูรณ์
1	มูลค่าตลาด ตัวแทน	โดยประมาณ	-	-	7,720,000	-
2	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า 4 ตร.ว.	-60,000	-240,000	7,480,000	240,000
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					7,480,000	240,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 117502) พื้นที่รวม 27.0 ตร.ว. รวมมูลค่า 7,480,000 บาท

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินโฉนด 117503 กับทรัพย์สินโฉนด 28398

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับปรุง	การปรับปรุง	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด
			ต่อหน่วย	บาท	บาท.	สัมบูรณ์
1	มูลค่าตลาด ตัวแทน	โดยประมาณ			7,720,000	
2	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า 5 ตร.ว.	-60,000	-300,000	7,420,000	300,000
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					7,420,000	300,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 117503) พื้นที่รวม 26.0 ตร.ว. รวมมูลค่า 7,420,000 บาท

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 28398 117502 117503) พื้นที่รวม 84.0 ตร.ม. รวมมูลค่า 22,620,000 บาท ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินทั้ง 3 ยูนิตได้มีการตีทะเล็งกัน ผู้ประเมินฯ ได้ปรับลดราคาประเมินจากความเสียด้านสภาพคล่องลง 10% หรือเท่ากับ 2,262,000 บาท ผู้ประเมินฯ จึงประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 20,358,000 บาทหรือประมาณ 20,360,000 บาท

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดินและอาคาร 4 ชั้น	วิธีตลาด	84.0 ตร.ว.	-	20,360,000
	มูลค่าโดยประมาณ				20,360,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 20.36 ล้านบาท

4 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น บ้านเลขที่ 138/11-12 ถนนทหาร ตำบลหนองขอนกว้าง อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น, 2 ยูนิต
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	ที่ดิน 75.2 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บ้านเลขที่ 138/11-12 ถนนทหาร ตำบลหนองขอนกว้าง อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 2 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 71197 71198)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 3.5 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 556.40 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมงูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	21 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	16,000,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/054/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 1 ยูนิต	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	ที่ดินและอาคาร 2 ชั้น 2 ยูนิต
ที่ตั้ง		ถนนทหาร อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี	ถนนทหาร อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี	ถนนโกลกาฬสุรินทร์ อำเภอ เมือง จังหวัดอุดรธานี
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 17.368078 Lon: 102.813393	Lat: 17.394056 Lon: 102.798250	Lat: 17.400587 Lon: 102.795141
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	50.0	20.0	12.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	260.0	224.0	112.0
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคา	บาท	13,000,000	7,500,000	3,500,000
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณณรงค์ดี	เจ้าของ	คุณแขก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
โทรศัพท์ / ที่อยู่		089-710-8713	085-854-2223	061-928-2879

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น พื้นที่ 75.2 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 556.4 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ที่ตั้ง
		ตร.ว.	ตร.ม.	ตร.ม.	
1	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น (โฉนด 71197)	33.4	278.2	-	บ้านเลขที่ 138/11 ถนนทหาร ตำบลหนองขอนกว้าง อำเภอเมือง จังหวัดอุตรธานี
2	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น (โฉนด 71198)	41.8	278.2	-	บ้านเลขที่ 138/12 ถนนทหาร ตำบลหนองขอนกว้าง อำเภอเมือง จังหวัดอุตรธานี
	รวม	75.2	556.4	-	

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 71197)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	13,000,000	-
2	การปรับราคา	ราคาต่อรองได้	-15%	-1,950,000	11,050,000	1,950,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	11,050,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า 16.6 ตร.ว.	-98,000	-1,626,800	9,423,200	1,626,800
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า 18.20 ตร.ม.	+5,454	+99,263	9,522,463	99,263
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	9,522,463	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	9,522,463	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	9,522,463	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 278.20 ตร.ม.	+202	+56,196	9,578,659	56,196
		มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล			9,578,659	3,732,259

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 71197)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	7,500,000	
2	การปรับราคา	ราคาต่อรองได้	-10%	-750,000	6,750,000	750,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	6,750,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า 13.4 ตร.ว.	+98,000	+1,313,200	8,063,200	1,313,200
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า 54.2 ตร.ม.	+5,454	+295,607	8,358,807	295,607
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	8,358,807	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	8,358,807	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	8,358,807	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 278.2 ตร.ม.	-606	-168,589	8,190,218	168,589
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					8,190,218	2,527,396

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 71197)

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	3,500,000	-
2	การปรับราคา	ราคาต่อรองได้	-10%	350,000	3,150,000	350,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	3,150,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่มากกว่า 21.4 ตร.ว.	+98,000	+2,097,200	5,247,200	2,097,200
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่มากกว่า 166.2 ตร.ว.	+5,454	+906,455	6,153,655	906,455
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	6,153,655	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	6,153,655	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	6,153,655	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 278.2 ตร.ม.	+654	181,943	6,335,598	181,943
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					6,335,598	3,535,598

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 71197)

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผูกพัน	สัดส่วนตาม ค่าผูกพัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	3,732,259.2	0.38103	2.62448	0.28310	2,711,700.19
ข้อมูลที่ 2	2,527,396.0	0.25802	3.87563	0.41806	3,423,977.44
ข้อมูลที่ 3	3,535,597.6	0.36095	2.77047	0.29884	1,893,361.33
รวม	9,795,252.8	1.0000	9.27058	1.0000	8,029,038.96

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 71197) พื้นที่รวม 33.4 ตร.ว. รวมมูลค่า 8,029,038.96 บาทหรือประมาณ 8,000,000 บาท โดยมูลค่ารวมของ 2 ยูนิต (โฉนด 71197 71198) พื้นที่รวม 75.2 ตร.ว. รวมมูลค่า 16,000,000 บาท

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 2 ยูนิต	วิธีราคาตลาด	75.2 ตร.ว.	-	16,000,000
	มูลค่าโดยประมาณ				16,000,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมิน มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 16.00 ล้านบาท

5 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและดาดฟ้า บ้านเลขที่ 19/3-4 ถนนบรมไตรโลกนาถ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและดาดฟ้า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	ที่ดิน 0-3-09 ไร่หรือ 309.0 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บ้านเลขที่ 19/3-4 ถนนบรมไตรโลกนาถ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 5 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 27531 30623 38302 38303 41504)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 631.0 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	18 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	23,800,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/055/66(R)(L)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินที่ดิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินอาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและตาดฟ้า ผลรวมหลังจากปรับจะเท่ากับราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดิน	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น
ที่ตั้ง		ถนนบรมไตรโลกนาถ	ถนนบรมไตรโลกนาถ	ถนนบรมไตรโลกนาถ
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 16.793989, Lon: 100.238060	Lat: 16.802220 Lon: 100.250430	Lat: 16.802058 Lon: 100.250207
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	15.0	50.0	42.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	-	350.0	576.0
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีเหลือง	เขตพื้นที่สีเหลือง	เขตพื้นที่สีเหลือง
ราคา	บาท/ตร.ว.	1,200,000	7,900,000	7,500,000
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		เจ้าของ	นายหน้า	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		089-708-5018	092-414-6474	092-974-5353

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินประเมินคือ ที่ดิน 5 แปลง พื้นที่ 309 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
หรือตร.ว.		15.0	50.0	42.0	309.0
ทำเลที่ตั้ง	10	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	8	8	7
การเข้าถึง/ความกว้างถนน	10	8	8	8	8
สาธารณูปโภค	10	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ	20	9	9	9	4
สภาพคลอง	20	8	9	9	4
ศักยภาพในการพัฒนา	10	6	6	6	7
ข้อกำหนดผังเมือง	10	6	6	6	6
รวม	100	780	810	810	610
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		80,000	126,080	105,611	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	-20%	-4%	
ปรับค่าถมดิน		-	-	-	
ราคาขายหลังปรับแก้ (บาท)		68,000	100,864	101,387	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
หรือตร.ว.		15.0	50.0	42.0	309.0
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		780	810	810	610
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.78	0.75	0.75	
ราคาหลังปรับแก้แล้ว		53,179	75,959	76,353	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		170	200	200	570
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.30	0.35	0.35	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.35	2.85	2.85	9.05
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.37	0.31	0.31	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		19,696	23,913	24,037	67,646
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					67,600

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.และ 67,600 บาท มูลค่ารวม 20,888,000 บาท

การประเมินมูลค่าอาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและดาดฟ้า โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคืออาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและดาดฟ้า พื้นที่ใช้สอย 631.0 ตร.ม. การประเมินราคาอาคารจะดำเนินการโดยการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	ต้นทุนการทดแทน		อายุ	ค่าเสื่อมราคาสะสม			ต้นทุนการทดแทนหลังค่าเสื่อมราคา
		บาท ต่อ ตร.ม.	มูลค่ารวม		% ต่อปี	% ค่าเสื่อมราคาสะสม	ค่าเสื่อมราคาสะสม	
หน่วย	ตร.ม.			ปี				บาท
ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	631.0	19,300	12,178,300	42	1.81%	76.00%	9,255,508.00	2,922,792.00
รวม	631.0		12,178,300				9,255,508.00	2,922,792.00

หมายเหตุ : : ค่าก่อสร้างและค่าเสื่อม ข้างต้นอ้างอิงตามมาตรฐานค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2566 – 2567

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดิน	วิธีราคาตลาด	309.0 ตร.ว.	67,600	20,888,400.00
2	อาคาร 3 ชั้นพร้อมชั้นลอยและดาดฟ้า	วิธีมูลค่าต้นทุน	631.0 ตร.ม.	-	2,922,792.00
	รวม				23,811,192.00
	มูลค่าโดยประมาณ				23,800,000.00
	มูลค่าประกันอัคคีภัย				12,178,300.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และการประเมินมูลค่าอาคารโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับมูลค่าที่ดิน และด้วยวิธีมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) สำหรับมูลค่าอาคาร เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ เป็นวิธีที่สอดคล้องกับประเภทของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 23.80 ล้านบาท

6 การประเมินราคาอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น อาคาร อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น

ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 อาคาร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	111.9 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	11/28 ถ.มิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ต.ในเมือง (สีลา) อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 64098)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 584.25 ตร.ม. อายุอาคาร 32 ปี และเป็นอาคารทรุดโทรม
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	29 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	18,800,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/056/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 1 คูหา
ที่ตั้ง		ถนนมิตรภาพ. (ทางหลวงหมายเลข 2)	ถนนมิตรภาพ. (ทางหลวงหมายเลข 2)	ถนนมิตรภาพ. (ทางหลวงหมายเลข 2)
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 16.467005, Lon: 102.832482	Lat: 16.466995, Lon: 102.832482	Lat: 16.462428, Lon: 102.831667

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
พื้นที่	ตร.ว.	16.0	16.0	20.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	164.00	164.00	164.00
ราคา	บาท	6,800,000	6,500,000	7,000,000
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย ต่อรองใต้	เสนอขาย ต่อรองใต้
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		ผู้ขาย	ผู้ขาย	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		089-710-0024	081-872-0067	088-549-7534

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 584.25 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments โดยจะพิจารณา 1 อาคารแล้วนำข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบทั้ง 2 อาคาร มีรายละเอียดการประเมินดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ค่าก่อสร้าง	ค่าเสื่อมราคา/ปี	หลังหัก ค่าเสื่อมราคา
		ตร.ม.	ตร.ม.	บาท /ตร.ม.	%	ตร.ม.
1	อาคารชุดสำนักงาน 4 ยูนิต	266.93	50.40	10,700	2.0	3,852

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท	บาทต่อตร.ม.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	6,800,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,360,000	5,440,000	1,360,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	5,440,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	มากกว่า 40.0 ตร.ว.	+95,000	+3,795,250	9,235,250	3,795,250
5	พื้นที่ใช้สอย	มากกว่า 102.93 ตร.ม.	+3,852	+396,486	9,631,736	396,486
6	การต่อเติมอาคาร	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+5,120	+129,024	9,760,760	129,024
7	การต่อเติม ระเบียง	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+1,920	+48,384	9,809,144	48,384
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	9,809,144	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 164.0 ตร.ม.	-1,198	-196,472	9,612,672	196,472
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					9,612,672	5,925,616

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท	บาทต่อตร.ม.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	6,500,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,300,000	5,200,000	1,300,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	5,200,000	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อหน่วย	บาท		
4	พื้นที่ ที่ดิน	มากกว่า 40.0 ตร.ว.	+95,000	+3,795,250	8,995,250	3,795,250
5	พื้นที่ใช้สอย	มากกว่า 102.93 ตร.ม.	+3,852	+396,486	9,391,736	396,486
6	การต่อเติมอาคาร	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+5,120	+129,024	9,520,760	+129,024
7	การต่อเติม ระเบียง	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+1,920	+48,384	9,569,144	+48,384
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	9,569,144	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 164.0 ตร.ม.	-1,198	-196,472	9,372,672	196,472
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					9,372,672	5,865,616

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อหน่วย	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	7,000,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,400,000	5,600,000	1,400,000
3	ที่ตั้ง	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	5,600,000	-
4	พื้นที่ ที่ดิน	มากกว่า 36.0 ตร.ว.	+95,000	+3,415,250	9,015,250	3,415,250
5	พื้นที่ใช้สอย	มากกว่า 102.93 ตร.ม.	+3,852	+396,486	9,411,736	396,486
6	การต่อเติมอาคาร	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+5,120	+129,024	9,540,760	129,024
7	การต่อเติม ระเบียง	มากกว่า 25.2 ตร.ม.	+1,920	+48,384	9,589,144	48,384
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	9,589,144	-
9	สภาพอาคาร	ปรับปรุง 164 ตร.ม.	-1,498	-245,672	9,343,472	245,672
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					9,343,472	5,634,816

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผูกพัน	สัดส่วนตาม ค่าผูกพัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	5,925,616.36	0.34004	2.94080	0.32660	3,139,511.65
ข้อมูลที่ 2	5,865,616.36	0.33660	2.97088	0.32994	3,092,439.92
ข้อมูลที่ 3	5,634,816.36	0.32336	3.09257	0.34346	3,209,076.19
รวม	17,426,049.08	1.0000	9.00425	1.0000	9,441,027.75

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สิน 1
 ยูนิต มูลค่ารวม 9,441,027.75 บาทหรือประมาณ 9,400,000.00 บาท มูลค่าตลาดรวม 2 ยูนิตของทรัพย์สินทั้งหมด
 ประมาณ 18,800,000.00 บาท

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 อาคาร	วิธีราคาตลาด	584.25 ตร.ว.	-	18,800,000
	มูลค่าโดยประมาณ				18,800,000
	มูลค่าประกันอัคคีภัย				5,989,395

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 18.80 ล้านบาท

7 การประเมินราคาอาคารสำนักงาน 4 ชั้นพร้อมที่ดิน อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย

ประเภททรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน 4 ชั้นพร้อมที่ดิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	82.3 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	786/9 ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ตำบลเวียง อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 2 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 24176, 24177)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน 4 ชั้น พร้อมที่ดิน พื้นที่ใช้สอย 962.80 ตร.ว. อายุอาคาร 26 ปี ใบอนุญาตก่อสร้างไม่สามารถตรวจสอบได้
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	25 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	14,280,000.00 บาท (Cost Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/057/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อม ส่วนโค้งหลังคาคลุม	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ด้านข้าง ติดถนนประเสริฐสุข
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 19.91265, Lon: 99.84224	Lat: 19.90526, Lon: 99.84054	Lat: 19.90249, Lon: 99.83993
พื้นที่	ตร.ว.	100.6	316.00	297.00
ราคา	บาท	94,430 บาทต่อ ตร.ว.	79,114 บาทต่อ ตร.ว.	150,000 บาทต่อ ตร.ว.
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		เจ้าของ ต่อรองได้	เจ้าของ	คุณโชค
โทรศัพท์ / ที่อยู่		081-881-8944	081-602-6189	086-991-4045

การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แปลง พื้นที่ที่ดินรวมประมาณ 82.3 ตรว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
หรือตร.ว.		100.6	316.0	297.0	82.3
ทำเลที่ตั้ง	15	9	9	9	9
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7
การเข้าถึง/ความกว้างถนน	10	9	9	9	9
สาธารณูปโภค	10	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ	15	5	4	4	5
สภาพคล่อง	15	5	4	4	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10	6	6	6	7
ข้อกำหนดผังเมือง	15	4	4	4	4
รวม	100	655	625	625	665
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		94,430	79,114	150,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-3%	-	-10%	
ปรับค่ามดิน		-	-	50	
ราคาขายหลังปรับแก้ (บาท)		91,597	79,114	135,050	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		655	625	625	665
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.02	1.06	1.06	
ราคาหลังปรับแก้แล้ว		92,996	84,177	142,693	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		10	40	40	90
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.11	0.44	0.44	1.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
หรือตร.ว.		100.6	316.0	297.0	82.3
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		9.0	2.25	2.25	13.50
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.67	0.17	0.17	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		61,997	14,030	23,949	99,975
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					100,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว. ละ 100,000 บาท มูลค่ารวม 8,230,000 บาท

การประเมินมูลค่าอาคารวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ที่	อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าทดแทน		อายุ อาคาร	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ
			(บาท/ตร.ม.)	(บาท)		%ปี	รวม(%)	มูลค่า	
1									
1.1	ชั้น 1	211.20	8,800.00	1,858,560	28	2.0%	56.00%	1,040,793.6	817,766.4
1.2	ชั้น 2-4	690.75	16,500.00	11,397,375	28	2.0%	56.00%	6,382,530.0	5,014,845.0
1.3	คาดฟ้า	34.45	8,250.00	284,212.5	28	2.0%	56.00%	159,159.0	125,053.5
1.4	แกลลอรี่	26.40	8,250.00	217,800	28	2.0%	56.00%	121,968.0	95,832.0
รวม		962.80		13,757,947.5				7,704,450.6	6,053,496.9

ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าอาคารตามวิธีต้นทุน (Cost Approach) มูลค่ารวม 6,053,496.9 บาท

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่	ราคาประเมิน
			บาท
1	ที่ดิน	82.3 ตร.ว.	8,230,000.00
2	อาคาร	962.80 ตร.ม.	6,053,496.90
มูลค่าทรัพย์สินรวม			14,283,496.90
โดยประมาณ			14,280,000.00
มูลค่าบังคับขาย 70%			9,996,000.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย			13,757,947.50

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ และการประเมินมูลค่าอาคารโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินที่มองถึงต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน เพื่อให้ได้ซึ่งมูลค่า ณ ปัจจุบัน

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับมูลค่าที่ดิน และด้วยวิธีมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) สำหรับมูลค่าอาคาร เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ เป็นวิธีที่สอดคล้องกับประเภทของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 14.28 ล้านบาท

8 การประเมินราคา ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น ถนนสนามบิน ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น 2 คูหา
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	ที่ดิน 36.5 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสนามบิน ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 39261)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร 3 ชั้น 2 คูหา พื้นที่ใช้สอย 288.0 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แมนูโลพี ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันคือบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน))
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	8,500,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN09/058/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น
ที่ตั้ง		ถนนชัยประสิทธิ์	ถนนชัยประสิทธิ์	ถนนราชทัณฑ์
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 15.816510 Lon: 102.038799	Lat: 15.816347 Lon: 102.029065	Lat: 15.809646 Lon: 102.029203
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	20.0	22.0	20.0
พื้นที่ใช้สอย	ตร.ม.	144.0	164.0	144.0
ลักษณะรูปร่างที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคา	บาท	5,000,000	5,500,000	5,500,000
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอเช่า	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		098-236-4446	083-126-7754	081-589-2777

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น พื้นที่ 36.6 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 288.0 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ที่ตั้ง
		ตร.ว.	ตร.ม.	ตร.ม.	
1	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น (โฉนด 39261) ยูนิต 1	18.3	144.0	-	ถนนสนามบิน ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ
2	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น (โฉนด 39261) ยูนิต 2	18.3	144.0	-	ถนนสนามบิน ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ
	รวม	36.6	288.0	-	

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 39261) ยูนิต 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	5,000,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,000,000	4,000,000	1,000,000
3	ที่ตั้ง	ปรับเพิ่มจากที่ตั้ง	10%	+400,000	4,400,000	400,000
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า1.8 ตร.ว.	-40,000	-70,000	4,330,000	70,000
5	พื้นที่ใช้สอย	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,330,000	-
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	4,330,000	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	4,330,000	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,330,000	-
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,330,000	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					4,330,000	1,470,000

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 39261) ยูนิต 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	5,500,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,100,000	4,400,000	1,100,000
3	ที่ตั้ง	ปรับเพิ่มจากที่ตั้ง	+10%	+440,000	4,840,000	440,000
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า3.8 ตร.ว.	-40,000	-150,000	4,690,000	150,000
5	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่น้อยกว่า20.0 ตร.ม.	-5,700	-114,000	4,576,000	114,000
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	4,576,000	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	4,576,000	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,576,000	-
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,576,000	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					4,576,000	1,804,000

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3 กับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 39261) ยูนิต 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคาเสนอขาย	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			ต่อหน่วย	บาท	บาท.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	-	-	5,500,000	-
2	การปรับราคา	ต่อรองราคาได้	-20%	-1,100,000	4,400,000	1,100,000
3	ที่ตั้ง	ปรับเพิ่มจากที่ตั้ง	+10%	440,000	4,840,000	440,000
4	พื้นที่ ที่ดิน	พื้นที่น้อยกว่า 1.8 ตร.ว.	-40,000	-70,000	4,770,000	70,000
5	พื้นที่ใช้สอย	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,770,000	-
6	การต่อเติมอาคาร	-	-	-	4,770,000	-
7	การต่อเติม ระเบียง	-	-	-	4,770,000	-
8	คุณภาพวัสดุ	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,770,000	-
9	สภาพอาคาร	เหมือนทรัพย์สิน	-	-	4,770,000	-
มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณเมื่อเทียบกับข้อมูล					4,770,000	1,610,000

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนักกับทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 39261) ยูนิต 1

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตาม ค่าผกผัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	1,470,000.00	0.30098	3.32245	0.36658	1,587,301.96
ข้อมูลที่ 2	1,804,000.00	0.36937	2.70732	0.29871	1,366,905.45
ข้อมูลที่ 3	1,610,000.00	0.32965	3.03354	0.33471	1,596,546.22
รวม	4,884,000.00	1.0000	9.06331	1.0000	4,550,753.63

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินประเมิน (โฉนด 39261) พื้นที่รวม 18.3 ตร.ว. รวมมูลค่า 4,550,753.63 บาทหรือประมาณ 4,550,000 บาท โดยมูลค่ารวมของ 2 ยูนิต พื้นที่รวม 36.6 ตร.ว. รวมมูลค่า 9,100,000 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินทั้ง 2 ยูนิตได้มีการติดต่อกัน ผู้ประเมินฯ ได้ปรับลดราคาประเมินจากความเสียด้านสภาพคล่องลงเท่ากับ 600,000 บาท ผู้ประเมินฯ จึงประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 8,500,000 บาท

สรุปผลการประเมิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่	มูลค่า (บาท/หน่วย)	มูลค่ารวม (บาท)
1	ที่ดินและอาคาร 3 ชั้น	วิธีราคาตลาด	36.6 ตร.ว.	-	8,500,000
	มูลค่าโดยประมาณ				8,500,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 12.14 ล้านบาท

3.3 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท ไทย-คามิ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาสำนักงานคอนโดมิเนียม 4 หน่วย โครงการ เดอะทรีโอ เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดสำนักงาน 4 หน่วย
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	เนื้อที่ห้องชุดรวม 890.88 ตร.ม.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้องชุดเลขที่ 19/1, 19/2, 19/5 และ 19/6 ชั้น 1 - 4 อาคารชุด เดอะทรีโอ เชียงใหม่ ตั้งอยู่ติดถนนห้วยแก้ว ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 7 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 9138, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598) เนื้อที่ 1-3-36 ไร่ เอกสารสิทธิ์ห้องชุดคือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) เลขที่ 19/1, 19/2, 19/5 และ 19/6 จำนวน 4 ฉบับ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินอื่นไม่จำนองกับสถาบันการเงินใด
วันที่ประเมิน	19 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	24,940,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/040/66(R)(L)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมดังต่อไปนี้

1. วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) คือ การประเมินมูลค่าห้องชุดโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทห้องชุดในบริเวณใกล้เคียง เป็นวิธีที่สอดคล้องกับทรัพย์สินประเภทอาคารชุดที่มีการซื้อขายห้องชุดกันโดยทั่วไปในตลาดจำนวนมากเพียงพอ วิธีกรนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุดเนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากราคาซื้อขายในห้องตลาด ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สิน

2. วิธีการรายได้ (Income Approach) คือ การประเมินมูลค่าจากค่าเช่าของห้องชุด โดยพิจารณาจากรายได้สุทธิต่อปีจากค่าเช่า หากด้วยอัตราผลตอบแทนในการลงทุน (Capitalization Rate) ซึ่งวิธีการนี้จะเป็นการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาจากรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต (และประมาณการเป็นค่าเงินปัจจุบัน)

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ประเภททรัพย์สิน		อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน	อาคารชุดสำนักงาน
ที่ตั้ง		ชั้น 1-4 ยูนิต 188/3-4 เดอะ ทรีโอ เชียงใหม่	ชั้น G ชมดอยคอนโดเทล เชียงใหม่	ชั้น 1-5 อิลไซต์พลาซ่าแอนด์ คอนโดเทล	ชั้น 1 เดอะ ทรีโอ เชียงใหม่	ชั้น 1 (ตรงข้ามลิฟท์) เดอะ ทรีโอ เชียงใหม่
คำจำกัด		Lat: 18.80464, Lon: 98.96203	Lat: 18.80347, Lon: 98.96006	Lat: 18.80034, Lon: 98.97071	Lat: 18.80464, Lon: 98.96203	Lat: 18.80464, Lon: 98.96203
เนื้อที่ดิน	ตร.ม.	586.88 ตร.ม.	32 ตร.ม.	352.89 ตร.ม.	62.80 ตร.ม.	74.80 ตร.ม.
ราคา	บาท/ตร. ม.	66,453	46,875	25,504	44,586	44,118
เงื่อนไข		เสนอขาย / ต่อรองได้	ราคาซื้อขายแล้วเมื่อปี 2565	เสนอขาย / ต่อรองไม่ได้	เสนอขาย / ต่อรองได้	เสนอขาย / ต่อรองได้
ผู้ขาย / ผู้ให้เช่า		บริษัท ชาร์ลส์ จำกัด (นายหน้า)	คุณรณพงศ์ (นายหน้า)	คุณ เม้าส์ (เจ้าของ)	บจก. กาญจน์เทก พร็อพเพอร์ตี้	บจก. กาญจน์เทก พร็อพเพอร์ตี้
โทรศัพท์ / ที่อยู่		081-018-4888	089-429-3274	081-950-8362	062-770-8000	062-770-8000

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

อาคารชุดสำนักงาน 4 หน่วย โดยมีพื้นที่ใช้สอย 890.88 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ชั้น	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.		
1	อาคารชุดสำนักงาน 4 หน่วย	890.88 ตร.ม.	-	1-4	ทำเลด้านหน้าติดถนนห้วยแก้ว

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ชั้น	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.		
1	ห้องชุดสำนักงาน	586.88 ตร.ม.	-	1-4	ทำเลด้านหน้าติดถนนห้วยแก้ว

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	66,453	-
2	การปรับลดราคา	กรณีซื้อ-ขายจริงสามารถต่อรองได้	-30.0%	-19,936	46,517	19,935.93
3	ที่ตั้ง	โครงการเดียวกัน ราคาไม่แตกต่าง	-	-	46,517	-
4	คุณภาพ	โครงการเดียวกัน ราคาไม่แตกต่าง	-	-	46,517	-
5	ชั้น	-	-	-	46,517	-
6	ตกแต่ง	ทรัพย์สินสภาพห้องชุดดีกว่า จึงมีการปรับลดจากค่าตกแต่ง	-10.0%	-4,652	41,865	4,651.71
7	ปัจจัยอื่น	ทรัพย์สินขนาดห้องชุดมากกว่า จึงมีการปรับลดจากขนาดพื้นที่	-15.0%	-6,280	35,586	6,279.81
8	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเมื่อเทียบกับข้อมูลนี้ โดยประมาณ				35,586	30,867.42

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ชั้น	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.		
1	ห้องชุดสำนักงาน	32.00 ตร.ม.	-	G	ทำเลด้านในอาคาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาซื้อขายแล้ว	-	-	46,875	-
2	การปรับลดราคา	ราคาปัจจุบันไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	46,875	-
3	ที่ตั้ง	ทรัพย์สินดีกว่า จึงมีการปรับเพิ่มจากปัจจัยที่ตั้ง	+5.0%	2,344	49,219	2,343.75
4	คุณภาพ	โครงการเดียวกัน ราคาไม่แตกต่าง	-	-	49,219	-
5	ชั้น	-	-	-	49,219	-
6	ตกแต่ง	คล้ายกัน จึงไม่ปรับ	-	-	49,219	-
7	ปัจจัยอื่น	ทรัพย์สินขนาดห้องมากกว่า จึงปรับลดจากขนาดพื้นที่	-20.0%	-9,844	39,375	9,843.75
8	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเมื่อเทียบกับข้อมูลนี้ โดยประมาณ				39,375	12,187.50

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ชั้น	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.		
1	ห้องชุดสำนักงาน	352.89 ตร.ม.	-	1-5	ทำเลด้านในอาคาร

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	ค่าปรับแก้	ค่าปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	25,504	-
2	การปรับลดราคา	ต่อรองไม่ได้	-	-	25,504	-
3	ที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินดีกว่า	+5.0%	1,275	26,779	1,275.20
4	คุณภาพ	คนละโครงการ	-	-	26,779	-
5	ชั้น	-	-	-	26,779	-
6	ตกแต่ง	ทรัพย์สินสภาพห้องชุดดีกว่า จึงปรับลดค่าตกแต่ง	-10.0%	-2,678	24,101	2,677.92
7	ปัจจัยอื่น	ทรัพย์สินขนาดห้องชุดมากกว่า จึงปรับลดจากขนาดพื้นที่	-20.0%	-4,820	19,281	4,820.26
8	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเมื่อเทียบกับข้อมูลนี้ โดยประมาณ				19,281	8,773.38

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้างต้น จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเมื่อเทียบกับแต่ละข้อมูลข้างต้น และพิจารณาให้ความเชื่อถือแต่ละข้อมูล โดยให้ความเชื่อถือกับข้อมูลที่มีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินมากกว่า โดยพิจารณา ดังนี้

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตาม ค่าผกผัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	30,867.42	59.56%	1.67906	14.18%	5,046.87
ข้อมูลที่ 2	12,187.50	23.52%	4.25258	35.92%	14,143.42
ข้อมูลที่ 3	8,773.38	16.93%	5.90745	49.90%	9,620.82
รวม	51,828.29	100.00%	11.83909	100.00%	28,811.11

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินพื้นที่รวม 890.88 ตร.ม. ราคาตร.ม.ละ 28,000 บาท โดยมูลค่ารวมห้องชุดเท่ากับ 24,944,640 บาท หรือประมาณ 24,940,000 บาท

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อาคารชุดสำนักงาน 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 890.88 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีพิจารณารายได้จะดำเนินการโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินจากผลตอบแทนการลงทุน ประกอบกับการตรวจสอบสภาพตลาดบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ประเภทของทรัพย์สิน	ค่าเช่าต่อเดือน (บาทต่อตร.ม.)	ปัจจัยการเปรียบเทียบ					
			การต่อรองราคา	ที่ตั้ง	คุณภาพ	ขนาดพื้นที่	สภาพทรัพย์สิน	ประมาณการค่าเช่า
ข้อมูลที่ 2	อาคารชุดสำนักงาน	203.00	เสนอเช่า / ต่อรอง	ทรัพย์สินดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ทรัพย์สินมากกว่า	คล้ายกัน	
			-2%	+5%	-	-20%	-	167.11
ข้อมูลที่ 4	อาคารชุดสำนักงาน	223.00	เสนอเช่า / ต่อรอง	ทรัพย์สินดีกว่า	โครงการเดียวกัน	ทรัพย์สินมากกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	
			-5%	+5%	-	-20%	-10%	160.16
ข้อมูลที่ 5	อาคารชุดสำนักงาน	234.00	เสนอเช่า / ต่อรอง	ทรัพย์สินดีกว่า	โครงการเดียวกัน	ทรัพย์สินมากกว่า	ทรัพย์สินด้อยกว่า	
			-5%	+5%	-	-20%	-10%	168.06
ค่าเช่าต่อเดือนเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.)								165.11
โดยประมาณ (บาทต่อตร.ม.)								170.00
ค่าเช่าสำหรับพื้นที่ทั้งหมด 890.88 ตร.ม. (บาท)								151,449.60
โดยประมาณ (บาท)								151,000.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การประมาณการรายได้

ที่	รายการ	มูลค่า (บาท)		
2.1	ประมาณการรายได้			
2.1.1	อาคารชุดสำนักงาน 4 ยูนิต พื้นที่รวม	890.88 ตร.ม.		
2.1.2	ราคาเช่า (บาท/ตร.ม.)	170.00 บาท	ราคาเช่าต่อเดือน	151,000.00
2.1.3	รายได้รวมต่อปี			1,812,000.00
2.1.4	อัตราห้องเช่าที่ว่าง (อัตราห้องเช่าที่ว่างของอาคารปัจจุบัน)	15%	คงเหลือ	1,540,200.00
2.1.5	หักค่าใช้จ่าย	10%	คงเหลือ	1,386,180.00
2.1.6	รายได้รวมสุทธิ			1,386,000.00
2.2	มูลค่าทรัพย์สิน			
2.2.1	รายได้รวมสุทธิ			1,386,000.00
2.2.2	อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน	6.0% ¹		
2.2.3	มูลค่าทรัพย์สินรวม			23,100,000.00
	ประมาณ			23,100,000.00
	มูลค่าทรัพย์สินต่อ ตร.ม.			25,929.42
	ประมาณ			26,000.00

หมายเหตุ: 1 อัตราผลตอบแทนสำหรับอุตสาหกรรมประเภทสำนักงาน ตึกแถว คอนโด ในเมืองเชียงใหม่ ประมาณ 5-10% จากการสำรวจ ผู้ประเมินฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากข้อมูลตลาดที่ 4 และ 5 มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ 6.0% และ 6.36% โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 6.18% หรือประมาณ 6.0%

มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 26,000 บาท ทรัพย์สินมีมูลค่ารวม 23,100,000.00 บาท

ตารางสรุปประเมินทรัพย์สิน

ที่	ทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	พื้นที่ (ตร.ว.)	มูลค่า (บาท/ตร.ว.)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่าโดยประมาณ (บาท)
	อาคารชุดสำนักงาน 4 หน่วย	วิธีราคาตลาด	890.88	28,000	24,944,640	24,940,000
		วิธีรายได้	890.88	26,000	23,162,880	23,200,000
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน					24,940,000
	มูลค่าบังคับขาย (80%)					19,952,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แสดงประกอบไว้สอบทานหรือพิจารณาในเชิงการสร้างรายได้ของที่ดินอีกทางหนึ่ง

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 24.94 ล้านบาท

2 การประเมินราคาที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง บริเวณ ถนนพหลโยธิน สายเก่า ตำบลไม้งาม อำเภอมืองตาก จังหวัดตาก

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	60-2-59.1 ไร่หรือ 24,259.1 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บริเวณหมู่ 5 ถนนพหลโยธิน (ตก.1007) กม. 534 ตำบลไม้งาม อำเภอมืองตาก จังหวัดตาก
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 63391, 63392 และ 63393)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินอื่นไม่จำนองกับสถาบันการเงินใด
วันที่ประเมิน	18 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	25,472,000.00 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/041/66(R)(L)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งวิธีการนี้มีความเหมาะสมในการประเมินทรัพย์สินที่มีการซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดจำนวนมากเพียงพอ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากราคาซื้อขายในท้องตลาด ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาดเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบสำหรับการประเมิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)	ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)	ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 16.959976, Lon: 99.131957	Lat: 16.963209, Lon: 99.132311	Lat: 16.932347, Lon: 99.120779
เนื้อที่ดิน		37-0-60.0 ไร่ หรือ 14,860.0 ตร.ว.	15-2-80.0 ไร่ หรือ 6,280 ตร.ว.	43-2-93.6 ไร่ หรือ 17,493.6 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมไม่เท่า
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน ประมาณ	เมตร	125.00	250.00	200.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 14.00 / 65.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 14.00 / 65.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 14.00 / 65.00 เมตร
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีชมพู	เขตพื้นที่สีชมพู	เขตพื้นที่สีชมพู
ราคา	บาท/ตร.ว.	807.53	2,866.24	1,406.23
เงื่อนไข		ซื้อขายแล้ว สิงหาคม 2566	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		ธนาคาร SME	คุณสมจิตร	บริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิทฯ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		1357	081-283-2071	02-686-1888

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินคือ ที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่ดินประมาณ 60-2-59.1 ไร่ หรือ 24,259.1 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธีเปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		37-0-60.0	15-2-80.0	43-2-93.6	60-2-59.1
หรือตร.ว.		14,860.0	6,280.0	17,493.6	24,259.1
ทำเลที่ตั้ง	20	6	8	7	5
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	8	8	8	7
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	15	5	6	6	7
สภาพคล่องในการซื้อขาย	15	6	7	6	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10	5	5	5	5
ข้อกำหนดผังเมือง	5	5	5	5	5
รวม	100	610	680	645	590
การกำหนดคะแนน 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		323,010	1,146,497	562,491	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%)		0%	-15%	-15%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ราคาเสนอขาย		323,010	974,522	478,118	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		610	680	645	590
อัตราส่วนของการปรับแก้		0.97	0.87	0.91	
ราคาหลังการปรับแก้แล้ว		312,420	845,541	437,348	
ระดับค่าความแตกต่างเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน		20	90	55	165
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.12	0.55	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		8.25	1.83	3.00	13.08

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		37-0-60.0	15-2-80.0	43-2-93.6	60-2-59.1
หรือตร.ว.		14,860.0	6,280.0	17,493.6	24,259.1
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.63	0.14	0.23	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		200,000	120,000	100,000	420,000
รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (บาท/ไร่)					420,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธีเปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินไร่ละ 420,000 บาท มูลค่ารวม 25,472,055.00 บาท หรือประมาณ 25,472,000.00 บาท

ตารางสรุปประเมินทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน		ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)	
1	ที่ดินเปล่า	60.64775	24,259.1	420,000.00	1,050.00	25,472,055.00
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน					25,472,000
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%					20,377,600

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ บนสมมติฐานที่ไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดเพิ่มเติมจากข้อมูลในรายงานการประเมิน ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 25.47 ล้านบาท

3.4 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินหน่วยขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้นคงเหลือจำนวน 235 หน่วย โครงการ “W Villa by KWG Watcharapol”

ประเภททรัพย์สิน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น สำหรับจำหน่าย 235 หน่วย
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	45-3-11.2 ไร่ หรือ 18,311.2 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 235 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 209037-209044, 209054-209064, 209072-209080, 209087-209109, 209111-209142, 209144-209152, 209163-209306)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน	1.ที่ดินเลขที่ 9-19, 28-84, 92-95 รวม 72 แปลง ปัจจุบันได้ถอนจากจำนองแล้ว เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 แต่จากการตรวจสอบโฉนดดังกล่าว (72 แปลง) พบว่า บางส่วนปัจจุบันยังไม่ปรากฏรายการได้ถอนจำนองดังกล่าว (จนท. แจ้งว่าอยู่ระหว่างการดำเนินการ) ในการประเมินครั้งนี้ พิจารณาโฉนดดังกล่าว (72 โฉนด) ไม่มีภาวะผูกพันใดๆ (อ้างอิงคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ท.ด.1 ฉบับลงวันที่ 23 สิงหาคม 2566 เป็นสำคัญ) 2.โฉนดที่ดินอื่นไม่มีภาวะผูกพัน
วันที่ประเมิน	18 กันยายน 2566
เงื่อนไขและข้อจำกัด	เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินใหม่ ยังไม่แล้วเสร็จดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ พิจารณาเป็น 2 กรณี ดังนี้ กรณีที่ 1 พิจารณามูลค่าทรัพย์สินตามผังจัดสรรเดิม ตามใบอนุญาตเลขที่ 187/2547 จำนวน 270 หน่วย หน่วยขายคงเหลือ 235 หน่วย กรณีที่ 2 หักมูลค่าทรัพย์สินแปลงหน่วยขาย ที่จะพัฒนาเป็นสาธารณูปโภคในอนาคตจำนวน 17 หน่วย หน่วยขายคงเหลือ 218 หน่วย
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	902,490,000 บาท (สินทรัพย์ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/042/66(R)(L)

ผู้ประเมินฯ ได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินอย่างเคร่งครัดตามมาตรฐานที่ออกโดยสมาคมผู้ประเมินราคาแห่งประเทศไทย โดยสมมติในการประเมินคือมูลค่าตามโครงสร้างปัจจุบัน การพัฒนาและมูลค่าโครงการเมื่อการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ 100% โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการแต่ละกรณีดังต่อไปนี้

กรณี	รายละเอียดการประเมิน	วิธีประเมิน
กรณีที่ 1 ประเมินตามแผนผังจัดสรรที่ดินเดิม	1.มูลค่าโครงการตามเงื่อนไขการพัฒนาในปัจจุบัน	Residual Approach
	2.มูลค่าโครงการเมื่อการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ 100%	Market Approach
กรณีที่ 2 ประเมินตามแผนผังจัดสรรที่ดินใหม่ (หัก 17 ยูนิต)	1.มูลค่าโครงการตามเงื่อนไขการพัฒนาในปัจจุบัน	Residual Approach
	2.มูลค่าโครงการเมื่อการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ 100%	Market Approach

ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบสำหรับการประเมิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ยูนิตในโครงการบ้านจัดสรร	ยูนิตในโครงการบ้านจัดสรร	ยูนิตในโครงการบ้านจัดสรร
ที่ตั้ง		โครงการ ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	โครงการ บุราสิริ วัชรพล	โครงการ เศรษฐสิริ พหล-วัชรพล
เนื้อที่โครงการ		42-3-83.8 ไร่	94-0-0.0 ไร่	95-3-0.0 ไร่
ประเภทบ้านเดี่ยวในการเปรียบเทียบ		บ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบ DALLAS	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ ELM	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ JOVIAL
เนื้อที่ดินต่อยูนิต		72.0 ตร.ว.	50.2 ตร.ว.	70.0 ตร.ว.
พื้นที่ใช้สอยต่อยูนิต		295.0 ตร.ม.	179.0 ตร.ม.	260.0 ตร.ม.
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12.00 / 18.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 12.00 / 20.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16.00 / 60.00 เมตร
ราคาขาย	บาท	10,600,000.00	9,900,000.00	15,000,000.00
ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด	บาท/ ตร.ว.	50,000.00	70,000.00	100,000.00

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

การวิเคราะห์มูลค่าตลาดที่ดิน ราคาที่ดินภายในโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สำหรับจำนวน 235 ยูนิต พื้นที่ 45-3-11.2 ไร่ หรือ 18,311.2 ตร.ว. จะวิเคราะห์โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมิน ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังนี้

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท	บาทต่อตร.ม.	
1	ราคาเสนอขาย	ราคาที่ดินเพิ่มลดภายในโครงการ	-	-	50,000	-
2	ที่ตั้ง	ทรัพย์สินทำเลดีกว่า ปรับเพิ่ม	+10%	+5,000	55,000	5,000
	การเข้าออก	ทรัพย์สินทางเข้าออก ดีกว่า ปรับเพิ่ม	+5%	+2,750	57,750	2,750
3	ระดับโครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	57,750	-
4	ชื่อเสียง ผู้ประกอบการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	57,750	-
5	การพัฒนา โครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	57,750	-
มูลค่าหลังการปรับราคา					57,750.00	7,750

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาที่ดินเพิ่มลด ภายในโครงการ	-	-	70,000	-
2	ที่ตั้ง	ทรัพย์สินทำเลดีกว่า ปรับเพิ่ม	+10%	+7,000	77,000	7,000
	การเข้าออก	ทรัพย์สินทางเข้าออก ดีกว่า ปรับเพิ่ม	+5%	+3,850	80,850	3,850
3	ระดับโครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,850	-
4	ชื่อเสียง ผู้ประกอบการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,850	-
5	การพัฒนา โครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,850	-
มูลค่าหลังการปรับราคา					80,850	10,850

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาที่ดินเพิ่มลด ภายในโครงการ	-	-	100,000	-
2	ที่ตั้ง	ทรัพย์สินทำเลด้อยกว่า ปรับลด	-20%	-20,000	80,000	20,000
	การเข้าออก	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,000	-
3	ระดับโครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,000	-
4	ชื่อเสียง ผู้ประกอบการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,000	-
5	การพัฒนา โครงการ	ใกล้เคียงกัน	-	-	80,000	-
มูลค่าหลังการปรับราคา					80,000	20,000.00

จากข้อมูลข้างต้น สามารถประมาณการมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

ข้อมูล ที่	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตาม มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตามค่า ผกผัน	มูลค่าตลาดถ่วง น้ำหนัก
1	7,750.00	20.08	4.98065	47.58%	27,477.00
2	10,850.00	28.11	3.55760	33.98%	27,477.00
3	20,000.00	51.81	1.93000	18.44%	14,749.00
รวม	38,600.00	100.00	10.46825	100.00%	69,703.00

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินภายในโครงการ “W Villa by KWG Watcharapol” ราคาตร.ว.ละ 69,703 บาท หรือประมาณ 70,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ประเมินฯ จะพิจารณาหน่วยขาย แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น TYPE S (ยูนิต 92) เป็นตัวแทนวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดโครงการบ้านจัดสรรอื่นๆ ดังนี้

ที่	รายการ	ชนิด	ยูนิตที่	ที่ดิน (ตร.ว.)	อาคาร (ตร.ม.)	ราคาที่ดิน/ ตร.ว.	ค่า ก่อสร้าง/ ตร.ม.	ราคาขายตาม โครงการ (บาท)	หมายเหตุ
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	A	265	61.4	168	70,000.00	15,000.00	-	-
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	B	258	68.0	205	70,000.00	15,000.00	-	-
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	C	65	74.2	236	70,000.00	15,000.00	10,800,000.00	-
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	D	67	85.5	274	70,000.00	15,000.00	12,200,000.00	-
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	E	69	94.4	356	70,000.00	15,000.00	14,393,000.00	-
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	S	92	64.7	170	70,000.00	17,500.00	13,677,000.00	ตัวแทน
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	M	99	74.1	210	70,000.00	17,500.00	16,041,000.00	-
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	L	90	136.0	276	70,000.00	17,500.00	23,807,000.00	-

สรุปมูลค่าตลาดของหน่วยขายประเภทต่างๆ หลังการปรับปรุงมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้

ที่	ปัจจัยวิเคราะห์	รายละเอียด			รายการปรับปรุง				ราคา (บาท)	หมายเหตุ
					พื้นที่	บาท	%, ต่อหน่วย	บาท		
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	A	ยูนิต 265	61.4	168	70,000.00	15,000.00	8,590,000	8,590,000	
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	B	ยูนิต 258	68.0	205	70,000.00	15,000.00	8,600,000	8,600,000	
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	C	ยูนิต 65	74.2	236	70,000.00	15,000.00	9,320,000	9,320,000	-
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	D	ยูนิต 61	85.5	274	70,000.00	15,000.00	10,410,000	10,410,000	-
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	E	ยูนิต 69	94.4	356	70,000.00	15,000.00	11,900,000	11,900,000	-
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	S	ยูนิต 92	64.7	170	70,000.00	17,500.00	10,000,000	10,000,000	ตัวแทน
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	M	ยูนิต 99	74.1	210	70,000.00	17,500.00	11,360,000	11,360,000	-
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	L	ยูนิต 90	136.0	276	70,000.00	17,500.00	16,850,000	16,850,000	-

ผู้ประเมินฯ ได้นำข้อมูลข้างต้นวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สินแต่ละยูนิตจำนวน 235 ยูนิต โดยการปรับปรุงราคาตามแบบบ้าน เนื้อที่ดินแต่ละแปลง ตำแหน่งที่ตั้ง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ต้นทุนต่างๆ โดยมูลค่าตลาดหลังปรับปรุงเมื่อโครงการสร้างเสร็จ 100% ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) คือ 2,419,819,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Approach)

ที่	รายการ	มูลค่า (บาท)
1	มูลค่าตลาดของยูนิตสำหรับขาย 235 ยูนิต	2,419,819,000.00
2	หักค่าใช้จ่าย	
	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.30%)	-79,854,027.00
	ค่าธรรมเนียมการโอน (ผู้ซื้อกับผู้ขายคนละครึ่ง) (1.00%)	-24,198,190.00
	ภาษี หัก ณ ที่จ่าย (1.00%)	-24,198,190.00
	มูลค่าตลาดของหน่วยขายโครงการ	2,291,568,593.00
3	หักกำไรหน่วยขายคงเหลือ (15%)	-298,900,251.26
	มูลค่าตลาดสุทธิ	1,992,668,341.74
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ค่าก่อสร้างยูนิตขายคงเหลือ	-794,203,000.00
5	ต้นทุนงานพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก	
	งานถนน ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ	-19,829,520.00
	ระบบไฟฟ้า	-5,675,250.00
	ระบบน้ำประปา	-3,405,150.00
	รั้วแบ่งแปลง	-11,499,725.00
	งานจัดสวนหน่วยขาย	-2,270,100.00
	ต้นทุนรวมของงานพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก	-42,679,745.00
6	ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
	ค่าสำรวจ/การจัดสรร/การขออนุญาตในการจัดสรร	-
	ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ	-
	ค่าออกแบบ/ค่าที่ปรึกษาและควบคุม (โครงการ) (3.00% ของต้นทุนพัฒนาโครงการ)	-25,106,482.35
	ค่าออกแบบ/ค่าที่ปรึกษาและควบคุม (ยูนิต) (1,000 บาทต่อยูนิต)	-235,000.00
	ค่าบริหารจัดการโครงการ (3.0% ของต้นทุนพัฒนาโครงการ)	-25,106,482.35
	ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา (2.5% ของต้นทุนพัฒนาโครงการ)	-20,922,068.63
	ค่าเพื่อปัญหาการขาดแคลน (0.50% ของต้นทุนพัฒนาโครงการ)	-4,184,413.73
	รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-75,554,447.05
7	ค่าดอกเบี้ยเงินกู้	
	ระยะเวลาโครงการประมาณการ 47 เดือน ในอัตรา 6.90%	
	ดอกเบี้ยต้นทุนการพัฒนา	-79,278,391.00
	ดอกเบี้ยการถือครองที่ดินรวม	-98,463,069.00
	รวมค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ยเงินกู้	-177,741,460.00
8	รวมต้นทุนทั้งหมด (4+5+6+7)	-1,090,178,652.05
9	มูลค่าโครงการ ตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน	902,489,689.69
	โดยประมาณ	902,490,000.00

ดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการตามประมาณการโครงการ

ตารางแสดงรายละเอียดดอกเบี้ยต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ดอกเบี้ยต้นทุนการพัฒนาโครงการ	เดือน	เวลา	ภายใน	การกู้ยืม	ต้นทุนการพัฒนา	ดอกเบี้ย (บาท)
คิด 50% ของระยะเวลาการพัฒนา	12.00	1.00	0.07	0.50	869,757,447.05	30,963,365.00
คิดค่าบริการ 50% ตามระยะเวลาการขาย	35.00	0.50	0.22	0.50	869,757,447.05	48,315,026.00
รวม						79,278,391.00

ตารางแสดงรายละเอียดดอกเบี้ยในการถือครองที่ดิน

ดอกเบี้ยในการถือครองที่ดิน	เดือน	เวลา	ภายใน	การกู้ยืม	ที่ดิน	ดอกเบี้ย (บาท)
50% ของระยะเวลาการพัฒนา	12.00	1.00	0.07	0.50	-	-
คิดค่าบริการ 50% ตามระยะเวลาการขาย	35.00	0.50	0.22	0.50	-	-
รวม					1,080,231,149.69	98,463,069.00

จากตารางข้างต้นแสดง ดอกเบี้ยต้นทุนการพัฒนาโครงการ 79,278,391.00 บาท ดอกเบี้ยในการถือครองที่ดิน 98,463,069.00 บาท มูลค่าต้นทุนดอกเบี้ยรวม 177,741,460.00 บาท จึงทำให้ต้นทุนรวมมีมูลค่า 1,090,178,562.05 บาท มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนาปัจจุบันโดยใช้วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Method) 902,489,689.69 บาท หรือประมาณ 902,490,000.00 บาท

ตารางสรุปประเมินทรัพย์สิน

กรณี	รายละเอียดที่ดิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
			บาท
1	โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แผนผังการจัดสรรเดิม	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างหน่วยขายแล้วเสร็จ 100% (Market Approach)	2,419,819,000.00
	โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แผนผังการจัดสรรเดิม	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินรายหน่วยตามสภาพปัจจุบัน ด้วยวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Approach)	902,490,000.00
2	โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แผนผังการจัดสรรใหม่	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างหน่วยขายแล้วเสร็จ 100% หลังหักมูลค่าแปลงหน่วยขายที่จะพัฒนาเป็นสาธารณูปโภคในอนาคต 17 หน่วย มูลค่า 162,849,000 บาท	2,256,970,000.00
	โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แผนผังการจัดสรรใหม่	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างหน่วยขายแล้วเสร็จ 100% (Market Approach) หลังหักมูลค่าตลาดแปลงหน่วยขายที่จะพัฒนาเป็นสาธารณูปโภคในอนาคต 17 หน่วย มูลค่า 54,174,039.31 บาท	848,320,000.00
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพ ณ ปัจจุบัน			902,490,000.00
มูลค่าบังคับขาย 80%			721,992,000.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยส่วนวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่แสดงถึงศักยภาพที่แท้จริงของทรัพย์สิน ในส่วนของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แสดงประกอบไว้เพื่อสอบทานหรือพิจารณาความสอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินอีกทางหนึ่ง

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) และสอบทานมูลค่าตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์ถึงศักยภาพในการพัฒนาที่แท้จริงของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 902.49 ล้านบาท

3.5 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาห้องชุดพักอาศัย 2 ยูนิต โครงการ สุขภิบาล 3 แมนชั่น คอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร

ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม 2 ยูนิต
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	119.21 ตร.ม.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้อง 22/962-963 ชั้น 19 สุขภิบาล 3 แมนชั่น คอนโดมิเนียม ซอยรามคำแหง 58/3 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 2 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 95970 99874)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	-
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	3,099,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/044/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม	ห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม	ห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม
ที่ตั้ง		ยูนิต 22/967 ชั้น 19 สุขภิบาล 3 แมนชั่น คอนโดมิเนียม	ยูนิต 22/- ชั้น 12 สุขภิบาล 3 แมนชั่น คอนโดมิเนียม	ยูนิต - ชั้น 19 สุขภิบาล 3 แมนชั่น คอนโดมิเนียม
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.76104, Lon: 100.64791	Lat: 13.76104, Lon: 100.64791	Lat: 13.76104, Lon: 100.64791
เนื้อที่ดิน	ตร.ม.	41.30 ตร.ม.	41.30 ตร.ม.	43.30 ตร.ม.
ลักษณะพื้นที่ห้อง		กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ
ราคา	บาท/ตร.ม.	31,477	33,898	32,102
เงื่อนไข		ซื้อขายแล้วปี 2564	เสนอขาย	เสนอขาย
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณสุ (นายหน้า)	คุณพีระพล	คุณตุ๋
โทรศัพท์ / ที่อยู่		098-264-1919	097-246-6093	080-939-2365

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

อาคารชุดสำนักงาน 2 ยูนิต โดยยูนิต 22/962 มีพื้นที่ใช้สอย 61.45 ตร.ม. และยูนิต 22/963 มีพื้นที่ใช้สอย 57.76 ตร.ม. การประเมินราคาโดยวิธีตลาดจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ พิจารณาห้องชุดเลขที่ 22/963 ชั้นที่ 19 เนื้อที่ประมาณ 57.76 ตร.ม. เป็นตัวแทนในการวิเคราะห์ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments มีดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่อื่น ๆ	ชั้น	ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ตร.ม.		
1	ห้องชุดพักอาศัยใน คอนโดมิเนียม	57.76 ตร.ม.	-	19	สุขาภิบาล 3 แนนชั้น คอนโดมิเนียม

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายต้นปี 2564	-	-	31,477	-
2	ต่อรอง/ปรับลด ราคา	ราคาซื้อขายปี 2564 ปัจจุบัน ราคาไม่ปรับ	-	-	31,477	-
3	ทำเลที่ตั้ง	ไม่แตกต่าง	-	-	31,477	-
4	ระดับของ โครงการ	ไม่แตกต่าง	-	-	31,477	-
5	ความแตกต่าง ระหว่างชั้น	ไม่แตกต่าง	-	-	31,477	-
6	การตกแต่ง ภายในห้องชุด	ทรัพย์สินด้อยกว่า	-15.0%	-4,722	26,755	4,721.55
7	ปัจจัยอื่นๆ	ปรับลดจากสภาพคล่อง	-	-	26,755	-
8	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลนี้				26,755	4,721.55

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 2

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	33,898	-
2	ต่อรอง/ปรับลด ราคา	ต่อรองราคาได้	-5.0%	-1,695	32,203	1,694.90
3	ทำเลที่ตั้ง	ไม่แตกต่าง	-	-	32,203	-
4	ระดับของ โครงการ	ไม่แตกต่าง	-	-	32,203	-
5	ความแตกต่าง ระหว่างชั้น	ปรับเพิ่มจากระดับชั้น	+500	+3,500	35,703	3,500.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
6	การตกแต่งภายในห้องชุด	ทรัพย์สินน้อยกว่า	-25.0%	-8,926	26,777	8,925.78
7	ปัจจัยอื่นๆ	ใกล้เคียงกัน	-	-	26,777	-
8	มูลค่าประเมิน				26265	12,593.00

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 3

ที่	ปัจจัย	ผลการเปรียบเทียบ	การปรับแก้	การปรับแก้	ราคา	มูลค่าปรับลด สัมบูรณ์
			% ต่อยูนิต	บาท		
1	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขายปัจจุบัน	-	-	32,102	-
2	ต่อรอง/ปรับลดราคา	ต่อรองราคาได้	-5.0%	-1,605	30,497	1,605.10
3	ทำเลที่ตั้ง	ไม่แตกต่าง	-	-	30,497	-
4	ระดับของโครงการ	ไม่แตกต่าง	-	-	30,497	-
5	ความแตกต่างระหว่างชั้น	ไม่แตกต่าง	-	-	30,497	-
6	การตกแต่งภายในห้องชุด	ทรัพย์สินน้อยกว่า	-15.0%	-4,575	25,922	4,574.54
7	ปัจจัยอื่นๆ	ใกล้เคียงกัน	-	-	25,922	-
8	มูลค่าประเมิน				25,922	6,179.64

ตารางประเมินมูลค่าถ่วงน้ำหนัก

ข้อมูลเปรียบเทียบ	มูลค่าปรับลดสัมบูรณ์รวม	สัดส่วนตามมูลค่าปรับลดสัมบูรณ์	ค่าผกผัน	สัดส่วนตามค่าผกผัน	มูลค่าตลาดถ่วงน้ำหนัก
ข้อมูลที่ 1	4,721.55	18.87%	5.29950	47.65%	12,750.28
ข้อมูลที่ 2	14,120.68	56.43%	1.77200	15.93%	4,266.81
ข้อมูลที่ 3	6,179.64	24.70%	4.04908	36.41%	9,438.52
รวม	25,021.86	100.00%	11.12059	100.00%	26,455.60

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Sales Grid Adjustments ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าของทรัพย์สินพื้นที่รวม 119.21 ตร.ม. ราคาตร.ม.ละ 26,000 บาท มูลค่ารวม 3,099,460 บาทหรือประมาณ 3,099,000 บาท

ตารางสรุปการประเมิน

ที่	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่		มูลค่าทรัพย์สิน (บาท/ตร.ม.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ม.)		
1	ห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม	0.07450	119.21	26,000.00	3,099,000
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน				3,099,000
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%				2,479,200

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ บนสมมติฐานที่ว่า ไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดเพิ่มเติมจากข้อมูลในรายงานการประเมิน ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมอยู่ที่ 3,099,000 บาท ตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากเป็นวิธีที่สอดคล้องกับทรัพย์สินประเภทอาคารชุดที่มีการซื้อขายห้องชุดกันโดยทั่วไปในตลาดจำนวนมากเพียงพอ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ดีที่สุดเนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากราคาซื้อขายในห้องตลาด ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สินเป็นสำคัญ รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 3.10 ล้านบาท

3.6 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาที่ดินเปล่าและที่ดินเกษตรกรรม 101 แปลง บริเวณ ถนนพหลโยธิน อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าและที่ดินเกษตรกรรมจำนวน 101 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	2,605-0-89.6 ไร่ (หรือ 1,042,089.6 ตร.ว.) แบ่งโครงการเป็น 2 ระยะ: ระยะที่ 1 : ที่ดินเปล่าและนาข้าว 51 แปลง มีเนื้อที่ 1,094-3-47.0 ไร่ (หรือ 437,947.0 ตรว.) ระยะที่ 2 : ที่ดินเปล่าและนาข้าว 50 แปลง มีเนื้อที่ 1,510-1-42.6 ไร่ (หรือ 604,142.6 ตรว.) ทั้งนี้ ที่ดินที่ใช้ในการประเมินมีพื้นที่ 1,509-2-96.6 ไร่ (หรือ 603,896.6 ตรว.)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนพหลโยธิน. (ทล. 1) ต.ลำไทร อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ระยะที่ 1: จำนวน 51 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 11549, 7044-7045, 7091-7106, 7130, 7374, 8331, 9757-9758, 9930-9931, 10871, 11586-11591, 11607-11610, 12180, 12187, 12706-12707, 12941, 14121, 15711, 18879, 24699, 25175-25177, 31442, 31658, 35949 และ 40300) ระยะที่ 2: จำนวน 50 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 10619, 18316, 19762, 19775, 7125, 18315, 19763, 19768, 19769, 20863, 4302-3, 4306-7, 4309-10, 10159-61, 11295, 11297, 12209, 15460, 15910, 21639, 4313, 4281, 4329-31, 4334, 4345, 12198-99, 12527, 12529-32, 15459, 17985, 19400, 19996-99, 20001, 24750, 4353 และ 4355)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินอยู่ระหว่างการจำนองกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	2,053,700,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/045/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยแบ่งกลุ่มทรัพย์สินเป็น 2 ระยะ โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงการ	กลุ่มสินทรัพย์	เอกสารสิทธิ์ที่ดิน
ระยะที่ 1	กลุ่มที่ 1	11549
	กลุ่มที่ 2	7044, 7045, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7105, 7106, 7130, 7374, 8331, 9757, 9758, 9930, 9931, 10871, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11607, 11608, 11609, 11610, 12180, 12187, 12706, 12707, 12941, 14121, 15711, 18879, 24699, 25175, 25176, 25177, 31442, 31658, 35949, 40300
ระยะที่ 2	กลุ่มที่ 1	10619, 18316, 19762, 19775
	กลุ่มที่ 2	7125, 18315, 19763, 19768, 19769, 20863
	กลุ่มที่ 3	4302, 4303, 4306, 4307, 4309, 4310, 10159, 10160, 10161, 11295, 11297, 12209, 15460, 15910, 21639
	กลุ่มที่ 4	4313
	กลุ่มที่ 5	4281
	กลุ่มที่ 6	4329, 4330, 4331, 4334, 4345, 12198, 12199, 12527, 12529, 12530, 12531, 12532, 15459, 17985, 19400, 19996, 19997, 19998, 19999, 20001, 24750
	กลุ่มที่ 7	4353, 4355

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินเปล่า

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินและที่นา	ที่ดินและที่นา
ที่ตั้ง		ถ. พหลโยธิน (ทางด่วนหมายเลข 1)	ถ. พหลโยธิน (ทางด่วนหมายเลข 1)	ถ. พหลโยธิน (ทางด่วนหมายเลข 1)
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 14.204748, Lon: 100.659071	Lat: 14.214807, Lon: 100.682003	Lat: 14.206740, Lon: 100.667482
เนื้อที่ที่ดิน		67-3-0 ไร่ หรือ 27,100.0 ตร.ว.	33-0-0.0 ไร่ หรือ 13,200.0 ตร.ว.	46-0-0.0 ไร่ หรือ 18,400.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน ประมาณ	เมตร	105.00	50.00	40.00
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนคอนกรีต/ลาดยาง กว้าง 60.00 / 90.00 เมตร	ถนนคอนกรีต/ลาดยาง กว้าง 60.00 / 90.00 เมตร	ถนนคอนกรีต/ลาดยาง กว้าง 60.00 / 90.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์
ผังเมือง		พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม
ราคา	บาท/ตร.ว.	11,250	8,750	8,750
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		22 กันยายน 2566	22 กันยายน 2566	22 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณ อภิวัฒน์	คุณภณ	คุณภณ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		088-656-6287	089-803-4344	089-803-4344

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5	ข้อมูลตลาด 6
ประเภททรัพย์สิน		ดินและที่นา	ดินและที่นา	ดินและที่นา
ที่ตั้ง		ถนนเลียบบคลอง ชลประทาน	ถนนเลียบบคลอง ชลประทาน	ถนนเลียบบคลอง ชลประทาน
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 14.260827, Lon: 100.698221	Lat:14.269137, Lon: 100.754926	Lat: 14.271082, Lon: 100.767510
เนื้อที่ดิน		106-3-3.0 ไร่ หรือ 42,703.0 ตร.ว.	384-0-0.0 ไร่ หรือ 153,600.0 ตร.ว.	300-1-18.0 ไร่ หรือ 120118.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน ประมาณ	เมตร	3,750.00	350.00	300.00
ลักษณะถนน /ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 12.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 8.00 เมตร	ถนนคอนกรีต กว้าง 6.00 / 6.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้าประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้าประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้าประปา/โทรศัพท์
ผังเมือง		พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่ชนบทและ เกษตรกรรม
ราคา	บาท/ตร.ว.	3,750	1,750	1,875
เงื่อนไข		เสนอขาย	ราคาซื้อขายปี 2562	เสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		22 กันยายน 2566	22 กันยายน 2566	22 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		VR Global Property	นายหน้า	นายหน้า
โทรศัพท์ / ที่อยู่		085-614-9999	089-990-9553	099-635-4651

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 1

กลุ่มทรัพย์สินที่ 1 กลุ่มที่ 1: ที่ดิน 1 แปลง ประมาณ 33-2-67.0 ไร่ หรือ 13,467.0 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินรายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		67-3-0.0	33-0-0.0	46-0-0.0	33-2-67
ทำเลที่ตั้ง	10	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	20	9	8	8	8
สาธารณูปโภค	15	7	7	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	15	7	6	6	7
สภาพคล่อง	15	6	7	7	7
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	7	7	7
ข้อกำหนดผังเมือง	5	4	4	4	4
รวม	100	730	700	700	715
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		11,250	8,750	8,750	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		67-3-0.0	33-0-0.0	46-0-0.0	33-2-67
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	-5%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		9563	8313	8313	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		730	700	700	715
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.98	1.02	1.02	
ราคาหลังการปรับแก้		9366	8491	8491	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		15	15	15	45
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.33	0.33	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.00	3.00	3.00	9.00
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.33	0.33	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		3,122	2,830	2,830	8,782
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 1					8,800

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว. ละ 8,800 บาท หรือไร่ละ 3,520,000 บาท มูลค่ารวม 118,509,600 บาท

กลุ่มทรัพย์สินที่ 1 กลุ่มที่ 2: ที่ดิน 50 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 1,061-0-80.0 ไร่ หรือ 424,480 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 ส่วนย่อย คือ 2.1 ที่ดินนอกแนวไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 1,015-1-4.0 ไร่ หรือ 406,104.0 ตร.ว. และ 2.2 ที่ดินติดสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 45-3-76.0 ไร่ หรือ 18,376.0 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ตารางแสดงคะแนนคุณภาพแบบถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สิน ระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 ส่วนย่อย 2.1

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		106-3-3.0	384-0-0.0	300-1-18.0	1,015-1-4.0
ทำเลที่ตั้ง	15	7	5	5	6
สภาพแวดล้อม	15	8	2	2	6
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	8	6	6	5
สาธารณูปโภค	10	7	1	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	10	7	5	5	4
สภาพคล่อง	15	7	5	5	2
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	5	5	5
ข้อกำหนดผังเมือง	10	4	4	4	4
รวม	100	710	480	480	485
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,750	1,750	1,875	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	+8%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		106-3-3.0	384-0-0.0	300-1-18.0	1,015-1-4.0
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		3,188	1,890	1,781	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		710	480	480	485
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.68	1.01	1.01	
ราคาหลังการปรับแก้		2,177	1,910	1,800	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		225	5	5	235
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.96	0.02	0.02	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.04	47.0	47.0	95.04
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.01	0.49	0.49	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		24	944	890	1,858
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 (2.1)					1,860

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 ส่วนย่อยที่ 2.1 ตร.ว.ละ 1,860 บาท หรือไร่ละ 744,000 บาท มูลค่ารวม 755,353,440 บาท

ตารางแสดงคะแนนคุณภาพแบบถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สิน ระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 ส่วนย่อย 2.2

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		106-3-3.0	384-0-0.0	300-1-18.0	45-3-76.0
ลักษณะทางกายภาพ	40	10	10	10	2
ศักยภาพในการพัฒนา	30	10	10	10	2
ข้อกำหนดการก่อสร้าง	30	10	10	10	2
รวม	100	1,000	1,000	1,000	200
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,750	1,750	1,875	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-10%	+8%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		3,375	1,890	1,781	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		1,000	1,000	1,000	200
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.20	0.20	0.20	
ราคาหลังการปรับแก้		675	378	356	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		800	800	800	2400
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.33	0.33	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.00	3.00	3.00	9.00
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.33	0.33	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		225	126	119	470
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 (2.2)					470

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2 ส่วนย่อยที่ 2.2 ตร.ว.ละ 470 บาท หรือไร่ละ 188,000 บาท มูลค่ารวม 8,636,720 บาท

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)		
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2.1	1015-1-4.0	406,104.0	1,860	755,353,440
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2.2	45-3-76.0	18,376.0	470	8,636,720
	รวม				763,990,160
	เนื้อที่ดินประมาณ				424,480.0
	มูลค่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ว.)				1,799.83
	โดยประมาณ (บาท/ตร.ว.)				1,800.00
	โดยประมาณ (บาท/ไร่)				720,000

จากการประเมินมูลค่าจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ของทรัพย์สินระยะที่ 1 จากกลุ่มที่ 2 มูลค่าประมาณ 1,800 บาท/ตร.ว. มูลค่ารวมประมาณ 764,064,000 บาท

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินระยะที่ 1

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)		
1	กลุ่มทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 1	33-2-67.0	13,467	8,800	118,509,600
2	กลุ่มทรัพย์สินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 2	1,061-0-40	424,480	1,800	764,064,000
	รวม				882,573,600
	เนื้อที่ดินประมาณ				437,947.00
	มูลค่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ว.)				2,015.25
	โดยประมาณ (บาท/ตร.ว.)				2,000.0
	โดยประมาณ (บาท/ไร่)				800,000

จากการประเมินมูลค่าจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ของทรัพย์สินระยะที่ 1 จาก กลุ่มที่ 1 มูลค่าประมาณ 8,800 บาท/ตร.ว. มูลค่ารวม 118,509,600 บาท และกลุ่มที่ 2 มูลค่าประมาณ 1,800 บาท/ตร.ว. มูลค่ารวม 764,064,000.00 บาท ดังนั้นมูลค่ารวมของทรัพย์สินในระยะที่ 1 คือ 882,573,600 บาท หรือประมาณ 2,000. บาท/ตร.ว. (800,000 บาท/ไร่)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 2

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 1: ที่ดิน 4 แปลง ประมาณ 34-2-94.0 ไร่ หรือ 13,894.0 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		67-3-0.0	33-0-0.0	46-0-0.0	34-2-94.0
ทำเลที่ตั้ง	10	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	20	9	8	8	8

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		67-3-0.0	33-0-0.0	46-0-0.0	34-2-94.0
สาธารณูปโภค	15	7	7	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	15	7	6	6	7
สภาพคล่อง	15	6	7	7	7
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	7	7	7
ข้อกำหนดผังเมือง	5	4	4	4	4
รวม	100	730	700	700	715
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย้ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		11,250	8,750	8,750	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	-5%	-5%	
ปรับค่ามดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		9,563	8,313	8,313	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		730	700	700	715
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.98	1.02	1.02	
ราคาหลังการปรับแก้		9,366	8,491	8,491	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		15	15	15	45
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.33	0.33	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.00	3.00	3.00	9.00
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.33	0.33	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		3,122	2,830	2,830	8,782
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 1					8,800

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 8,800 บาท หรือไร่ละ 3,520,000 บาท มูลค่ารวม 122,267,200 บาท

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2: ที่ดิน 6 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 784-3-47.3 ไร่ หรือ 313,947.3 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 ส่วนย่อย คือ 2.1 ที่ดินนอกแนวไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 741-0-47.3 ไร่ หรือ 296,447.3 ตร.ว. และ 2.2 ที่ดินติดสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 43-3-0.0 ไร่ หรือ 17,500.0 ตร.ว.

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 3: ที่ดิน 15 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 347-0-1.4 ไร่ หรือ 138,801.4 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 ส่วนย่อย คือ 3.1 ที่ดินนอกแนวไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 291-1-51.4 ไร่ หรือ 116,551.4 ตร.ว. และ 3.2 ที่ดินติดสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 55-2-50.0 ไร่ หรือ 22,250.0 ตร.ว.

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 4: ที่ดิน 1 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 50-2-25.0 ไร่ หรือ 20,225.0 ตร.ว.

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 5: ที่ดิน 1 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 11-0-40.0 ไร่ หรือ 4,440.0 ตร.ว.

การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2-5 ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		130-0-0.0	384-0-0.0	300-1-18.0	784-3-47.3
ทำเลที่ตั้ง	15	7	5	5	6
สภาพแวดล้อม	15	8	2	2	6
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	8	6	6	5
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	1
ลักษณะทางกายภาพ	10	7	5	5	4
สภาพคลอง	15	7	5	5	3
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	5	5	5
ข้อกำหนดผังเมือง	10	4	4	4	4
รวม	100	710	480	480	500
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,750	1,750	1,875	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	+8%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		3,188	1,890	1,781	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		710	480	480	500
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.70	1.04	1.04	
ราคาหลังการปรับแก้		2,245	1,969	1,855	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		210	20	20	250
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.84	0.08	0.08	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.19	12.50	12.50	26.19
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.05	0.48	0.48	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		102	940	886	1,927
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2 (2.1)					1,900
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 3 (3.1)					1,900
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 4		ปรับขนาด	20%	บาท/ตร.ว.	2,300
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 5		ปรับขนาด	40%	บาท/ตร.ว.	2,700

สรุปมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2-5

ที่	รายการ	บาท/ตร.ว.	บาท/ไร่	มูลค่ารวม
1	ทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2	1,900	760,000	563,249,870
2	ทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 3	1,900	760,000	221,447,660
3	ทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 4	2,300	920,000	46,517,500
4	ทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 5	2,700	1,080,000	11,988,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 6: ที่ดิน 21 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 248-0-18.9 ไร่ หรือ 99,218.9 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 ส่วนย่อย คือ 6.1 ที่ดินนอกแนวไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 225-2-18.9 ไร่ หรือ 90,218.90 ตร.ว. และ 6.2 ที่ดินติดสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ประมาณ 22-2-0.0 ไร่ หรือ 9,000.0 ตร.ว. ระยะที่ 2 กลุ่มที่ 7: ที่ดิน 2 แปลง มีเนื้อที่รวมประมาณ 34-0-16.0 ไร่ หรือ 13,616 ตร.ว. ที่ดินบางส่วนเป็นถนนบ้านเสาวังคา เนื้อที่ 0-2-46.0 ไร่ 246.00 ตร.ว. ที่ดินประเมินคงเหลือ 33-1-70.0 ไร่ หรือ 13,370.00 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบกับตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		106-3-3.0	384-0-0.0	300-1-18.0	225-2-18.9
ทำเลที่ตั้ง	15	7	5	5	5
สภาพแวดล้อม	15	8	2	2	3
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	8	6	6	5
สาธารณูปโภค	10	7	1	1	1
ลักษณะทางกายภาพ	10	7	5	5	4
สภาพคลอง	15	7	5	5	4
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	5	5	3
ข้อกำหนดผังเมือง	10	4	4	4	4
รวม	100	710	480	480	435
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,750	1,750	1,875	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-15%	+8%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		3,188	1,890	1,781	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		710	480	480	435
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.61	0.91	0.91	
ราคาหลังการปรับแก้		1,953	1,713	1,614	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		275	45	45	365
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.75	0.12	0.12	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.33	8.11	8.11	17.55
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.08	0.46	0.46	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		148	792	746	1,685
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน กลุ่มที่ 6 (6.1)					1,700
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน กลุ่มที่ 7		ปรับขนาด	30%	บาท/ตร.ว.	2,200

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 6 ตร.ว.ละ 1,700 บาท หรือไร่ละ 680,000 บาท มูลค่ารวม 153,372,130 บาทและมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 7 ตร.ว.ละ 2,200 บาท หรือไร่ละ 880,000 บาท มูลค่ารวม 29,414,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าที่ดินใต้สายส่งไฟฟ้าแรงสูง ส่วนย่อยที่ 2.2 ที่ดินอยู่ใต้สายส่งไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน หรือ 17,500.00 ตร.ว. ส่วนย่อยที่ 3.2 ที่ดินใต้สายส่งไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 55 ไร่ 2 งาน 50.0 ตรว. หรือ 22,250.00 ตร.ว. ส่วนย่อยที่ 6.2 ที่ดินใต้สายส่งไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 22 ไร่ 2 งาน 0.0 ตรว. หรือ 9,000.00 ตร.ว. รวมพื้นที่ที่ดินใต้สายส่งไฟฟ้าแรงสูง 48,750.00 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		106-3-3.0	384-0-0.0	300-1-18.0	45-3-0.0
ลักษณะทางกายภาพ	40	10	10	10	2
ศักยภาพในการพัฒนา	30	10	10	10	2
ข้อกำหนดการก่อสร้าง	30	10	10	10	2
รวม	100	1,000	1,000	1,000	200
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,750	1,750	1,875	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-10%	+8%	-5%	
ปรับค่าถมดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับแก้ (บาท)		3,375	1,890	1,781	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		1,000	1,000	1,000	200
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.20	0.20	0.20	
ราคาหลังการปรับแก้		675	378	356	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		800	800	800	2400
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.33	0.33	0.33	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.00	3.00	3.00	9.00
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.33	0.33	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		225	126	119	470
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 2.2, 3.2, 6.2					470

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ส่วนย่อยที่ 2.2, 3.2 และ 6.2 เนื้อที่รวม 48,750 ตร.ว. ราคาตร.ว.ละ 470 บาท หรือไร่ละ 188,000 บาท มูลค่ารวม 22,912,500 บาท

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 2

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)		
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 1	34-2-94.0	13,894	8,800	122,267,200
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2.1	741-0-47.3	296,447.3	1,900	563,249,870
	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2.2	43-3-0.0	17,500.0	470	8,225,000
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 3.1	291-1-51.4	116,551.4	1,900	221,447,660
	กลุ่มทรัพย์สินที่ 3.2	55-2-50.0	22,250.0	470	10,457,500

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน	ราคาประเมิน
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	บาท
4	กลุ่มทรัพย์สินที่ 4	50-2-25.0	20,225.0	2,300	46,517,500
5	กลุ่มทรัพย์สินที่ 5	11-0-40	4,440.0	2,700	11,988,000
6	กลุ่มทรัพย์สินที่ 6.1	225-2-18.9	90,218.9	1,700	153,372,130
	กลุ่มทรัพย์สินที่ 6.2	22-2-0.0	9,000.0	470	4,230,000
7	กลุ่มทรัพย์สินที่ 7	33-1-70.0	13,370.0	2,200	29,414,000
	รวม				1,171,168,860
	เนื้อที่ดินประมาณ				603,896.6
	มูลค่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ว.)				1,939.35
	โดยประมาณ (บาท/ตร.ว.)				1,900.00
	โดยประมาณ (บาท/ไร่)				760,000.00

ค่าเฉลี่ยเมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินกับพื้นที่ของโครงการระยะที่ 2 603,896.6 ตร.ว. มีมูลค่า 1,939.35 บาท/ตร.ว. หรือประมาณ 1,900.00 บาท/ตร.ว. หรือ 760,000.00 บาท/ไร่

วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 1

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงใหญ่ ซึ่งการจะนำที่ดินทั้งหมดมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น อาจจะประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการพัฒนาอาจเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีหน่วยขายจำนวนมาก อาจใช้เวลานานกว่าจะสิ้นสุดโครงการ ดังนั้น ผู้ประเมินจึงตั้งสมมติฐานการพัฒนา โดยนำที่ดินระยะที่ 1 กลุ่มที่ 1 เนื้อ ที่ดินประมาณ 33-2-67.0 ไร่ (13,467.0 ตร.ว.) ในการสมมติฐานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่ง เมื่อได้มูลค่าที่ดินที่เหมาะสมแล้วจะนำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินดังกล่าว มาเทียบเคียงเป็นมูลค่าที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด เนื้อ ที่ดินรวมประมาณ 1,094-3-47.0 ไร่ (437,947.0 ตร.ว.) ต่อไป

ระยะที่ 1 : ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 33-2-67.0 ไร่ หรือ 13,467.0 ตร.ว. หรือ 53,868 ตร.ม. ในวิธีนี้ ผู้ประเมินฯ จะ พิจารณาศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ภายในข้อบังคับของรัฐบาล เช่น กฎหมายการแบ่งเขต ข้อจำกัดของอาคาร และ อื่นๆ สำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีสมมติฐานว่า พื้นที่จะถูกพัฒนาภายใต้โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยมี รายละเอียดดังนี้:

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ	
1	ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่รวม 33-2-67.0 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่ 60.00 ตรว. ต่อยูนิต จำนวน 145.00 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 180.00 ตร.ม. ต่อยูนิต	
2	อัตราส่วนพื้นที่พัฒนา	รวมเนื้อที่ 13,467.00 ตร.ว. พื้นที่ก่อสร้าง (FAR 1: 10) 538,680.00 ตร.ม. พื้นที่ขาย 8,753.55 ตร.ว. สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง 4,713.45 ตร.ว.	อัตราส่วน (%) 100% 65% 35%
3	รายได้รวมของโครงการ:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาขายในปีที่ 1 ราคา 3,800,000 ล้านบาทต่อยูนิต ราคาขายในปีที่ 2 ราคา 3,914,000 ล้านบาทต่อยูนิต ราคาขายในปีที่ 3 ราคา 4,031,420 ล้านบาทต่อยูนิต	ประมาณการ การขาย 50% ของโครงการ 40% ของโครงการ 10% ของโครงการ
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	ค่าปรับพื้นที่ 1,500 บาท:ยูนิต:ตร.ว.	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
	(ค่าก่อสร้าง)	ค่าก่อสร้างยูนิต 10,455 บาท:เมตร การระบบไฟฟ้าโครงการ 2,500 บาท:ตร.ว. ค่าพื้นที่ส่วนกลาง 10,000,000 บาท ค่าก่อสร้างอื่นๆ 8,000,000 บาท
5	ค่าใช้จ่ายของการพัฒนาโครงการ	ค่าที่ปรึกษาและบริหารการก่อสร้าง 1% ของต้นทุน ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน 2% ของต้นทุน ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย 2% ของรายได้รวม ค่าคอมมิชชั่น 3% ของรายได้รวมโครงการ ค่าธรรมเนียมเอกสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย 1,500 บาท:ยูนิต ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.5% ของต้นทุนโครงการ
6	ภาษี และค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย	ค่าธรรมเนียมการโอน 1.0 % ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
7	กำไรและความเสี่ยง	16.0% ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
8	มูลค่าทรัพย์สิน	3,552.37 หรือประมาณ 3,600.00 บาท/ตร.ว.

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินระยะที่ 2

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงใหญ่ ซึ่งการจะนำที่ดินทั้งหมดมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น อาจประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการพัฒนาอาจเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีหน่วยขายจำนวนมาก อาจใช้เวลานานกว่าจะสิ้นสุดโครงการ ดังนั้น ผู้ประเมินจึงตั้งสมมติฐานการพัฒนา โดยนำที่ดินระยะที่ 2 กลุ่มที่ 1 เนื้อที่ดินประมาณ 34-2-94.0 ไร่ (13,894.0 ตร.ว.) ในการสมมติฐานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งเมื่อได้มูลค่าที่ดินที่เหมาะสมแล้วจะนำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินดังกล่าว มาเทียบเคียงเป็นมูลค่าที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1,510-1-42.6 ไร่ (604,142.6 ตร.ว.) จำนวน 7 กลุ่มต่อไป

ระยะที่ 2 : ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 34-2-94.0 ไร่ หรือ 13,894.0 ตร.ว. หรือ 55,576 ตร.ม. ถมแล้วต่ำกว่าระดับถนน 1.50 เมตร ในวิธีนี้ ผู้ประเมินฯ จะพิจารณาศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ภายในข้อบังคับของรัฐบาล เช่น กฎหมายการแบ่งเขต ข้อจำกัดของอาคาร และอื่นๆ สำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีสมมติฐานว่า พื้นที่จะถูกพัฒนาภายใต้โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ	
1	ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่รวม 34-2-94.0 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่ 60.00 ตร.ว. ต่อยูนิต จำนวน 150.00 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 180.00 ตร.ม. ต่อยูนิต	
2	อัตราส่วนพื้นที่พัฒนา	รวมเนื้อที่ 13,894.00 ตร.ว. พื้นที่ก่อสร้าง (FAR 1: 10) 555,760.00 ตร.ม. พื้นที่ขาย 9,031.10 ตร.ว. สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง 4,862.90 ตร.ว.	อัตราส่วน (%) 100% 65% 35%
3	รายได้รวมของโครงการ:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาขายในปีที่ 1 ราคา 3,800,000 บาทต่อยูนิต ราคาขายในปีที่ 2 ราคา 3,914,000 บาทต่อยูนิต ราคาขายในปีที่ 3 ราคา 4,031,420 บาทต่อยูนิต	ประมาณการ การขาย 50% ของโครงการ 40% ของโครงการ 10% ของโครงการ
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ (ค่าก่อสร้าง)	ค่าปรับพื้นที่ 1,500 บาท:ยูนิต:ตร.ว. ค่าก่อสร้างยูนิต 10,455 บาท:เมตร	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
		การระบบไฟฟ้าโครงการ 2,500 บาท/ตร.ว. ค่าพื้นที่ส่วนกลาง 5,000,000 บาท ค่าก่อสร้างอื่นๆ 8,000,000 บาท
5	ค่าใช้จ่ายของการพัฒนาโครงการ	ค่าที่ปรึกษาและบริหารการก่อสร้าง 1% ของต้นทุน ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน 2% ของต้นทุน ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย 2% ของรายได้รวม ค่าคอมมิชชั่น 3% ของรายได้รวมโครงการ ค่าธรรมเนียมเอกสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย 1,500 บาท/ยูนิต์ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.5% ของต้นทุนโครงการ
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย	ค่าธรรมเนียมการโอน 1.0% ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
7	กำไรและความเสี่ยง	16.0% ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
8	มูลค่าทรัพย์สิน	3,962.32 บาทหรือประมาณ 4,000.00 บาท/ตร.ว.

สรุปมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ที่	โครงการ	พื้นที่ (ตร.ว.)	มูลค่า (บาท/ตร.ว.)	มูลค่ารวม (บาท)
1	โครงการระยะที่ 1	437,947.0	3,600.00	1,576,609,200.00
2	โครงการระยะที่ 2	603,896.6	4,000.00	2,415,586,400.00
	รวม			3,992,195,600.00

ตารางสรุปการประเมิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
			บาท
1	โครงการระยะที่ 1	วิธีตามราคาตลาด	882,573,600
		วิธีการสมมติฐานการพัฒนา	1,576,609,200
2	โครงการระยะที่ 2	วิธีตามราคาตลาด	1,171,168,860
		วิธีการสมมติฐานการพัฒนา	2,415,586,400
3	โครงการทั้งหมด 1 + 2	วิธีตามราคาตลาด	2,053,742,460
		โดยประมาณ	2,053,700,000
	มูลค่าบังคับขาย 80%		1,642,960,000

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ ส่วนวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Hypothetical Development Method หรือ Residual Approach) แสดงประกอบไว้สอบทานหรือพิจารณาในเชิงศักยภาพของที่ดินอีกทางหนึ่ง

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และสอบทานด้วยวิธีมูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 2,053.70 ล้านบาท

3.7 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท เอส 31 จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาที่ดินเปล่า บริเวณ ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	2 งาน 54.5 ตร.ว. (254.5 ตร.ว.)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสุขุมวิท 31 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3518
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เอส 31 จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	-
วันที่ประเมิน	25 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	178,150,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/046/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง		ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.729030, Lon: 100.583575	Lat: 13.744194, Lon: 100.574814	Lat: 13.734102, Lon: 100.572802
เนื้อที่ดิน		0-1-35.0 ไร่ หรือ 135.0 ตร.ว.	1-0-0.0 ไร่ หรือ 400.0 ตร.ว.	0-2-79.0 ไร่ หรือ 279.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดินประมาณ	เมตร	6.00	26.00	7
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6/ 12 เมตร	ถนนคอนกรีต กว้าง 5/ 6 เมตร	ถนนคอนกรีต กว้าง 5.00 / 6.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีน้ำตาล	เขตพื้นที่สีน้ำตาล	เขตพื้นที่สีน้ำตาล
ราคา	บาท/ตร.ว.	690,000.00	600,000.00	790,000.00
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		25 กันยายน 2566	25 กันยายน 2566	25 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณดวงกร นายหน้า	คุณมอญ นายหน้า	คุณปู เจ้าของ
โทรศัพท์ / ที่อยู่		081-989-3061	096-939-1935	063-496-2942

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 2 งาน 54.5 ตร.ว. หรือประมาณ 254.5 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ารายไตรมาสของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		0-1-35.0	1-0-0.0	0-2-79.0	0-2-54.5
หรือตร.ว.		135.0	400.0	279.0	254.5
ทำเลที่ตั้ง	15	5	4	5	5
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	10	6	5	5	6
สาธารณูปโภค	10	8	8	2	2
ลักษณะทางกายภาพ	15	5	6	5	5
สภาพคล่อง	15	8	6	7	7
ศักยภาพในการพัฒนา	15	4	7	5	4
การวางแผนผังเมือง	10	7	7	7	7
รวม	100	610	615	600	595
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		690,000	600,000	790,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-3%	-3%	-10%	
การปรับถมที่ดิน (1,000 บาท/ตร.ว.)		-	-500	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (บาท)		669,300	581,500	711,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		610	615	600	595
อัตราส่วนการปรับแก้		0.98	0.97	0.99	
ราคาหลังการปรับแก้		652,842	562,589	705,075	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		15	20	5	40
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.38	0.50	0.13	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		2.67	2.00	8.00	12.67
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.21	0.16	0.63	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		137,440	88,830	445,311	671,580.8
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					700,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 700,000 บาท มูลค่ารวม 178,150,000 บาท หรือประมาณ 178,150,000 บาท

วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 2 งาน 54.5 ตร.ว. หรือประมาณ 254.5 ตร.ว. ผู้ประเมินฯ จะพิจารณาศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ภายในข้อบังคับของรัฐบาล สำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีสมมติฐานว่าพื้นที่จะถูกพัฒนาภายใต้โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งสามารถพัฒนาได้ตามข้อบังคับผังเมือง และจากการสำรวจตลาด พบว่าอาคารชุดพักอาศัยใหม่ ดันดิคซอย มีการขายอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหลายโครงการ และน่าจะมีศักยภาพทางตลาดที่พัฒนาได้ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังนี้:

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
1	ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่รวม 0-2-54.5.0 ไร่	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น
2	อัตราส่วนพื้นที่พัฒนา	พื้นที่ก่อสร้าง (FAR) 8 เท่า. หรือพื้นที่ 8,144.00 ตร.ม. พื้นที่ลาน คิดเป็น 4% ของพื้นที่ก่อสร้าง หรือคิดเป็น 325.76 ตร.ม. พื้นที่ก่อสร้างรวม 6,263.00 ตร.ม. พื้นที่ลาดฟ้า 580.00 ตร.ม. พื้นที่ขาย 3,710.00 ตร.ม. อัตราการขาย/อัตราเช่า 54.2% พื้นที่ยูนิตขายเฉลี่ย 41.00 ตร.ม. ยูนิต 1 ห้องนอน จำนวน 72 ยูนิต ยูนิต 2 ห้องนอน จำนวน 6 ยูนิต ยูนิต Duplex จำนวน 13 ยูนิต รวมจำนวนยูนิตทั้งหมด 91 ยูนิต
3	รายได้รวมของโครงการ:	ราคาขายต่อยูนิต 6,273,000 บาท หรือ 153,000 บาทต่อตร.. ประมาณการขายที่ 10 ยูนิตต่อเดือน และใช้เวลา 18 เดือนในการก่อสร้างและขายยูนิตทั้งหมด
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ (ค่าก่อสร้าง)	ค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียม 8 ชั้น ที่ 25,000 บาทต่อตร.ม. ค่าปรับพื้นที่ 0 บาท ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ 5,000,000 บาท ค่าดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง 1,000,000 บาท ค่าออกแบบและวางแผน 1% ของค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย 2,000,000 บาท ค่ารั้วโครงการ 3,500 บาทต่อเมตร ความยาว 142 เมตร สระว่ายน้ำ 16,500 บาท ต่อตร.ม. พื้นที่ 200 ตร.ม. ทางเข้าโครงการและป้ายบอกทาง 1,000,000 บาท
5	ค่าใช้จ่ายของการพัฒนาโครงการ	ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน 2% ของค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ 2% ของมูลค่าโครงการ ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย 3% ของมูลค่าโครงการ ค่ากองทุนสำรอง 1% ของมูลค่าโครงการ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 6.90% ต่อปี
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย	ค่าธรรมเนียมการโอน 2.0 % ของมูลค่าโครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของมูลค่าโครงการ
7	กำไรและความเสี่ยง	ประมาณการกำไรที่ 20% ของรายได้โครงการ
8	มูลค่าทรัพย์สิน	700,000 บาท/ตร.ว.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Hypothetical Development Method หรือ Residual Approach) ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 700,000 บาท มูลค่ารวม 178,150,000.00 บาท หรือประมาณ 178,150,000 บาท

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)		
1	ที่ดินเปล่า	0.63625	254.5	700,000.00	178,150,000.00
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน				178,150,000.00
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%				142,520,000.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 178.15 ล้านบาท

3.8 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท เอส 61 จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาที่ดินเปล่า บริเวณ ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	1-1-98.4 ไร่ (598.4 ตร.ว.)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 61 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4602
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เอส 61 จำกัด
ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินอยู่ระหว่างการจำหน่ายกับ ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562
วันที่ประเมิน	25 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	508,600,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/047/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 47 ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.726580, Lon: 100.583603	Lat: 13.729271, Lon: 100.574522	Lat: 13.729030, Lon: 100.583575
เนื้อที่ดิน		1-0-2.0 ไร่ หรือ 402.0 ตร.ว.	1-2-51.0 ไร่ หรือ 651.0 ตร.ว.	0-1-35.0 ไร่ หรือ 135.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน ประมาณ	เมตร	23.00	52.00	18.50
ลักษณะถนน /ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 12.0 เมตร	ถนนลาดยางกว้าง 8.00 / 12.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 12.0 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีน้ำตาล	เขตพื้นที่สีน้ำตาล	เขตพื้นที่สีน้ำตาล
ราคา	บาท/ตร.ว.	836,069.65.00	1,350,000.00	690,000.00
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		25 กันยายน 2566	25 กันยายน 2566	25 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณฐิติภัทร์	คุณแอม นายหน้า	คุณวงศกร นายหน้า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
โทรศัพท์ / ที่อยู่		086-388-1568	0884-842-9988	081-989-3061

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 1-1-98.4 ไร่ หรือประมาณ 598.4 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		1-0-2.0	1-2-51.0	0-1-35.0	1-1-98.4
หรือตร.ว.		402.0	651.0	135.0	598.4
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	6	7
สภาพแวดล้อม	15	5	7	5	5
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	6	8	6	7
สาธารณูปโภค	10	3	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ	10	7	7	6	7
สภาพคล่อง	15	7	7	8	7
ศักยภาพในการพัฒนา	10	8	8	7	8
การวางแผนผังเมือง	10	8	8	8	8
รวม	100	695	755	675	710
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย้ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		836,070	1,350,000	690,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-5%	-5%	-5%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (บาท)		794,266	1,282,500	655,500	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		695	755	675	710
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.02	0.94	1.05	
ราคาหลังปรับแก้		811,409	1,206,060	689,489	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		15	45	35	95
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.16	0.47	0.37	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		6.33	2.11	2.71	11.16
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.57	0.19	0.24	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		460,529	228,173	167,714	856,416
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					850,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 850,000 บาท มูลค่ารวม 508,640,000 บาท หรือประมาณ 508,600,000 บาท

วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 1-1-98.4 ไร่ หรือประมาณ 598.4 ตร.ว. ผู้ประเมินฯ จะพิจารณาศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ภายในข้อบังคับของรัฐบาล สำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีสมมติฐานว่าพื้นที่ที่จะถูกพัฒนาภายใต้โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งสามารถพัฒนาได้ตามข้อกำหนดผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และจากการสำรวจพบว่าอาคารชุดพักอาศัยใหม่ ด้านติดถนนใหญ่ และติดซอย มีการขายบริเวณใกล้เคียงจำนวนหลายโครงการ น่าจะมีศักยภาพทางตลาดที่พัฒนาได้ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังนี้:

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
1	ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่รวม 1-1-98.4 ไร่	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 275 หน่วย
2	อัตราส่วนพื้นที่พัฒนา	พื้นที่ก่อสร้าง (FAR) 8 เท่า. หรือพื้นที่ 19,148.80 ตร.ม. พื้นที่ว่าง คิดเป็น 4% ของพื้นที่อาคาร หรือคิดเป็น 765.95 ตร.ม. พื้นที่ขายคิดเป็น 55.0% ของพื้นที่โครงการ หรือ 10,450.00 ตร.ม. พื้นที่ยูนิตขายเฉลี่ย 38 ตร.ม.
3	รายได้รวมของโครงการ:	ราคาขายต่อยูนิต 5,890,000 บาท หรือ 155,000 บาทต่อตร.ม. ประมาณการขายที่ 10 ยูนิตต่อเดือน ใช้เวลา 28 เดือนในการขายยูนิตทั้งหมด ใช้เวลา 24 เดือนในการก่อสร้าง
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ (ค่าก่อสร้าง)	ค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น ที่ 22,300 บาทต่อตร.ม. ค่าตกแต่งห้อง 5,000 บาทต่อตร.ม. ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ 10,000,000 บาท ค่าดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง 5,000,000 บาท ค่าออกแบบและวางแผน 1% ของค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย 10,000,000 บาท ค่าถนนคอนกรีตและท่อระบายน้ำ 2,000 บาทต่อตร.ม. พื้นที่ 766 ตร.ม. ค่ารั้วโครงการ 2,500 บาทต่อเมตร ความยาว 220.5 เมตร สระว่ายน้ำ 25,000 บาท ต่อตร.ม. พื้นที่ 200 ตร.ม. ทางเข้าโครงการและป้ายบอกทาง 5,000,000 บาท
5	ค่าใช้จ่ายของการพัฒนาโครงการ	ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน 2% ของค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ 2% ของมูลค่าโครงการ ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย 5% ของมูลค่าโครงการ ค่ากองทุนสำรอง 1% ของมูลค่าโครงการ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 6.90% ต่อปี
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมทาง กฎหมาย	ค่าธรรมเนียมการโอน 2.0 % ของมูลค่าโครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของมูลค่าโครงการ
7	กำไรและความเสี่ยง	ประมาณการกำไรที่ 25% ของรายได้โครงการ
8	มูลค่าทรัพย์สิน	850,000 บาท/ตร.ว.

มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 850,000 บาท มูลค่ารวม 580,640,000.00 บาท หรือประมาณ 580,600,000.00 บาท

ตารางสรุปการประเมิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน	ราคาประเมิน
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	บาท
1	ที่ดินเปล่า	1.49600	598.4	850,000.00	508,640,000.00
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน				508,600,000.00
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%				406,880,000.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 508.60 ล้านบาท

3.9 รายการทรัพย์สินที่ บริษัท พระราม 4 จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาที่ดินเปล่า บริเวณ ถนนพระราม 4 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	3 งาน 4.0 ตร.ว. (304.0 ตร.ว.)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 เขตสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3029
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พระราม 4 จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	-
วันที่ประเมิน	21 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	425,600,000.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/048/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีตลาด (Market Approach) และวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินและอาคาร	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนพระราม 4	ถนนพระราม 4	ถนนสีลม
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.735138, Lon: 100.522129	Lat: 13.721926, Lon: 100.553404	Lat: 13.724709, Lon: 100.525712
เนื้อที่ดิน		2-0-94.2 ไร่ หรือ 894.2 ตร.ว.	2-3-60.7 ไร่ หรือ 1,160.7 ตร.ว.	5-3-11.0 ไร่ หรือ 2,311.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน ประมาณ	เมตร	35.00	69.00	60
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 30.00 / 42.00 เมตร	ถนนลาดยางกว้าง 30.00 / 42.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 21.00 / 30.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/ระบายน้ำ/ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า/ประปา/ระบายน้ำ/ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า/ประปา/ระบายน้ำ/ไฟส่องถนน
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีแดง	เขตพื้นที่สีแดง	เขตพื้นที่สีแดง
ราคา	บาท/ตร.ว.	1,200,000.00	1,109,286.25	1,782,778.02
เงื่อนไข		ราคาซื้อขายแล้ว	ราคาซื้อขายแล้ว	ราคาเสนอขาย
วันที่เก็บข้อมูล		ธันวาคม 2561	ตุลาคม 2560	กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		สัญญาซื้อขายที่ดิน	สัญญาซื้อขายที่ดิน	นายหน้า
โทรศัพท์ / ที่อยู่		สำนักงานที่ดิน	สำนักงานที่ดิน	062-325-5939

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 4.0 ตร.ว. หรือประมาณ 304.0 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าอายุธรรมชาติของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		2-0-94.2	2-3-60.7	5-3-11.0	0-3-4.0
หรือตร.ว.		894.2	1,160.7	2,311.0	304.0
ทำเลที่ตั้ง	20	9	7	9	9
สภาพแวดล้อม	15	8	8	8	8
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	10	9	6	9	9
สาธารณูปโภค	10	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ	10	8	8	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10	8	8	8	8
ศักยภาพในการพัฒนา	10	9	9	9	9
การวางแผนผังเมือง	15	8	8	9	8
รวม	100	850	780	865	840
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		1,200,000	1,109,286	1,782,778	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		12%	15%	-10%	
ปรับค่ามที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (บาท)		1,344,000	1,275,679	1,604,500	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		850	780	865	840
อัตราส่วนในการปรับแก้		1,328,188	1,373,808	1,558,127	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		10	60	25	95
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.11	0.63	0.26	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		9.50	1.58	3.80	14.88
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.64	0.11	0.26	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		847,780	146,150	397,820	1,391,749
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					1,400,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 1,400,000 บาท มูลค่ารวม 425,600,000 บาท

วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 4.0 ตร.ว. หรือประมาณ 304.0 ตร.ว. ผู้ประเมินฯ จะพิจารณาศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ภายในข้อบังคับของรัฐบาล สำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีสมมติฐานว่า พื้นที่จะถูกพัฒนาภายใต้โครงการคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังนี้:

รายงานความเห็นของทีปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
1	ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่รวม 0-3-4.0 ไร่	คอนโดมิเนียม 42 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต
2	อัตราส่วนพื้นที่พัฒนา	พื้นที่ก่อสร้าง (FAR) 10 เท่า หรือพื้นที่ 12,160 ตร.ม. พื้นที่ลาน คิดเป็น 3.0% ของพื้นที่อาคาร หรือคิดเป็น 364.80 ตร.ม. พื้นที่ขายคิดเป็น 50.0% ของพื้นที่โครงการ หรือ 6,080.00 ตร.ม. พื้นที่ยูนิตขายเฉลี่ย 35.00 ตร.ม.
3	รายได้รวมของโครงการ:	ราคาขายต่อยูนิต 7,000,000 บาท หรือ 200,000 บาทต่อตร.ม. ประมาณการขายที่ 4 ยูนิตต่อเดือน ใช้เวลา 43 เดือนในการขายยูนิตทั้งหมด ใช้เวลา 36 เดือนในการก่อสร้าง
4	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ (ค่าก่อสร้าง)	ค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่ 30,000 บาทต่อตร.ม. ค่าตกแต่งห้อง 5,000 บาทต่อตร.ม. ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ 10,000,000 บาท ค่าดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง 2,000,000 บาท ค่าออกแบบและวางแผน 1% ของค่าก่อสร้าง ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง 10,000,000 บาท ค่ารั้วโครงการ 2,500 บาทต่อเมตร ความยาว 188 เมตร สระว่ายน้ำ 30,000 บาท ต่อตร.ม. พื้นที่ 150 เมตร ทางเข้าโครงการและป้ายบอกทาง 3,000,000 บาท
5	ค่าใช้จ่ายของการพัฒนาโครงการ	ค่าที่ปรึกษาและบริหารการก่อสร้าง 1% ของค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ 1.5% ของมูลค่าขาย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย 2% ของมูลค่าขาย ค่ากองทุนสำรอง 0.5% ของมูลค่าโครงการ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 6.90% ต่อปี
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมทาง กฎหมาย	ค่าธรรมเนียมการโอน 2.0 % ของรายได้โครงการตามกฎหมาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้โครงการตามกฎหมาย
7	กำไรและความเสี่ยง	ประมาณการกำไรที่ 25% ของรายได้โครงการ
8	มูลค่าทรัพย์สิน	1,400,000 บาท/ตร.ว.

มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Hypothetical Development Method หรือ Residual Approach) ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 1,400,000 บาท มูลค่ารวม 425,600,000.00 บาท

ตารางสรุปการประเมิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)		
1	ที่ดินเปล่า	0.76000	304.0	1,400,000.00	425,600,000.00
	สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน				425,600,000.00
	มูลค่าบังคับขาย ที่ 80.0%				340,480,000.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 425.60 ล้านบาท

3.10 รายการทรัพย์สินที่ เออีซี ซิตี จำกัด จำกัด ถือกรรมสิทธิ์

1 การประเมินราคาที่ดินเปล่า 33 แปลงบริเวณ ถนนเลียบคลองเจ้าเจ้าชัยอนุชิต อ.เมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 33 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	1,997 ไร่ 2 งาน 38.0 ตร.ว. (799,038.0 ตร.ว.) หักสิทธิ์เป็นถนนเนื้อที่ดินประมาณ 189.0 ที่ดินตร.ว. มูลค่าคงเหลือเพียง 1,997 ไร่ 49.0 ตร.ว. (798,849.0 ตร.ว.)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองเจ้าเจ้าชัยอนุชิต ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 33 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 114624, 21293, 6229, 6206, 6707, 6708, 6719, 22589, 55175, 21350, 5208, 6234, 54223, 54224, 54225, 54226, 54227, 54228, 54229, 5564, 6706, 5565, 5566, 5567, 5568, 6714, 54208, 54209, 54210, 6713, 54205, 54206, 54207)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 6234, 21293, 54223-52229, 144624, 6208, 5566-5568, 6707-6708, 6206 อยู่ระหว่างการจำนองกับ บริษัท ดิง ไว ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) 2. โฉนดที่ดินอื่นไม่มีภาระผูกพัน
วันที่ประเมิน	18 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น	1,799,063,400.00 บาท (Market Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปพร้าส จำกัด (“ผู้ประเมินฯ” หรือ “AREA”)
เลขที่รายงาน	GEN 09/049/66(R)(L)

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน 12 กลุ่ม มีรายละเอียดดังนี้

- กลุ่มที่ 1 : ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 18 ไร่ 2 งาน 16.0 ตร.ว. หรือ 7,416.0 ตร.ว. หักกรรมสิทธิ์เป็นถนนเนื้อที่ดินประมาณ 189.0 ตร.ว. คงเหลือประเมินเพียง 18 ไร่ 27.0 ตร.ว. หรือ 7,227.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 2 : ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 131 ไร่ 66.0 ตร.ว. หรือ 52,466.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 3 : ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 641 ไร่ 1 งาน 62.0 ตร.ว. หรือ 256,562.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 4 : ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 673 ไร่ 2 งาน 90.0 ตร.ว. หรือ 269,490.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 5 : ที่ดิน 8 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 159 ไร่ 1 งาน 92.0 ตร.ว. หรือ 63,792.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 6 : ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 68.0 ตร.ว. หรือ 13,468.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 7 : ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 54 ไร่ 3 งาน 5.0 ตร.ว. หรือ 21,905.0 ตร.ว.
- กลุ่มที่ 8 : ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 23 ไร่ 0 งาน 93.0 ตร.ว. หรือ 9,293.0 ตร.ว.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มที่ 9 : ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 84 ไร่ 3 งาน 33.0 ตร.ว. หรือ 33,933.0 ตร.ว.

กลุ่มที่ 10 : ที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 76 ไร่ 1 งาน 27.0 ตร.ว. หรือ 30,527.0 ตร.ว.

กลุ่มที่ 11 : ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 52 ไร่ 1 งาน 34.0 ตร.ว. หรือ 20,934.0 ตร.ว.

กลุ่มที่ 12 : ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48 ไร่ 0 งาน 52.0 ตร.ว. หรือ 19,252.0 ตร.ว.

แนวทางการประเมินราคาของผู้ประเมินฯ จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ทางหลวงชนบท จ.ช.3028	ทางหลวงชนบท จ.ช.3028	ซอยร่วมพัฒนา 15	ถนนบ้านคลองเจ้า
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.719448, Lon: 100.878430	Lat: 13.720457, Lon: 100.878717	Lat: 13.75432148, Lon: 100.88326457	Lat: 13.767787, Lon: 100.929834
เนื้อที่ดิน		42-0-0.0 ไร่ หรือ 16,800 ตร.ว.	30-0-0.0 ไร่ หรือ 12,000 ตร.ว.	20.0 ไร่ หรือ 8,000 ตร.ว.	710-1-51.0 ไร่ หรือ 284,151 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดิน	เมตร	80.00	25.00	70.00	408.00
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขต	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 8.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 8.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 8.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 8.00 / 12.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/ไฟถนน	ไฟฟ้า/ประปา/ไฟถนน	ไฟฟ้า/ประปา/ไฟถนน	ไฟฟ้า/ประปา/ไฟถนน
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน	เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน	เขตพื้นที่สีเขียว	เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน
ราคา	บาท/ตร.ว.	3,250	2,500	3,750	2,250
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	ราคาซื้อขายปี 2562
วันที่เก็บข้อมูล		23 ธันวาคม 2566	18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณเอ็ง เจ้าของ	คุณหมู	คุณพรทิพย์	คุณนันท์
โทรศัพท์ / ที่อยู่		064-942-8254	061-943-4313	094-992-8206	061-464-6953

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สิน	หน่วย	ข้อมูลตลาด 5	ข้อมูลตลาด 6	ข้อมูลตลาด 7
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนบ้านคลองเจ้า	ถนนร่วมพัฒนา	ทางหลวงชนบท
พิกัดที่ตั้ง		Lat: 13.753318, Lon: 100.917218	Lat: 13.762995, Lon: 100.908843	Lat: 13.78595, Lon: 100.92017
เนื้อที่ดิน		62-0-84 ไร่ หรือ 24,884.0 ตร.ว.	48-0-73.0 ไร่ หรือ 19,273.0 ตร.ว.	17-3-10.0 ไร่ หรือ 7,110.0 ตร.ว.
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง ของที่ดินประมาณ	เมตร	100.00	60.00	15.00
ลักษณะถนน / ความกว้าง / เขตทาง	เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 8.00 / 12.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6.00 / 8.00 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง -/-
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน		ไฟฟ้า/ประปา/พิกอน	ไฟฟ้า/ประปา/พิกอน	ไฟฟ้า/ประปา/พิกอน
ผังเมือง		เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน	เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน	เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน
ราคา	บาท/ตร.ว.	1,875	2,500	2,500
เงื่อนไข		ซื้อขายแล้ว 2562	เสนอขาย	ซื้อขายแล้ว 2564
วันที่เก็บข้อมูล		18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566	18 กันยายน 2566
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล		คุณทศพล	คุณทิวา	คุณชาติรี
โทรศัพท์ / ที่อยู่		081-335-0002	089-694-1712	095-753-8286

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

กลุ่มทรัพย์สินที่ 1 : ที่ดิน 1 แปลง ที่ดินประมาณ 18-2-16.0 ไร่ ประมาณ 7,227 ตร.ว. การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		42-0-0.0	30-0-0.0	20-0-00.0	18-0-27.0
หรือตร.ว.		16,800	12,000	8,000	7,227
ทำเลที่ตั้ง	20	5	5	6	6
สภาพแวดล้อม	10	5	5	6	6
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	10	6	6	6	6
สาธารณูปโภค	10	6	6	6	6
ลักษณะทางกายภาพ	15	5	5	6	6
สภาพคล่อง	15	5	5	6	6
ศักยภาพในการพัฒนา	10	6	6	6	6
ข้อกำหนดผังเมือง	10	3	3	3	3
รวม	100	510	510	570	570
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		3,250	2,500	3,750	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-20%	-10%	-15%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (บาท)		2,600	2250	3188	
คะแนนถ่วงน้ำหนัก		510	510	570	570
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.12	1.12	1.00	
ราคาหลังการปรับแก้		2,906	2515	3188	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		60	60	1	121
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.50	0.50	0.01	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		2.02	2.02	121.00	125.03
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.02	0.02	0.97	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		47	41	3,085	3,172
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					3,200

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 3,200 บาท หรือไร่ละ 1,280,000 บาท มูลค่ารวม 23,126,400 บาท

กลุ่มทรัพย์สินที่ 3 : ที่ดินเปล่า 4 แปลง (ติดแปลงเดียวกัน) เนื้อที่รวมประมาณ 641-1-62.0 ไร่ (หรือ 256,562.0 ตร.ว.) การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบจากตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		710-1-51	62-0-84	48-0-73	641-1-62
หรือตร.ว.		284,151	24,884	19,273	256,562
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	5	5	5	5
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	10	6	6	6	6
สาธารณูปโภค	10	6	6	6	6
ลักษณะทางกายภาพ	15	2	6	6	2
สภาพคล่อง	20	2	7	6	2
ศักยภาพในการพัฒนา	10	5	6	5	5
ข้อกำหนดผังเมือง	10	3	3	3	3
รวม	100	410	580	550	410
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ค่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ค่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		2,250	1,875	2,500	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-	-	-10%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ บาท)		2,250	1,875	2,250	
คะแนนถ่วงน้ำหนัก		410	580	550	410
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.00	0.71	0.75	
ราคาหลังการปรับแก้		2,250	1,325	1,677	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		1	170	140	311
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.00	0.55	0.45	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		311.0	1.83	2.22	315.05
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.99	0.01	0.01	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		2,221	8	12	2,241
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					2,300

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 2,300 บาท หรือไร่ละ 920,000 บาท มูลค่ารวม 590,092,600 บาท หรือประมาณ 590,090,000

สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 2, 4 และ 5 ซึ่งประกอบด้วย กลุ่มทรัพย์สินที่ 2 : ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่ 131-0-66.0 ไร่ (หรือ 52,466.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 4 : ที่ดินเปล่า 5 แปลง เนื้อที่ 673-2-90.0 ไร่ (หรือ 269,490.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 5 : ที่ดินเปล่า 8 แปลง เนื้อที่ 159-1-92 ไร่ (หรือ 63,792.0 ตร.ว.) ผู้ประเมินฯ วิเคราะห์มูลค่าราคาที่ดินโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 (ตัวแทน) ที่ผู้ประเมินฯ ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มีดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. วิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินตามปัจจัยสำคัญต่าง ๆ กรณีที่ดินอยู่ในสภาพปกติ

1.1 รายชื่อตัวแทนเพื่อการวิเคราะห์ (กลุ่มทรัพย์สินที่ 3)

ที่	ตัวอย่างการประเมิน	เนื้อที่		ราคาโดยประมาณ	ราคาโดยประมาณ
		(ไร่-งาน-ตร.ว.)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)
1	กลุ่มทรัพย์สิน 3 : โฉนดที่ดิน (4 แปลง)	641-1-62.0	256,562.0	920,000.00	2,300.00

1.2 การวิเคราะห์ที่ดิน ทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับตัวอย่างการประเมิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	ทำเลที่ตั้ง	รูปร่างและขนาด	โครงสร้างพื้นฐาน	การประเมินจาก การวิเคราะห์	ราคาประเมิน
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	880,000.00	
	131-0-66.0 ไร่	0%	0%	0%	0%	920,000.00
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 4	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	880,000.00	
	673-2-90.0 ไร่	0%	0%	0%	0%	920,000.00
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 5	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	880,000.00	
	159-1-92.0 ไร่	0%	0%	0%	0%	920,000.00

สรุปมูลค่าสินทรัพย์กลุ่มที่ 2 - 5

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน		ราคาประเมิน
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)	บาท
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2	131.1650	52,466.0	920,000	2,300.00	120,671,800
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 3	641.4050	256,562.0	920,000	2,300.00	590,092,600
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 4	673.7250	269,490.0	920,000	2,300.00	619,827,000
4	กลุ่มทรัพย์สินที่ 5	159.4800	63,792.0	920,000	2,300.00	146,721,600

กลุ่มทรัพย์สินที่ 6 : ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 33-2-68.0 ไร่ (หรือ 13,468.0 ตร.ว.) การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมิน ได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบกับตลาดเพื่อให้สามารถใช้ในการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 2	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		30-0-0.0	48-0-73.0	17-3-10.0	33-2-68.0
หรือตร.ว.		12,000	19,273	7,110	13,468
ทำเลที่ตั้ง	15	5	5	5	5
สภาพแวดล้อม	10	5	5	5	5
การเข้าถึง ความกว้างของถนน	15	6	6	6	1
สาธารณูปโภค	15	6	6	6	1
ลักษณะทางกายภาพ	10	6	5	6	6
สภาพคล่อง	15	6	6	6	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10	5	5	5	5

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูล 2	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7	ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		30-0-0.0	48-0-73.0	17-3-10.0	33-2-68.0
หรือตร.ว.		12,000	19,273	7,110	13,468
ข้อกำหนดผังเมือง	10	3	3	3	3
รวม	100	535	525	535	415
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 = ก่อนข้างแย่ 3-4 = พอใช้ 5 = ปานกลาง 6-7 = ก่อนข้างดี 8-9 = ดี 10 = ดีที่สุด					
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตร.ว.)		2,500	2,500	2,500	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย		-10%	-10%	0%	
ปรับค่าที่ดิน		-	-	-	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ บาท)		2,250	2,250	2,500	
คะแนนถ่วงน้ำหนัก		535	525	535	415
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.78	0.79	0.78	
ราคาหลังการปรับแก้		1,745	1,779	1,939	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		120	110	120	350
เปอร์เซ็นต์ของความแตกต่าง		0.34	0.31	0.34	1.00
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับคุณสมบัติ		2.92	3.18	2.92	9.02
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.32	0.35	0.32	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ		565	628	627	1,820
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน					2,000

จากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามวิธี Weighted Quality Score ตามตารางข้างต้นแสดงมูลค่าที่ดินตร.ว.ละ 2,000 บาท หรือไร่ละ 800,000 บาท มูลค่ารวม 26,936,000 บาท หรือประมาณ 26,940,000 บาท

สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 7, 8, 9, 10, 11 และ 12 ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มทรัพย์สินที่ 7 : ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่ 54-3-5.0 ไร่ (หรือ 21,905.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 8 : ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่ 23-0-93.0 ไร่ (หรือ 9,293.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 9 : ที่ดินเปล่า 8 แปลง เนื้อที่ 84-3-33.0 ไร่ (หรือ 33,933.0 ตร.ว.) กลุ่มทรัพย์สินที่ 10 : ที่ดินเปล่า 2 แปลง เนื้อที่ 76-1-27.0 ไร่ (หรือ 30,527.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 11 : ที่ดินเปล่า 4 แปลง เนื้อที่ 52-1-34.0 ไร่ (หรือ 20,934.0 ตร.ว.), กลุ่มทรัพย์สินที่ 12 : ที่ดินเปล่า 4 แปลง เนื้อที่ 48-0-52.0 ไร่ (หรือ 19,252.0 ตร.ว.) การประเมินราคาที่ดินจะดำเนินการโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินกลุ่มที่ 6 (ตัวแทน) ที่ผู้ประเมินฯ ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มีดังนี้

1. วิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินตามปัจจัยสำคัญต่าง ๆ กรณีที่ดินอยู่ในสภาพปกติ

1.1 รายชื่อตัวแทนเพื่อการวิเคราะห์ (กลุ่มทรัพย์สินที่ 6)

ที่	ตัวอย่างการประเมิน	เนื้อที่		ราคาโดยประมาณ	ราคาโดยประมาณ
		(ไร่-งาน-ตร.ว.)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)
1	กลุ่มทรัพย์สิน 6 : โฉนดที่ดิน (1 แปลง)	33-2-68.0	13,468.0	800,000.00	2,000.00

1.2 การวิเคราะห์ที่ดิน ทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับตัวอย่างการประเมิน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	ทำเลที่ตั้ง	รูปร่างและขนาด	โครงสร้างพื้นฐาน	การประเมินจาก การวิเคราะห์	ราคาประเมิน
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 7	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	800,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 8	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	800,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 9	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	800,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00
4	กลุ่มทรัพย์สินที่ 10	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	800,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00
5	กลุ่มทรัพย์สินที่ 11	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	800,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00
6	กลุ่มทรัพย์สินที่ 12	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	880,000.00	
		0%	0%	0%	0%	800,000.00

มูลค่าสินทรัพย์กลุ่มที่ 6 - 12

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน		ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)	
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 6	33.6700	13,468.0	800,000.00	2,000.00	26,936,000.00
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 7	54.7625	21,905.0	800,000.00	2,000.00	43,810,000.00
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 8	23.2325	9,293.0	800,000.00	2,000.00	18,586,000.00
4	กลุ่มทรัพย์สินที่ 9	84.8325	33,933.0	800,000.00	2,000.00	67,866,000.00
5	กลุ่มทรัพย์สินที่ 10	76.3175	30,527.0	800,000.00	2,000.00	61,054,000.00
6	กลุ่มทรัพย์สินที่ 11	52.3350	20,934.0	800,000.00	2,000.00	41,868,000.00
7	กลุ่มทรัพย์สินที่ 12	48.1300	19,252.0	800,000.00	2,000.00	38,504,000.00

ความเห็นของผู้ประเมินทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของผู้ประเมินฯ บนสมมติฐานที่ว่า ไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดเพิ่มเติมจากข้อมูลในรายงานการประเมิน ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม จะมีมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ตามตารางต่อไปนี้

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน		ราคาประเมิน บาท
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)	
1	กลุ่มทรัพย์สินที่ 1	18.0675	7,227.0	920,000	3,200.00	23,126,400.00
2	กลุ่มทรัพย์สินที่ 2	131.1650	52,466.0	920,000	2,300.00	120,671,800.00
3	กลุ่มทรัพย์สินที่ 3	641.4050	256,562.0	920,000	2,300.00	590,092,600.00
4	กลุ่มทรัพย์สินที่ 4	673.7250	269,490.0	920,000	2,300.00	619,827,000.00
5	กลุ่มทรัพย์สินที่ 5	159.4800	63,792.0	920,000	2,300.00	146,721,600.00
6	กลุ่มทรัพย์สินที่ 6	33.6700	13,468.0	800,000	2,000.00	26,936,000.00
7	กลุ่มทรัพย์สินที่ 7	54.7625	21,905.0	800,000	2,000.00	43,810,000.00
8	กลุ่มทรัพย์สินที่ 8	23.2325	9,293.0	800,000	2,000.00	18,586,000.00
9	กลุ่มทรัพย์สินที่ 9	84.8325	33,933.0	800,000	2,000.00	67,866,000.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่	รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่		มูลค่าที่ดิน		ราคาประเมิน
		(ไร่)	(ตร.ว.)	(บาท/ไร่)	(บาท/ตร.ว.)	บาท
10	กลุ่มทรัพย์สินที่ 10	76.3175	30,527.0	800,000	2,000.00	61,054,000.00
11	กลุ่มทรัพย์สินที่ 11	52.3350	20,934.0	800,000	2,000.00	41,868,000.00
12	กลุ่มทรัพย์สินที่ 12	48.1300	19,252.0	800,000	2,000.00	38,504,000.00
	รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,997.1225	798,849.0	867,944	2,252.07	1,799,063,400.00
	มูลค่าบังคับขาย 80%					1,439,250,720.00

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากผู้ประเมินฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินมีมูลค่ารวมทั้งหมดที่ 1,799.06 ล้านบาท

**เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดการประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ
สำหรับ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจประกันและการเงิน**

เนื่องจาก KWCAP เป็นธุรกิจที่มีการลงทุนในบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจที่หลากหลาย ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาใช้วิธีการประเมินมูลค่าของ KWCAP ด้วยวิธีโดยการผลรวมมูลค่ากิจการที่ KWCAP ถือสัดส่วนอยู่ทั้งหมดตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KWCAP จากนั้นจึงนำมูลค่าที่ได้จากการผลรวมมูลค่ากิจการไปปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนสำหรับรายการเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ KWCAP สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ เพื่อหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWCAP

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนของ KWCAP

บริษัท	วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นสามัญ (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	มูลค่าตามสัดส่วน (ล้านบาท)
1. บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ("KWIGI")	วิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ("AEV")	513.26 – 617.95	99.22	509.26 – 613.13
2. บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ("KWLIFE")	วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV ratio)	396.05 – 649.70	99.97	394.50 – 647.16
3. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด ("KWIAM")	วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)	57.05	99.78	56.93
4. บริษัท คิง ไว อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ส แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด ("KWIBC")	วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)	2.25	100.00	2.25
รวมมูลค่า		968.61 – 1,326.95		962.94 – 1,319.47

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ

หน่วย: ล้านบาท

	กรณีวิเคราะห์ความไว
สินทรัพย์รวมของ KWCAP	1,569.90
หัก ภาระหนี้สินรวมของ KWCAP	1,264.88
หัก เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,568.86
มูลค่าสินทรัพย์อื่นของ KWCAP นอกเหนือจากเงินลงทุน	(1,263.85)
บวก มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนของ KWCAP	962.94 – 1,319.47
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWCAP	(300.91) – 55.62

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ สามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWCAP ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ (300.91) ถึง 55.62 ล้านบาท

ที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนของ KWCAP แต่ละบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (“KWIGI”)

4.1.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ KWIGI หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ KWIGI จากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยตามรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KWIGI ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์รวม	1,197.70	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	969.84	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	227.86	ล้านบาท

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 227.86 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ KWIGI ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWIGI ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI

4.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ KWIGI ตามงบแสดงฐานะการเงินจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ มาปรับปรุงเพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ KWIGI ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคาร ที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม KWIGI มิได้แจ้งให้ผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์สาธารณะภายในรอบ 6 เดือน ดังนั้น การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จึงได้ผลลัพธ์เท่ากับวิธีมูลค่าทางบัญชี ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 227.86 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีของ KWIGI ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน โดยได้ปรับปรุงรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มากที่สุด อย่างไรก็ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWIGI ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI

4.1.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึบบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWI ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

- 1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
- 2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

ที่ปรึกษา พิจารณารัฐบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจประกันภัยและไม่ถูกขึ้นเครื่องหมายจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 1 ปี นับจากวันที่ 29 มกราคม 2567 เพื่อนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทดังกล่าวมาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWIGI โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ได้แก่

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	AYUD	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจประกันวินาศภัยและประกันชีวิต
2	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	BKI	บริษัทประกอบธุรกิจด้านรับประกันวินาศภัยอันได้แก่ การประกันอัคคีภัย ประกันภัยทางทะเลและขนส่ง ประกันภัยรถยนต์ ประกันภัยเบ็ดเตล็ด รวมทั้งการรับประกันภัยต่อ
3	บริษัท บางกอกสหประกันภัย จำกัด (มหาชน)	BUI	บริษัทฯ ให้บริการรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยรถยนต์ และการประกันภัยเบ็ดเตล็ด
4	บริษัท จริฎุประกันภัย จำกัด (มหาชน)	CHARAN	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยเบ็ดเตล็ดและการประกันภัยรถยนต์
5	บริษัท อินทพรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	INSURE	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับประกันวินาศภัยทุกประเภท ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การประกันภัยรถยนต์ ประกันภัยอุบัติเหตุและการประกันภัยเบ็ดเตล็ด
6	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	MTI	บริษัทดำเนินธุรกิจรับประกันวินาศภัย ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การรับประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การรับประกันภัยรถยนต์ และการรับประกันภัยเบ็ดเตล็ด
7	บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	NKI	บริษัทฯ รับประกันวินาศภัย ได้แก่ การรับประกันอัคคีภัย การรับประกันภัยทางทะเลและขนส่ง การรับประกันภัยรถยนต์ และการรับประกันภัยเบ็ดเตล็ด
8	บริษัท ทิพย กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	TIPH	ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจประกันภัย เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
9	บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	TSI	บริษัทฯ ให้บริการรับประกันวินาศภัยเป็นหลัก ได้แก่ อัคคีภัย การขนส่งสินค้าทางทะเลรถยนต์ เบ็ดเตล็ด และมีธุรกิจการลงทุนในหลักทรัพย์และตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
	สินทรัพย์รวม	รายได้รวม	กำไร/ขาดทุน สุทธิ
AYUD	22,179.81	6,865.37	551.71
BKI	80,942.26	15,484.50	2,546.06
BUI	2,215.58	810.73	131.08
CHARAN	924.50	240.24	18.26
INSURE	9,375.71	2,061.51	144.83
MTI	30,863.03	9,233.23	544.55
NKI	6,267.94	2,407.73	103.55
TIPH	54,164.10	11,493.22	1,242.28
TSI	1,538.17	419.29	(55.88)
KWI	11,714.48	885.93	(382.99)

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 30 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 สำหรับบริษัทต่างๆ ดังกล่าวเพื่อนำมาเปรียบเทียบหามูลค่าหุ้นสามัญของ KWIGI โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
AYUD	เท่า	19.01x	19.16x	19.57x	20.35x	19.63x	18.71x
BKI	เท่า	8.02x	8.05x	7.94x	7.99x	8.14x	8.14x
BUI	เท่า	3.94x	3.98x	3.99x	4.50x	5.44x	6.09x
CHARAN	เท่า	4.35x	4.30x	4.09x	3.59x	3.61x	7.68x
INSURE	เท่า	10.28x	11.30x	11.30x	12.01x	10.43x	8.45x
MTI	เท่า	10.16x	10.11x	9.98x	9.94x	9.55x	9.30x
NKI	เท่า	7.90x	7.86x	8.16x	9.80x	15.14x	23.29x
TIPH	เท่า	10.81x	10.96x	10.86x	12.22x	15.32x	17.66x
TSI	เท่า	-	-	-	-	-	-
ค่าเฉลี่ย	เท่า	9.31x	9.46x	9.49x	10.05x	10.91x	12.41x
KWI*	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัทฯ (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
AYUD	เท่า	1.20x	1.21x	1.20x	1.19x	1.19x	1.24x

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
BKI	เท่า	0.87x	0.88x	0.88x	0.94x	0.94x	0.94x
BUI	เท่า	0.74x	0.75x	0.73x	0.73x	0.71x	0.70x
CHARAN	เท่า	0.51x	0.51x	0.50x	0.53x	0.55x	0.58x
INSURE	เท่า	1.03x	1.13x	1.11x	1.17x	1.24x	1.41x
MTI	เท่า	1.10x	1.10x	1.09x	1.10x	1.08x	1.09x
NKI	เท่า	0.47x	0.47x	0.47x	0.48x	0.50x	0.53x
TIPH	เท่า	2.07x	2.10x	2.10x	2.30x	2.42x	2.56x
TSI	เท่า	1.13x	1.10x	1.13x	1.17x	1.21x	1.31x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	1.01x	1.03x	1.02x	1.07x	1.09x	1.15x
KWI	เท่า	0.90x	0.75x	0.62x	0.68x	0.90x	1.14x

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัท (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

1. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E ratio) จะนำกำไรสุทธิของ KWIGI ในงวด 12 เดือน งวดใดงวดหนึ่ง คู่กับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการเปรียบเทียบด้วยวิธีนี้ ที่ปรึกษา เลือกใช้กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในที่ได้รับจากบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบการเงินภายในที่ได้รับจากบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลประกอบการของ KWIGI มีผลประกอบการขาดทุน ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ KWIGI ด้วยวิธีนี้ได้

2. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) จะนำมูลค่าทางบัญชีของ KWIGI ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษา เลือกมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงงบการเงินภายในที่ได้รับจากบริษัท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ดังนี้

	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ล้านบาท	227.86					
P/BV Ratio	เท่า	1.01x	1.03x	1.02x	1.07x	1.09x	1.15x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	230.89	233.72	233.23	243.18	248.79	262.66

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI อยู่ระหว่าง 230.89 – 262.66 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัท โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ของ KWIGI โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWIGI ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI

4.1.4 วิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach)

ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWIGI โดยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยจากรายงานการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท แอคซัวร์เรียลมิช จำกัด (“นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ”) ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2567 ซึ่ง KWIGI ได้ว่าจ้างนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระให้ทำการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWIGI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าดังกล่าวโดยใช้วิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปสำหรับการประเมินมูลค่ากิจการประกัน โดยการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นการพิจารณาถึงส่วนประกอบที่สำคัญของ KWIGI ดังนี้

1. มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value) ซึ่งประกอบด้วย
 - มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted Net Worth: ANW)
 - มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (Value of In Force: VIF)
2. ผลรวมของกำไรที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วย
 - มูลค่าผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB)
 - มูลค่าเงินสำรองสำหรับการดำเนินธุรกิจ (Cost of Carrying under New Business)

ทั้งนี้ สำหรับข้อมูลต่างๆ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการสัมภาษณ์นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ และ KWIGI รวมทั้งได้สอบทานสมมติฐานที่สำคัญที่นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระใช้ พบว่าสมมติฐานต่างๆ มีความสอดคล้องกับข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจของ KWIGI โดยสามารถสรุปสมมติฐานที่สำคัญที่นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าได้ ดังนี้

1. มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value)
 - 1.1 มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted Net Worth: ANW)

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระได้ทำการสอบทานรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอ้างอิงรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เพื่อปรับปรุงรายการสินทรัพย์และหนี้สินให้สะท้อนราคาตลาดเพื่อคำนวณหามูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ เนื่องจากนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระเห็นว่าไม่มีข้อบ่งชี้ถึงความเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่สำคัญในไตรมาสที่ 4 โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงสินทรัพย์สุทธิ ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์รวม	1,197.70	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(969.84)	ล้านบาท
หัก กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ ¹	(6.72)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	221.14	ล้านบาท

หมายเหตุ: 1. กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ ประกอบด้วย ผลขาดทุนจากการจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 6.80 ล้านบาท และผลกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 0.08 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินสอบทาน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566

1.2 มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (Value of In Force: VIF)

มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต คือรายได้ที่คาดว่าจะ KWIGI จะสามารถได้รับต่อไปในอนาคต โดยพิจารณาจากกรรมสิทธิ์ทั้งหมดที่ KWIGI ให้ความคุ้มครอง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หักด้วยภาระการสำรองเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) และภาษีเงินได้

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ กำหนดระยะเวลาประมาณการที่ 15 ปี เพื่อให้เหมาะสมกับกรอบเวลาที่เหมาะสมสำหรับช่วงเวลาที่คาดว่าจะ KWIGI จะสามารถครอบคลุมช่วงการทำกำไรเพิ่มเติมได้ทั้งหมด และกำหนดอัตราผลตอบแทน (Earning rate) ที่ร้อยละ 2.39 โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีอายุดอกเบี้ยอายุ 1 ปี และอัตราคิดลด (Discount rate) ที่ร้อยละ 10.00 โดยคำนวณจาก อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยงที่ร้อยละ 3.24 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และดัชนีตราสารหนี้พันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือมากกว่า 15 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ร้อยละ 10.72 และปรับอัตราคิดลดเพิ่มร้อยละ 1.00 เนื่องจากธุรกิจประกันภัยจะมีความเสี่ยงสูงกว่าธุรกิจประกันชีวิต ดังนั้นอัตราคิดลดที่คำนวณได้คือร้อยละ 10.01 ดังนั้นนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระจึงกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566
เงินสำรองสำหรับค่าสินไหมทดแทน ณ สิ้นปี ¹ (EOY Case Reserve)	177
เงินสำรองเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ ณ สิ้นปี ² (EOY Unearned Premium Reserve: UPR)	224
รวมรายการเงินสำรองสำหรับค่าสินไหมทดแทน และเงินสำรองเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ ณ สิ้นปี	400
มูลค่าปัจจุบันของเงินสำรองค่าสินไหมและเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็น รายได้	137
หัก ภาษี (ร้อยละ 20)	(27)
มูลค่าปัจจุบันหลังหักภาษี	109

หมายเหตุ: 1. เงินสำรองสำหรับค่าสินไหมทดแทน คำนวณโดยการนำสัดส่วนการเคลมสุทธิต่อเบี้ยประกันภัยรวบรวม โดยอ้างอิงสัดส่วน ณ สิ้นปี 2565 ที่ร้อยละ 21.83 คูณกับ เบี้ยประกันภัยรวบรวม ณ สิ้นปี 2566 ที่ 810.81 ล้านบาท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท

2. เงินสำรองเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ คำนวณโดยการนำสัดส่วนเงินสำรองเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ต่อเบี้ยประกันภัยขั้นต้น โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยประเมินโดยการอ้างอิงอัตราการเติบโตของเบี้ยประกันภัยรับที่ร้อยละ 39.96 ซึ่งจะส่งผลให้อัตราเงินสำรองเบี้ยประกันที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ต่อเบี้ยประกันภัยขั้นต้น ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับร้อยละ 33.91

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566
เงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ	98
มูลค่าปัจจุบันของเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ	33
หัก ภาษี (ร้อยละ 20)	(6.69)
มูลค่าปัจจุบันของเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจหลังหักภาษี	27

หมายเหตุ: 1. เงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ หมายถึง เงินกองทุนสำหรับความเสี่ยงจากภาวะผูกพันตามสัญญาประกันภัยระยะยาว นักคณิตศาสตร์ประกันภัยคำนวณโดย ปรับปรุงเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ 78 ล้านบาท และปรับปรุงความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่ KWIGI ยังไม่ครบถ้วน ซึ่งประกอบไปด้วย ความเสี่ยงด้านตลาด (Market risk) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk) ความเสี่ยงด้านการกระจุกตัว (Concentration risk) ซึ่งส่งผลให้มีอัตราความเสี่ยงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 114 จึงทำให้เงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจที่ต้องคงไว้เพิ่มขึ้นเป็น 89 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยประมาณการเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ ณ สิ้นปี 2566 เดิมที่ร้อยละ 39.96 ตามอัตราการเติบโตของเบี้ยประกันภัยรับ จึงส่งผลให้ KWIGI จะมีเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจ ณ สิ้นปีเท่ากับ 98 ล้านบาท

จากการประเมินข้างต้นมูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (VIF) มีมูลค่าเท่ากับ 135.09 ล้านบาท (คำนวณโดย มูลค่าปัจจุบันหลังหักภาษีรายการเงินสำรองสำหรับค่าสินไหมทดแทนและเงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ ณ สิ้นปี รวมกับ มูลค่าปัจจุบันของเงินทุนที่ต้องการเพื่อดำเนินธุรกิจหลังหักภาษี)

มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value)

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	221.14
มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต	135.09
มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย	357.09

2. ผลรวมของกำไรที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติม

ผลรวมของกำไรที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติม คือรายได้ที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติมจากการดำเนินงานในอนาคต โดยไม่คำนึงถึงกรรมสิทธิ์ที่ KWIGI ให้ความคุ้มครองในปัจจุบัน ซึ่งรวมรายได้ในอนาคต 2 ส่วน คือ 1. ผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ 2. เงินสำรองสำหรับการดำเนินธุรกิจในอนาคต โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ได้กำหนดสมมติฐานหลักสำหรับการประเมินดังนี้

ที่	สมมติฐาน	รายละเอียด
1	ระยะเวลาในการประมาณการ	นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ กำหนดให้ระยะเวลาในการประมาณการ <u>15 ปี</u> เนื่องจากเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมและสมจริงยิ่งขึ้นสำหรับธุรกิจใหม่ สำหรับปีประมาณการมร 1 -10 KWIGI จะยังคงไม่สามารถดำเนินงานเพื่อครอบคลุมการทำกำไรของธุรกิจ และปีที่ 11 – 15 จะสามารถดำเนินการเพื่อการทำกำไรได้อย่างครบวงจร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการกำหนดระยะเวลาในการประมาณการที่ 15 ปี มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการสะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้ และกำไรในอนาคตของบริษัท ณ จุดคุ้มทุนอย่างมีเสถียรภาพ
2	อัตราผลตอบแทน	นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ กำหนดให้ KWIGI มีอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 2.39 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีดอกเบี้ยอายุ 1 ปี การอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่มีอายุ 1 ปี เป็นการกำหนดอัตราผลตอบแทนที่ตรงกับลักษณะของกรรมธรรม์ของบริษัทที่มีอายุ 1 ปี เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนย้อนหลังที่ KWIGI ย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2561 - 2565) ที่ร้อยละ 1.29 – 3.48 โดยที่ปี 2565 มีอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 2.20 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการอ้างอิงอัตราผลตอบแทนหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีดอกเบี้ยอายุ 1 ปี ที่ร้อยละ 2.39 มีความเหมาะสม
3	อัตราคิดลด	นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระคำนวณอัตราคิดลดจาก อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยงที่ร้อยละ 3.24 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และดัชนีตราสารหนี้พันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือมากกว่า 15 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ร้อยละ 10.72 และปรับอัตราคิดลดเพิ่มร้อยละ 1.00 เนื่องจากธุรกิจประกันภัยจะมีความเสี่ยงสูงกว่าประกันชีวิต อัตราคิดลดที่คำนวณได้คือร้อยละ 10.01 <u>นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จึงกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00</u> ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการกำหนดอัตราที่ร้อยละ 10.00 มีความเหมาะสม เนื่องจาก สถานการณ์ของการดำเนินธุรกิจของ KWIGI ยังไม่อยู่ในจุดคุ้มทุน ดังนั้นการคำนวณอัตราคิดลดโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปราศจากความเสี่ยง จึงมีความเหมาะสม
4	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระกำหนดให้ KWIGI มีอัตราภาษีเงินได้ที่ร้อยละ 20.00 อ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

2.1 มูลค่าผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB)

เนื่องจาก KWIGI มีแผนธุรกิจที่จะเติบโตอย่างรวดเร็ว ดังนั้นนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระจึงประมาณการผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตไม่คงที่ในแต่ละปีและคิดลดมูลค่าปัจจุบันแทนการใช้วิธีตัวทวิคูณกรรมธรรม์ใหม่ ดังนั้นนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระจึงอ้างอิงข้อมูลปี 2566 เป็นพื้นฐานในการคาดการณ์ในระยะยาวเกี่ยวกับการเติบโตของ KWIGI โดยธุรกิจปัจจุบันของ KWIGI ยังไม่ถึงจุดที่ความประหยัดจากขนาด (Economic of scale) ดังนั้นสมมติฐานปัจจุบันและแผนธุรกิจในอนาคตจึงต้องพิจารณาควบคู่กับมุมมองระยะยาว เพื่อที่จะบันทึกมูลค่าของธุรกิจในอนาคตที่พัฒนาผ่านแผนธุรกิจของ KWIGI โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังนี้

2.1.1 รายได้จากเบี้ยประกัน (Earned Premium)

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการรายได้จากเบี้ยประกันจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และแผนการดำเนินงานของ KWIGI โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระกำหนดอัตราการเติบโตของรายได้จากเบี้ยประกันทุกผลิตภัณฑ์ของ KWIGI แต่ละประเภท เช่น ประกันภัยรถยนต์ภาคสมัครใจ ประกันภัยรถยนต์ภาคบังคับ ประกันอัคคีภัย ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล ฯลฯ เติบโตเข้าสู่จุดความประหยัดจากขนาด (Economic of scale) ในปี 2577 ซึ่งประมาณการเบี้ยประกันภัยรับตรง และอัตราการเติบโต เป็นไปตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้จากเบี้ยประกัน	ล้านบาท	802.13	962.55	1,106.94	1,217.63	1,339.40	1,473.33	1,547.00	1,624.35
- อัตราการเติบโต	ร้อยละ	23%	20%	15%	10%	10%	10%	5%	5%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้จากเบี้ยประกัน	ล้านบาท	1,705.57	1,790.85	1,880.39	1,974.41	2,073.13	2,156.05	2,242.30
- อัตราการเติบโต	ร้อยละ	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%

2.1.2 อัตราการรับประกันภัยต่อ (Reinsurance ceding ratio)

อัตราการรับประกันภัยต่อหมายถึงจำนวนเบี้ยประกันที่ KWIGI ส่งให้กับบริษัทประกันภัยอื่นเป็นผู้รับประกันภัยต่อ ซึ่งอัตราการรับประกันภัยต่อคิดจากเบี้ยประกันจ่ายจากการเอาประกันภัยต่อหารด้วยเบี้ยประกันภัยรับตรง โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการอัตราการรับประกันภัยต่อเท่ากับประมาณร้อยละ 46 สำหรับปี 2567 ถึง 2572 และร้อยละ 44 สำหรับปี 2573 ถึง 2581 ซึ่งคาดการณ์ว่าอัตราการรับประกันภัยต่อจะลดลงตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป เนื่องจาก KWIGI มีนโยบายลดสัดส่วนการรับประกันภัยต่อเมื่อเข้าสู่ปี 2573 โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
เบี้ยประกันจ่ายจากการเอาประกันภัยต่อ	ล้านบาท	102	123	141	155	171	188	188	197
- อัตราการรับประกันภัยต่อ	ร้อยละ	46%	46%	46%	46%	46%	46%	44%	44%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
เบี้ยประกันจ่ายจากการเอาประกันภัยต่อ	ล้านบาท	207	218	229	240	252	262	273
- อัตราการรับประกันภัยต่อ	ร้อยละ	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ (Change in UPR)

การเปลี่ยนแปลงของเงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ คำนวณจากเงินการสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ปลายงวด หักเงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ต้นงวด โดยหากเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นจะถูกนำไปหักออกจากเบี้ยประกันภัยรับตรงซึ่งสุทธิจากเบี้ยประกันจ่ายจากการเอาประกันภัยต่อ โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ต้นงวดจากรายการดังกล่าว ณ สิ้นงวดของปีก่อนหน้า และประมาณการเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ปลายงวดจากอัตราส่วนเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ปลายงวดหารด้วยเบี้ยประกันภัยรับสุทธิ โดยกำหนดอัตราการส่วนเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ ปลายงวดตามตารางต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้จากเบี้ยประกัน	ล้านบาท	802.13	962.55	1,106.94	1,217.63	1,339.40	1,473.33	1,547.00	1,624.35
เงินสำรองเบี้ยประกันภัย ต้นงวด	ล้านบาท	224	272	144.38	110.69	121.76	133.94	73.67	77.35
เงินสำรองเบี้ยประกันภัย ปลายงวด ¹	ล้านบาท	272	326	375	413	454	500	525	551
- อัตราการส่วนเบี้ยประกันภัย ปลายงวด	ร้อยละ	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%
การเปลี่ยนแปลงของเงิน สำรองเบี้ยประกันภัย ²	ล้านบาท	49	54	49	38	41	45	25	26

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้จากเบี้ยประกัน	ล้านบาท	1,705.57	1,790.85	1,880.39	1,974.41	2,073.13	2,156.05	2,242.30
เงินสำรองเบี้ยประกันภัย ต้นงวด	ล้านบาท	551	578	607	638	670	703	731
เงินสำรองเบี้ยประกันภัย ปลายงวด ¹	ล้านบาท	578	607	638	670	703	731	760
- อัตราการส่วนเบี้ยประกันภัย ปลายงวด	ร้อยละ	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%	33.91%
การเปลี่ยนแปลงของเงิน สำรองเบี้ยประกันภัย ²	ล้านบาท	28	29	30	32	33	28	29

หมายเหตุ: 1. เงินสำรองเบี้ยประกันภัยปลายงวด คำนวณจาก อัตราการส่วนเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ปลายงวดที่ร้อยละ 33.91 อ้างอิงอัตราเงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ต่อเบี้ยประกันภัยขั้นต้น ณ สิ้นปี 2566 คุณ รายได้จากเบี้ยประกันภัย

2. การเปลี่ยนแปลงของเงินสำรองเบี้ยประกันภัย คำนวณจาก เงินการสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ปลายงวด หัก เงินสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ต้นงวด

2.1.4 ผลตอบแทนจากการลงทุน (Investment income)

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของ KWIGI อยู่ที่ร้อยละ 2.39 อัตราผลตอบแทนหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ยอายุ 1 ปี โดยคำนวณจาก รายได้เบี้ยประกันสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย ณ ต้นปี คุณ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน หัก การเคลมประกันสุทธิที่จะเกิดขึ้น ณ กลางปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ผลตอบแทนจากการ ลงทุน	ล้านบาท	5	4	5	5	6	7	7	8
- อัตราการส่วนผลตอบแทน จากการลงทุน	ร้อยละ	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ผลตอบแทนจากการ ลงทุน	ล้านบาท	8	8	9	9	10	10	11
- อัตราการส่วนผลตอบแทน จากการลงทุน	ร้อยละ	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%

2.1.5 ค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ (Reinsurance Claim Recovery)

ค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ หมายถึงค่าสินไหมรับคืนที่ KWIGI ได้รับความเสียหาย ประกันภัยให้กับผู้รับประกันภัยต่อ ซึ่งนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการรายการดังกล่าวจากอัตราส่วนค่าสินไหมรับคืนจากผู้รับประกันภัยต่อเบี้ยประกันจ่ายจากการเอาประกันภัยต่อโดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ	ล้านบาท	151	179	204	222	244	269	264	278
- อัตราส่วนค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ	ร้อยละ	40%	40%	40%	40%	40%	40%	39%	39%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ	ล้านบาท	292	306	321	337	354	369	383
- อัตราส่วนค่าสินไหมรับคืนจากการประกันภัยต่อ	ร้อยละ	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%

2.1.6 ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการสินไหมทดแทนสุทธิ

ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการสินไหมทดแทนคือ ค่าสินไหมที่ KWIGI จ่ายให้แก่ผู้เอาประกันภัยกรณีเกิดเหตุสุทธิจากค่าสินไหมทดแทนรับคืนจากการประกันภัยต่อ โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการค่าสินไหมทดแทนสุทธิเท่ากับประมาณร้อยละ 56.00 ของเบี้ยประกันภัยที่ถือเป็นรายได้สุทธิ (อัตราการสูญเสีย) อ้างอิงจากอัตราส่วนของ KWIGI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการสินไหมทดแทนสุทธิ	ล้านบาท	229	273	311	340	374	411	449	472
-- อัตราการสูญเสีย	ร้อยละ	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการสินไหมทดแทนสุทธิ	ล้านบาท	495	520	546	573	602	626	651
-- อัตราการสูญเสีย	ร้อยละ	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%

2.1.7 รายได้ค่าเบี้ยประกันภายหลังการหักเบี้ยประกันภัยจากการประกันภัยต่อ (Net Earned Premium)

รายได้ค่าเบี้ยประกันภายหลังการหักเบี้ยประกันภัยจากการเอาประกันภัยต่อ คำนวณโดยการนำรายได้ค่าเบี้ยประกันภัยหลังการหัก เบี้ยประกันภัยจากการเอาประกันภัยต่อ โดยมีรายละเอียดการประมาณการตามตารางต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้ค่าเบี้ยประกันรับ	ล้านบาท	802	963	1,107	1,218	1,339	1,473	1,547	1,624
เบี้ยประกันภัยจากการเอาประกันภัยต่อ	ล้านบาท	371	445	511	562	619	681	681	715
รายได้ค่าเบี้ยประกันภายหลังการหักเบี้ยประกันภัยจากการประกันภัยต่อ	ล้านบาท	431	518	596	656	720	792	866	909

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้ค่าเบี้ยประกันรับ	ล้านบาท	1,706	1,791	1,880	1,974	2,073	2,156	2,242
เบี้ยประกันภัยจากการเอาประกันภัยต่อ	ล้านบาท	750	788	827	869	912	949	987
รายได้ค่าเบี้ยประกันภายหลังการหักเบี้ยประกันภัยจากการประกันภัยต่อ	ล้านบาท	956	1,003	1,053	1,105	1,161	1,207	1,255

2.1.8 ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย (Gross Commission)

ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย ประกอบไปด้วยค่าคอมมิชชั่นจ่ายชำระให้กับตัวแทน และ/หรือนายหน้าประกันภัยเพื่อเป็นช่องทางในการขายผลิตภัณฑ์ประเภทต่างๆ ซึ่งนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณการค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่ายเท่ากับประมาณร้อยละ 13.72 ของรายได้จากเบี้ยประกันอ้างอิงจากอัตราส่วนของ KWIGI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย	ล้านบาท	110	132	152	167	184	202	212	223
- อัตราการสูญเสีย	ร้อยละ	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย	ล้านบาท	234	246	258	271	284	296	308
- อัตราการสูญเสีย	ร้อยละ	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%	13.72%

2.1.9 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบไปด้วยเงินเดือนผู้บริหาร พนักงาน เป็นหลัก ซึ่งนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานของ KWIGI โดยจะมีสัดส่วนคงที่ ณ ปี 2570 ที่ร้อยละ 20 ของรายได้จากเบี้ยประกัน โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

		2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ล้านบาท	198	223	240	245	270	297	312	327
-- อัตราการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	25%	23%	22%	20%	20%	20%	20%	20%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

		2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ล้านบาท	343	361	379	398	417	434	452
-- อัตราการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

2.1.10 การดำรงอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio)

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระกำหนดให้กิจการรักษาอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio: CAR) ที่ร้อยละ 140.00 ซึ่งไปตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยกำหนดไว้

ผลการประมาณการทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้								
เบี้ยประกันภัยรับตรง	802	963	1,107	1,218	1,339	1,473	1,547	1,624
เบี้ยประกันภัยจากการเอาประกันภัยต่อ	(371)	(445)	(511)	(562)	(619)	(681)	(681)	(715)
เบี้ยประกันภัยรับสุทธิ	431	518	596	656	720	792	866	909
รายได้ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจากการประกันภัยต่อ	102	123	141	155	171	188	188	197
รายได้จากการลงทุน	5	4	5	5	6	7	7	8
รายได้จากการดำเนินงานรวม	538	645	742	816	897	987	1,061	1,114
ค่าใช้จ่าย								
ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการสินไหมทดแทนสุทธิ	229	273	311	340	374	411	449	472
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย	110	132	152	167	184	202	212	223
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	198	223	240	245	270	297	312	327
ค่าใช้จ่ายสำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	49	54	49	38	41	45	25	26
ค่าใช้จ่ายรวม	537	628	703	752	828	910	973	1,022
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(49)	(38)	(10)	26	29	32	64	67
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10)	(7)	(2)	5	6	6	13	13
กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้	(38)	(30)	(8)	21	22	26	50	53
หัก เงินทุนสำรองตามกฎหมาย	31	26	23	18	19	21	12	12
กำไรที่คาดว่าจะได้รับ ปลายงวด	(70)	(56)	(31)	3	4	4	39	41
กำไรที่คาดว่าจะได้รับ ต้นงวด	(63)	(51)	(31)	3	3	4	36	41
มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่คาดว่าจะได้รับ	(58)	(42)	(21)	2	2	2	18	17

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หน่วย : ล้านบาท	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้							
เบียประกันภัยรับตรง	1706	1791	1880	1974	2073	2156	2242
เบียประกันภัยจากการเอา ประกันภัยต่อ	(750)	(788)	(827)	(869)	(912)	(949)	(987)
เบียประกันภัยรับสุทธิ	956	1,003	1,053	1,105	1,161	1,207	1,255
รายได้ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจาก การประกันภัยต่อ	207	218	229	240	252	262	273
รายได้จากการลงทุน	8	8	9	9	10	10	11
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,171	1,229	1,291	1,354	1,423	1,479	1,539
ค่าใช้จ่าย							
ค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่าย ในการจัดการสินไหมทดแทนสุทธิ	495	520	546	573	602	626	651
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จจ่าย	234	246	258	271	284	296	308
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	343	361	379	398	417	434	452
ค่าใช้จ่ายสำรองเบียประกันภัยที่ ยังไม่ถือเป็นรายได้	28	29	30	32	33	28	29
ค่าใช้จ่ายรวม	1,100	1,156	1,213	1,274	1,336	1,384	1,440
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	70	74	77	81	85	95	99
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	15	16	16	17	19	20
กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้	56.80	58.40	62.40	64.00	69.60	76.00	79.20
หัก เงินทุนสำรองตามกฎหมาย	13	14	14	15	16	13	14
กำไรที่คาดว่าจะได้รับปลายทาง	43	45	48	50	52	63	66
กำไรที่คาดว่าจะได้รับ ต้นงวด	39	41	43	45	48	57	60
มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่คาดว่าจะได้รับ	17	16	15	14	14	15	14

จากผลการประมาณการข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับทั้งสิ้น 26.51 ล้านบาท

2.2 มูลค่าเงินสำรองสำหรับการดำเนินธุรกิจ (Cost of Carrying under New Business)

จากผลการประมาณการมูลค่าปัจจุบันของผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (ข้อ 2.1) ส่งผลให้ KWIGI จะมีเงินสำรองตามกฎหมาย ณ ต้นปี 2581 ทั้งสิ้น 725.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของเงินสำรองสำหรับการดำเนินธุรกิจของ KWIGI จนสิ้นสุดปี 2581 ที่ 173.69 ล้านบาท

3. สรุปผลการประเมินด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ANW)	221.14
มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (VIF)	135.09
มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value)	357.09

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (VONB)	26.51
มูลค่าเงินสำรองสำหรับการดำเนินธุรกิจ (Cost of Carrying)	173.69
ผลรวมของกำไรที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติม	200.20
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	557.29

จากการประเมินด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยข้างต้น โดยใช้อัตราคิดลดของ KWIGI จะสามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกำไรที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติมได้เท่ากับ 200.20 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยมูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย ณ 30 กันยายน 2566 จำนวน 357.09 ล้านบาท ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI เท่ากับ 557.29 ล้านบาท

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	อัตราคิดลด		
	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 9.00
1. มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ	348.12	357.09	377.02
2. มูลค่าของกิจการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจในอนาคตสุทธิจากต้นทุนของกิจการ	165.14	200.20	240.93
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	513.26	557.29	617.95

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยจากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้นโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ สามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIGI ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ระหว่าง 513.26 ถึง 617.95 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 557.29 ล้านบาท

การประเมินด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงาน อัตราการสูญเสีย ค่าสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินของ KWIGI รวมถึงการเติบโตในอนาคตของ KWIGI ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย เป็นวิธีที่เหมาะสม

4.2 บริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

4.2.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ KWLIFE หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ KWLIFE จากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัท โดยตามรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KWLIFE ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์รวม	3,857.37	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	3,412.38	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	445.00	ล้านบาท

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 445.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ KWLIFE ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWLIFE ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี อาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE

4.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท อ้างอิงงบการเงินภายในรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัท มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคาร ที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

ที่ปรึกษา ปรับปรุงสินทรัพย์ของบริษัท โดยอ้างอิง มูลค่าตลาดจากการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการปรับปรุงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นทรัพย์สินเป็นที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน โดยการเปรียบเทียบราคาในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้นเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สิน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

รายงานเลขที่	วิธีการประเมิน	รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชี วันที่ 30 กันยายน 2566	ราคาประเมิน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
GEN09_051 _66RL	วิธีกำหนดต้นทุน (Cost Approach)	อาคารสำนักงาน 4 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 2 งาน 58.7 ตารางวา	9,555,990.00	39,410,000.00	29,854,010.00
GEN09_052 _66RL	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Approach)	อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นจำนวน 4 คูหา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 80.0 ตารางวา	6,286,565.04	21,980,000.00	15,693,434.96
GEN09_053 _66RL	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Approach)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นจำนวน 3 คูหา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 84.0 ตารางวา	4,525,929.00	20,360,000.00	15,834,071.00
GEN09_054 _66RL	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Approach)	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 2 คูหา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 75.2 ตารางวา	2,297,758.99	16,000,000.00	13,702,241.01
GEN09_055 _66RL	วิธีกำหนดต้นทุน (Cost Approach)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 309 ตารางวา	7,832,937.00	23,800,000.00	15,967,063.00
GEN09_056 _66RL	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Approach)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นจำนวน 2 คูหา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 111.9 ตาราง วา	2,878,315.00	18,800,000.00	15,921,685.00
GEN09_057 _66RL	วิธีกำหนดต้นทุน (Cost Approach)	อาคารสำนักงาน 4 ชั้น พร้อมที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 82.3 ตารางวา	6,400,003.00	14,280,000.00	7,879,997.00
GEN09_058 _66RL	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Approach)	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 2 คูหา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 36.5 ตารางวา	2,906,401.50	8,500,000.00	5,593,598.50
	รวมมูลค่า		42,683,899.53	163,130,000.00	120,446,100.47

หมายเหตุ : /1 ราคาประเมินของสินทรัพย์ต่างๆ จัดทำขึ้นโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ("VAT") และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท

รายการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีในสถานการณ์ต่าง ๆ จะสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่า
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	445.00
ปรับปรุงรายการ : มูลค่าที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการปรับปรุงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	120.45
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง	565.45

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 565.45 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบแสดงฐานะการเงิน โดยได้ปรับปรุงรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อย่างไรก็ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE

4.2.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันก็บัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

- 1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
- 2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

ที่ปรึกษา พิจารณารัฐบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตซึ่งไม่ถูกขึ้นเครื่องหมายจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 1 ปี นับจากวันที่ประเมิน เพื่อนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทดังกล่าวมาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWLIFE โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ได้แก่

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต (มหาชน)	BLA	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประกันชีวิตและบริการวางแผนทางการเงินอย่างรอบด้าน
2	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	TLI	บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประกันชีวิต

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

ตารางแสดงข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
	สินทรัพย์รวม	รายได้รวม	กำไร/ขาดทุน สุทธิ
BLA	326,483.10	34,485.54	2,190.13
TLI	564,752.70	78,319.34	7,728.65
KWI	11,714.48	885.93	(382.99)

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 30 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 สำหรับบริษัทต่างๆ ดังกล่าวเพื่อนำมาเปรียบเทียบหามูลค่าหุ้นสามัญของ KWLIFE โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
BLA	เท่า	13.28x	13.83x	14.26x	13.05x	14.89x	15.71x
TLI	เท่า	11.23x	11.67x	13.85x	14.91x	15.32x	18.68x

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
ค่าเฉลี่ย	เท่า	12.26x	12.75x	14.06x	13.98x	15.11x	17.20x
KWI*	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัท (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
BLA	เท่า	0.76x	0.79x	0.88x	0.90x	1.07x	1.21x
TLI	เท่า	1.02x	1.06x	1.25x	1.26x	1.45x	1.71x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	0.89x	0.93x	1.07x	1.08x	1.26x	1.46x
KWI	เท่า	0.90x	0.75x	0.62x	0.68x	0.90x	1.14x

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ: อัตราส่วนราคาต่อกำไรของบริษัท (KWI) เป็นเพียงการเปิดเผยข้อมูลเพื่อการเปรียบเทียบ และอัตราส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน

1. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E ratio) จะนำกำไรสุทธิของ KWLIFE ในงวด 12 เดือน งวดใดงวดหนึ่ง คู่กับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการเปรียบเทียบด้วยวิธีนี้ที่ปรึกษา เลือกใช้กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบการเงินสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 (สำหรับงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2565 และงบการเงินรายปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565) นาง นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 (สำหรับงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2566) จาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซยเยศ สอบบัญชี จำกัด

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการสำหรับงวดปี 2565 บริษัท มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 105.35 ล้านบาท ผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 303.71 ล้านบาท และผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 26.55 ล้านบาท ทำให้บริษัท จึงมีผลขาดทุนสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนจากวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ (171.81) ล้านบาท ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถนำวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรมาใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้

2. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) จะนำมูลค่าทางบัญชีของ KWLIFE ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ที่ปรึกษา เลือกมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงงบการเงินสอบทานสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งได้รับจากบริษัท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ล้านบาท	445.00					
P/BV Ratio	เท่า	0.89x	0.93x	1.07x	1.08x	1.26x	1.46x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	396.05	411.62	473.92	480.60	560.70	649.70

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE อยู่ระหว่าง 396.05 – 649.70 ล้านบาท

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ แต่งตั้งนักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value Approach) โดยที่ไม่ได้ประเมินมูลค่าผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB) จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) ได้อย่างครบถ้วน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE เนื่องจากวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ของกิจการ เช่น สินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน ค่าสำรองสินไหมทดแทนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งสะท้อนความคาดหวังของผู้ลงทุนในตลาดกับธุรกิจประกันชีวิต แม้ว่าไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของกิจการ

4.2.4 วิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value)

ในการประเมินมูลค่าบริษัทตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งเป็นวิธีที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปสำหรับการประเมินมูลค่ากิจการประกัน จะประกอบด้วยองค์ประกอบหลัก 2 ส่วน ได้แก่ มูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) และมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (Value of New Business: VONB) จากกรรมธรรม์ที่จะออกใหม่ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการแต่งตั้งคณิสสุพันธ์ แสงประกาย FSA and FSAT บริษัท ทีเอ็มเอ็กซ์เซลเลนซ์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระในการประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) แต่ไม่ได้มอบหมายให้นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระประเมินมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB)

อย่างไรก็ตาม นักคณิตศาสตร์ประกันภัยของบริษัทฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ ชี้แจงว่าผลประกอบการของ KWLIFE ยังขาดทุนอย่างต่อเนื่อง และในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ นำผลกำไรกลับมาลงทุนในระบบพื้นฐานในการทำธุรกิจประกันชีวิต เพื่อให้แน่ใจว่า KWLIFE จะประกอบธุรกิจได้อย่างยั่งยืน เพราะฉะนั้นบริษัทฯ จึงเห็นว่า KWLIFE จะยังไม่กลับมาฟื้นตัวในระยะเวลาอันสั้น การประเมินผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (Value of New Business: VONB) จึงไม่มีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ากิจการของ KWLIFE

โดยที่ปรึกษาฯ ได้แจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสำคัญของการประเมินมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (Value of New Business: VONB) เนื่องจาก KWLIFE เป็นบริษัทที่กำลังดำเนินกิจการและเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพียงบริษัทเดียวที่มีผลการดำเนินงานมากกว่าศูนย์ โดยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2564 2565 ที่ 410.72 105.35 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ 26.55 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 (สำหรับงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2565 และงบการเงินรายปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565) นาง นิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เลขทะเบียน 5035 (สำหรับงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุด 30 กันยายน 2566) จาก บริษัท ดีลรอยท์ ฟู๊ด โธมัทส์ ไซยยศ สอมบัญชี จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ มีแผนที่จะประกอบธุรกิจประกันภัยและประกันชีวิตเป็นธุรกิจหลักต่อเนื่องไปในอนาคต โดยที่ KWLIFE เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิต การประเมินมูลค่าในส่วนผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ (VNOB) จึงมีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ากิจการของ KWLIFE เนื่องจากมูลค่าดังกล่าวจะสะท้อนแนวโน้มการเติบโตของ KWLIFE ในอนาคต และทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) มีความครบถ้วนสมบูรณ์

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) จะมีความน่าเชื่อถือก็ต่อเมื่อมีองค์ประกอบที่ครบถ้วนสมบูรณ์ของมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) และมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) หากขาดองค์ประกอบของมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) แล้ว มูลค่าที่ประเมินได้จะไม่สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นสามัญของ KWLIFE ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า แม้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยจะเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทประกันชีวิตแต่การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่อาจเห็นด้วยกับการประเมินมูลค่าของกิจการที่ขาดองค์ประกอบของมูลค่าผลกำไรที่จะได้รับ (VONB) ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีการประเมินด้วยประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value) เพื่อการประเมินมูลค่า KWLIFE ในครั้งนี้เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ ได้สอบทานรายงานมูลค่าพื้นฐานของกิจการ (Embedded Value Approach) ของบริษัท เคดับบลิวไอ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2567 ซึ่ง KWLIFE ได้ว่าจ้างนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระให้ทำการประเมินมูลค่าพื้นฐานของกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value) ซึ่งประกอบด้วย มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted Net Worth: ANW) และมูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (Value of In Force: VIF)

ทั้งนี้ สำหรับข้อมูลต่างๆ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการสัมภาษณ์นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ และ KWLIFE รวมทั้งได้สอบทานสมมติฐานที่สำคัญที่นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระใช้ พบว่าสมมติฐานต่างๆ มีความสอดคล้องกับข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจของ KWLIFE

มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value)

มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted Net Worth: ANW)

นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระได้ทำการสอบทานรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เพื่อปรับปรุงรายการสินทรัพย์และหนี้สินให้สะท้อนราคาตลาดเพื่อคำนวณหามูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงสินทรัพย์สุทธิ ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
สินทรัพย์สุทธิ รวม (สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม)	445.00	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(122.64)	ล้านบาท
หัก เงินลงทุนในบริษัทย่อย	(189.83)	
บวก กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์	121.69	ล้านบาท
มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ	254.22	ล้านบาท

มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (Value of In Force: VIF)

มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต คือรายได้ที่คาดว่าจะได้รับต่อไปในอนาคต โดยพิจารณาจากกรมธรรม์ทั้งหมดที่ KWLIFE ให้ความคุ้มครอง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 หักด้วยภาระการสำรองเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) และภาษีเงินได้

ในการประเมินมูลค่า VIF ครั้งนี้ นักคณิตศาสตร์ประกันภัยใช้สมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

อัตราการเสียชีวิต (Mortality) สำหรับกรมธรรม์แผนหลัก : เนื่องจากบริษัทมีขนาดพอร์ตโพลิโอค่อนข้างเล็ก ทำให้อัตราการเรียกร้องสินไหมมรณกรรมในแผนปกติต่ำกว่าอัตราเป้าหมาย นักคณิตศาสตร์ประกันภัยจึงเห็นชอบให้ใช้อัตราการเสียชีวิตที่ร้อยละ 63.40

อัตราการเสียชีวิตสำหรับสัญญาเพิ่มเติมที่ซื้อเพิ่มจากประกันชีวิต (Mortality for riders) : นักคณิตศาสตร์ประกันภัยเห็นชอบให้ใช้อัตราการเสียชีวิตสำหรับกรมธรรม์แผนหลักเป็นอัตราการเสียชีวิตสำหรับสัญญาเพิ่มเติมระยะยาว และให้ใช้อัตราการเสียชีวิตที่ร้อยละ 60.00 และ 70.00 สำหรับสัญญาเพิ่มเติมระยะสั้นและสัญญาแบบกลุ่มตามลำดับ

อัตราการขาดอายุของกรมธรรม์ (Lapse Rate) : นักคณิตศาสตร์ประกันภัยเห็นชอบให้ใช้อัตราการขาดอายุกรมธรรม์ที่ร้อยละ 5.00 สำหรับกรมธรรม์แผนหลักและสัญญาเพิ่มเติมระยะสั้น สำหรับสัญญาแบบกลุ่มนั้นให้อัตราการขาดอายุที่ร้อยละ 60.00

อัตราค่าใช้จ่าย (Expense) : เนื่องจากบริษัทยังมีขนาดเล็ก ยังไม่เกิดการประหยัดจากขนาด (Economy of Scale) นักคณิตศาสตร์ประกันภัยจึงเห็นชอบให้ใช้อัตราค่าใช้จ่ายเป้าหมาย (Target Expense) เนื่องจากบริษัทมีการตั้ง Expense Deficiency Reserve (EDR) เพื่อกันสำรองแล้ว

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate tax rate) : นักคณิตศาสตร์ประกันภัยใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ร้อยละ 20.00

ระดับเงินกองทุนที่ต้องดำรงไว้ (Required Capital) : นักคณิตศาสตร์ประกันภัยเห็นชอบกับการตั้งสมมติฐานระดับเงินกองทุนตามอัตราขั้นต่ำตามกฎหมายที่ร้อยละ 140

อัตราผลตอบแทนการลงทุน : นักคณิตศาสตร์ประกันภัยได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนถัวเฉลี่ยคงที่ไว้ที่ร้อยละ 2.94 โดยพิจารณาจากสัดส่วนการจัดสรรเงินลงทุนและอัตราผลตอบแทนระยะยาวของสินทรัพย์ในแต่ละประเภท

ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) : คือต้นทุนของการดำรงเงินกองทุนตามความเสี่ยง โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยได้กำหนดอัตราต้นทุนของเงินทุนไว้ที่ร้อยละ 11.30 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยพิจารณาจากความเสี่ยงของธุรกิจประกันภัย (Insurance Risk Charge) ความเสี่ยงจากตลาด (Market Risk Charge) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk Charge) และความเสี่ยงจากการดำเนินงาน (Operation Risk Charge)

อัตราคิดลด (Hurdle Rate) : อัตราคิดลดตามความเสี่ยงแสดงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดกำไรในอนาคต นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระได้กำหนดอัตราคิดลดตามความเสี่ยงไว้ที่ร้อยละ 9.00

จากสมมติฐานข้างต้น นักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระได้ประเมินมูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (Value of In Force: VIF) ได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	(หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ + มูลค่าปัจจุบันของการเปลี่ยนแปลงเงินสำรอง + มูลค่าปัจจุบันของรายได้จากการลงทุน	177.78
บวก มูลค่าปัจจุบันของเงินสำรองส่วนเพิ่มจากค่าใช้จ่าย (Expense Deficiency Reserve: EDR) ที่คาดว่าจะได้รับคืนมาเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	165.19
มูลค่าปัจจุบันของกรรมธรรม์ที่มีผลบังคับใช้ก่อนต้นทุนของเงินทุน	282.97
ลบ มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนเงินทุน (Cost of Capital)	(133.63)
มูลค่าปัจจุบันของกรรมธรรม์ที่มีผลบังคับใช้ (VIF)	149.34

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted Net Worth) และมูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต (VIF) จะคำนวณมูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value) ได้ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	254.22
มูลค่ากำไรของธุรกิจปัจจุบันในอนาคต	149.34
มูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย	403.56

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าพื้นฐานของกิจการประกันภัย (Embedded Value) ข้างต้น ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE เท่ากับ 403.56 ล้านบาท

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	อัตราคิดลด		
	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00
1. มูลค่าปรับปรุงของสินทรัพย์สุทธิ	254.22	254.22	254.22
2. มูลค่าของกิจการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจในอนาคตสุทธิจากต้นทุนของกิจการ	148.14	149.34	148.28
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	402.36	403.56	402.49

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยจากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้นโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ สามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWLIFE ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ระหว่าง 402.36 ถึง 403.56 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 403.56 ล้านบาท

แม้การประเมินด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Appraisal of Economic Value Approach) เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงาน อัตราการสูญเสีย ค่าสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับผลิตภัณฑ์ทางการเงินของ KWLIFE รวมถึงการเติบโตในอนาคตของ KWLIFE แต่ในการประเมินครั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินด้วยวิธีการดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ เนื่องจากไม่มีส่วนของมูลค่ากำไรที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต (VONB) ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญครั้งนี้

4.3 บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด

4.3.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ KWIAM หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ KWIAM จากงบการเงินภายใน เฉพาะกิจการสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน	หน่วย
สินทรัพย์รวม	81.33	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	24.28	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	57.05	ล้านบาท

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 57.05 ล้านบาท ตามลำดับ

แม้การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีจะมีได้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งจะกล่าวถึงในต่อไปในรายงานฉบับนี้ นั้น พบว่า บริษัทจะดำเนินกิจการด้วยผลขาดทุนตลอดระยะเวลาประมาณการ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดอาจได้ผลที่คลาดเคลื่อนไปอย่างมีนัยสำคัญ

ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach) เป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์ว่าจะขาดทุนไปตลอดระยะเวลาประมาณการ แต่ ณ ปัจจุบัน บริษัทมีสินทรัพย์รวม 81.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 46.18 ล้านบาท และหนี้สินรวม 24.28 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 57.05 ล้านบาท ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจสะท้อนมูลค่าของบริษัทได้ใกล้เคียงกว่าวิธีอื่น

4.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ KWIAM ตามงบแสดงฐานะการเงินจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัท มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ KWIAM ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคารที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

อย่างไรก็ตาม KWIAM มิได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์สาธารณะภายในรอบ 6 เดือน ดังนั้น การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จึงได้ผลลัพธ์เท่ากับวิธีมูลค่าทางบัญชี ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 57.05 ล้านบาท

4.3.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันทิพย์ เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

1. อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
2. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

เนื่องจาก KWIAM ประกอบธุรกิจหลักประเภทจัดการกองทุน ที่ปรึกษา จึงได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับธุรกิจหลักของ KWIAM เพื่อนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทดังกล่าวมาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWIAM โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ได้แก่

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	งบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย: ล้านบาท)		
				สินทรัพย์	รายได้	กำไรสุทธิ
1.	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	FNS	บริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้ (1) ธุรกิจการพัฒนอส่งหาริมทรัพย์และการลงทุน (2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง (3) ธุรกิจด้านการเงิน	23,449.08	1,048.05	1,125.53
2.	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	MFC	ประกอบธุรกิจหลักประเภทจัดการกองทุน	1,644.29	862.17	153.05
3.	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	XPG	ประกอบธุรกิจการลงทุนในธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่ปรึกษาการลงทุน ธุรกิจจัดการกองทุน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล	11,535.80	403.74	111.58

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 29 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 30 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 สำหรับบริษัทดังกล่าวเพื่อนำมาเปรียบเทียบหามูลค่าหุ้นสามัญของ KWIAM โดยตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
FNS	เท่า	2.25x	2.32x	20.18x	10.19x	11.34x	69.42x
MFC	เท่า	13.44x	13.05x	13.24x	12.59x	12.44x	12.91x
XPG	เท่า	329.81x	402.40x	N/A	N/A	N/A	N/A
ค่าเฉลี่ย	เท่า	7.85x	139.26x	16.71x	11.39x	11.89x	41.17x

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: เนื่องจาก XPG มีผลขาดทุนตามงบการเงินรวมรายได้ไตรมาสงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรย้อนหลัง 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือนได้ (ที่มา: SETSMART)

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
FNS	เท่า	0.43x	0.44x	0.44x	0.45x	0.46x	0.48x
MFC	เท่า	2.21x	2.15x	2.18x	2.06x	2.24x	2.57x
XPG	เท่า	0.98x	1.20x	0.81x	1.13x	0.94x	1.26x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	1.21x	1.26x	1.14x	1.21x	1.21x	1.44x

ที่มา: SETSMART

1. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะนำกำไรสุทธิของ KWIAM ในงวด 12 เดือนงวดใดงวดหนึ่ง คู่กับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการเปรียบเทียบด้วยวิธีนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้กำไรสุทธีย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรายปีงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยคุณศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 บริษัท ดีลีย์ท์ ทัช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (51.34) ล้านบาท ผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ (41.98) ล้านบาท และผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ (53.39) ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ จึงมีผลขาดทุนสุทธีย้อนหลัง 12 เดือนจากวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ (62.75) ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถนำวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรมาใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้

ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM

2. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) จะนำมูลค่าทางบัญชีของ KWIAM ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรายปีงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยคุณศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 บริษัท ดีลีย์ท์ ทัช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ดังนี้

	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	ล้านบาท	57.05					
P/BV Ratio	เท่า	1.21x	1.26x	1.14x	1.21x	1.21x	1.44x

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
		2567	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	68.84	72.08	65.23	69.22	69.22	81.96

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM อยู่ระหว่าง 65.23 – 81.96 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัทฯ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึบบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ของ KWIAM โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ KWIAM ในอนาคต จึงไม่อาจสะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KWIAM ในอนาคต

ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIAM

4.3.4 วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ KWIAM โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระของกิจการ (Free Cash Flow to Firm) ที่ KWIAM คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของ KWIAM และนำมาปรับปรุงด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของหุ้นสามัญของ KWIAM

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KWIAM ในช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคม ปี 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 หรือในอนาคต 5 ปี 3 เดือน ซึ่งที่ปรึกษา มีความเห็นว่าเป็นระยะเวลาประมาณการที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดและครอบคลุมวัฏจักรของธุรกิจในปัจจุบันของ KWIAM โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ KWIAM จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน

การประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้อ้างอิงสมมติฐานจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในปี 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยคุณณริตรา ไชยสุวรรณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4812 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด งบการเงินรวมของบริษัทฯ ในปี 2564 - 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยคุณศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3356 บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ จำกัด งบการเงินงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยคุณนิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด และงบการเงินภายในเฉพาะกิจการงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ประกอบกับอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานจากการเติบโตของอุตสาหกรรม แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป ด้วยเช่นเดียวกัน โดยการประเมินมูลค่าบริษัท ของที่ปรึกษา ตามรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานรายได้

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการเกิดจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าบริการจากกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล ค่าธรรมเนียมการขาย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ที่ปรึกษา ประเมินการรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการจากกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลจากข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในการบริหาร (Asset Under Management) ค่าธรรมเนียมโดยเฉลี่ย (Average Fee Rate) ซึ่งได้รับมาจากบริษัท โดยพิจารณาประกอบกับผลการดำเนินงานในอดีตตั้งแต่ปี 2563 ตลอดจนแผนการดำเนินงานในปัจจุบันซึ่งบริษัทต้องการรักษาลูกค้าเดิมไว้ โดยยังมีได้มีแผนที่จะขยายการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงตั้งสมมติฐานให้มูลค่าทรัพย์สินภายใต้การจัดการของบริษัท (Asset Under Management) คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม ปี 2566 นั้น ที่ปรึกษา อ้างอิงอัตราค่าธรรมเนียมเฉลี่ยตามที่เกิดขึ้นจริงในช่วง เดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา ได้อ้างอิงอัตราค่าธรรมเนียมเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 1.34 สำหรับกองทุนรวมและร้อยละ 0.27 สำหรับกองทุนส่วนบุคคล

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
กองทุนรวม							
ทรัพย์สินภายใต้การจัดการ	ล้านบาท	2,456.26	2,456.26	2,456.26	2,456.26	2,456.26	2,456.26
อัตราการเติบโต	ร้อยละ		0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมการจัดการเฉลี่ย	ร้อยละ	1.32	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
กองทุนส่วนบุคคล							
ทรัพย์สินภายใต้การจัดการ	ล้านบาท	1,425.49	1,425.49	1,425.49	1,425.49	1,425.49	1,425.49
อัตราการเติบโต	ร้อยละ		0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมการจัดการเฉลี่ย	ร้อยละ	0.29	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27

สำหรับค่าธรรมเนียมการขายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ นั้น ที่ปรึกษาประมาณการรายได้ดังกล่าวสำหรับช่วง เดือน ตุลาคม ปี 2566 ตามสัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้รายได้ดังกล่าวไม่มีการเติบโตเช่นเดียวกับมูลค่าทรัพย์สินภายใต้การจัดการ

รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษา ประมาณการรายได้ดอกเบี้ยสำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคมปี 2566 ตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา ประมาณการรายได้ดอกเบี้ยโดยการประมาณการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเฉลี่ย 2 ปีสำหรับปีก่อนหน้าและปีปัจจุบัน นำมาคูณด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์สำหรับนิติบุคคลอัตราร้อยละ 0.5

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเฉลี่ย 2 ปี	ล้านบาท	Pro-Rata	17.10	0.00	0.00	0.00	0.00
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ	ร้อยละ	Pro-Rata	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5

รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ ของบริษัท ได้แก่ กำไร(ขาดทุน)จากการตีมูลค่าสินทรัพย์ กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน ที่ปรึกษา มิได้ประมาณการรายได้อื่นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้เนื่องจากเป็นรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ต้นทุนค่าธรรมเนียมและบริการ

ต้นทุนค่าธรรมเนียมและบริการ ได้แก่ ต้นทุนค่าธรรมเนียมการขายหน่วย (Front-end fees) และต้นทุนค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trailing fees) สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคมของปี 2566 ที่ปรึกษาอ้างอิงสัดส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมต่อรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการของกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ปรึกษา อ้างอิงสัดส่วนดังกล่าวเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ต้นทุนค่าธรรมเนียมการขายหน่วย	ร้อยละของรายได้	2.91	5.55	5.55	5.55	5.55	5.55
ต้นทุนค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ค่าธรรมเนียมและบริการของกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล	31.28	30.81	30.81	30.81	30.81	30.81

ค่าใช้จ่ายพนักงาน

ค่าใช้จ่ายพนักงาน ได้แก่ เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน โบนัส และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น เงินชดเชยการให้ออกจากงาน ค่านายหน้าในการจัดหาบุคลากร ที่ปรึกษา มิได้ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการประมาณการครั้งนี้ เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคมของปี 2566 ที่ปรึกษา ประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้ค่าใช้จ่ายพนักงานมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ตามนโยบายการปรับเงินเดือนของบริษัท

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	Pro-Rata	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

ค่าโฆษณาและการตลาด

ที่ปรึกษา ประมาณการค่าโฆษณาและการตลาดจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวม สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคมของปี 2566 ที่ปรึกษา อ้างอิงสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับการประมาณการปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา อ้างอิงสัดส่วนเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
สัดส่วนค่าโฆษณาการตลาดต่อรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	ร้อยละ	0.55	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าประมวลผลข้อมูล ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาตต่างๆ ทั้งนี้ ที่ปรึกษา พิจารณาที่จะตัดรายการค่าใช้จ่ายที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำออกจากการประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคมของปี 2566 ที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาฯ ได้ตั้งสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีอัตราเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ร้อยละ	Pro-Rata	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

ค่าที่ปรึกษารายย่อย (Sub-advisory fees)

ค่าที่ปรึกษารายย่อย (Sub-advisory fees) คือค่าที่ปรึกษาฯ ที่จ่ายให้กับบริษัทในเครือที่อยู่ในประเทศฮ่องกงและสิงคโปร์ ซึ่งมีใช้รายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนของค่าใช้จ่ายรายการนี้ต่อรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ สำหรับช่วงเดือนตุลาคมถึงกันยายนของปี 2566 ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายนของปี 2566 สำหรับการประมาณการปี 2567 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงสัดส่วนเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
สัดส่วนค่าที่ปรึกษารายย่อยต่อรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	ร้อยละ	2.69	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60

ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีเส้นตรงตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากการประมาณการค่าเสื่อมราคากับทะเบียนทรัพย์สินของบริษัทฯ สำหรับค่าตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ลงทุนใหม่ (ค่าใช้จ่ายการลงทุน) ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานให้ใช้วิธีเส้นตรงตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ โดยมีระยะเวลาการตัดค่าเสื่อมราคา 5 ปี

สมมติฐานอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ลงทุนใหม่ในปี 2571 จำนวน 2.65 ล้านบาท เพื่อเป็นการทดแทนการถูกตัดจำหน่ายครบจำนวนในปีดังกล่าว

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	ล้านบาท	-	-	-	-	-	2.65

เงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละประเภท โดยอ้างอิงอัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณได้จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ระหว่างปี 2563-2566

ต้นทุนทางการเงิน

ที่ปรึกษาฯ คำนวณต้นทุนทางการเงินจากข้อมูลสัญญาเช่าทางการเงินซึ่งได้แก่ สัญญาเช่าสำนักงานและสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะตามที่ได้รับข้อมูลมาจากบริษัท นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการขาดทุนอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาฯ จึงตั้งสมมติฐานให้บริษัทกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อบริหารสภาพคล่องในแต่ละปี โดย

รายงานความเห็นของทีปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีไว้ที่ร้อยละ 7.00 อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทวงเงินเบิกเกินบัญชี

	หน่วย	3M 2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน	ล้านบาท	7.86	7.08	6.04	4.95	4.14	3.25
ดอกเบี้ยจ่ายจากสัญญาเช่าทางการเงิน	ล้านบาท	(0.15)	(0.50)	(0.52)	(0.44)	(0.37)	(0.30)
เงินเบิกเกินบัญชี	ล้านบาท	-	31.28	104.02	185.94	277.58	382.94
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินเบิกเกินบัญชี	ล้านบาท	-	(1.09)	(4.74)	(10.15)	(16.22)	(23.12)

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20.00

สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ จะคำนวณมาจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) โดยตามรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$\text{WACC} = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

โดยที่

WACC

= อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

D

= หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 8.10 ล้านบาท

E

= ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 57.05 ล้านบาท

K_d

= อัตราดอกเบี้ยจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยจากหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงินแต่ละฉบับ โดยมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเท่ากับร้อยละ 7.61 ต่อปี

T

= อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แท้จริง (Effective Tax Rate) เท่ากับร้อยละ 20

K_e

= อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 13.05 โดยตามรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta_L (R_m - R_f)$$

โดยที่

K_e

= อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

Risk Free Rate (R_f)	= อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลของประเทศไทยอายุ 15 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ครอบคลุมวัฏจักรของเศรษฐกิจในระยะยาว โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 2.92 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 29 มกราคม 2567)
R_m	= อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยรายเดือนย้อนหลัง 15 ปี ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2552 ถึงเดือนมกราคม 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.57 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
Levered Beta (β_L)	= เนื่องจากบริษัทที่ประเมินในครั้งนี้เป็นบริษัทที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาฯ จึงได้ปรับปรุงค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ (β) ของบริษัทที่เทียบเคียงย้อนหลัง 2 ปี โดยปรับให้เป็น ค่า β_U หรือ Unlevered Beta โดยปราศจากผลของโครงสร้างเงินทุน และทำการปรับเป็นค่า β_L หรือ Levered Beta ของบริษัทที่ทำการประเมินจากค่าเฉลี่ยของค่า β_U ของบริษัทที่นำมาเทียบเคียง

ที่ปรึกษาฯ ได้สรุปการคำนวณค่าเฉลี่ย β_U ในตารางต่อไปนี้

ตัวย่อ	ชื่อบริษัทเทียบเคียง	β	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	Unlevered Beta (β_U)
FNS	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	0.89	1.70	0.38
MFC	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	0.59	0.16	0.52
XPG	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	1.95	0.01	1.93
			ค่าเฉลี่ย β_U ของบริษัทเทียบเคียง	0.94
			อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	ค่า Levered Beta ของบริษัท
KWIAM	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด		0.14	1.05

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) เท่ากับร้อยละ 13.05 ต่อปี

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta_L (R_m - R_f) \\
 &= 2.92\% + 1.05 (12.57\% - 2.92\%) \\
 &= 13.05\%
 \end{aligned}$$

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e \\ &= 12.43\% * 7.61\% * (1-20.00\%) + 87.57\% * 13.05\% \\ &= 12.19\% \end{aligned}$$

สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดของกิจการภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth Rate) เท่ากับร้อยละ 0.00 ตามหลักความระมัดระวัง

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้มีการวิเคราะห์ความไวเพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมโดยการเปลี่ยนค่าตัวแปรอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดด้วยเช่นกัน

ผลการประมาณทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	3M 2566F	ปี 2567F	ปี 2568F	ปี 2569F	ปี 2570F	ปี 2571F
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	9.41	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการจากกองทุนรวม	8.11	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการจากกองทุนส่วนบุคคล	1.03	3.81	3.81	3.81	3.81	3.81
รายได้จากค่าธรรมเนียมการขาย	0.21	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
รายได้จากค่าธรรมเนียมอื่น	0.07	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
รายได้ดอกเบี้ย	0.02	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม รายได้	9.44	39.90	39.81	39.81	39.81	39.81
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าธรรมเนียมและการให้บริการ	(3.22)	(14.40)	(14.40)	(14.40)	(14.40)	(14.40)
ต้นทุนค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	(0.27)	(2.13)	(2.13)	(2.13)	(2.13)	(2.13)
ต้นทุนค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(2.94)	(12.27)	(12.27)	(12.27)	(12.27)	(12.27)
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	(12.27)	(64.42)	(67.64)	(71.02)	(74.58)	(78.30)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(0.05)	(0.09)	(0.09)	(0.09)	(0.09)	(0.09)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(4.32)	(22.02)	(22.46)	(22.91)	(23.37)	(23.84)
ค่าที่ปรึกษารายย่อย	(0.25)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	(0.63)	(2.70)	(2.68)	(2.12)	(1.98)	(1.83)
กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	-	-
รวม ค่าใช้จ่าย	(20.74)	(104.66)	(108.31)	(111.58)	(115.45)	(119.49)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(11.31)	(64.76)	(68.50)	(71.76)	(75.64)	(79.68)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.15)	(1.57)	(5.18)	(10.44)	(16.36)	(23.10)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(11.46)	(66.34)	(73.67)	(82.20)	(91.99)	(102.78)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(11.46)	(66.34)	(73.67)	(82.20)	(91.99)	(102.78)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(11.31)	(64.76)	(68.50)	(71.76)	(75.64)	(79.68)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
+ ค่าเสื่อมราคาและการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์	0.63	2.70	2.68	2.12	1.98	1.83
- ค่าใช้จ่ายลงทุน	-	-	-	-	-	(2.65)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	3M 2566F	ปี 2567F	ปี 2568F	ปี 2569F	ปี 2570F	ปี 2571F
- การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	(0.92)	0.38	0.40	0.42	0.45	0.46
กระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ	(11.60)	(61.69)	(65.41)	(69.22)	(73.21)	(81.05)
Terminal Value						(679.39)
กระแสเงินสดอิสระรวมของบริษัท	(11.60)	(63.10)	(66.44)	(70.25)	(74.24)	(760.44)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของบริษัท	(11.27)	(56.25)	(52.79)	(49.75)	(46.87)	(427.94)
มูลค่าปัจจุบันของกิจการ	(644.87)					

การคำนวณมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น สามารถคำนวณหามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันของกิจการ (ล้านบาท)	(644.87)
<u>บวก</u> เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	46.18
<u>ลบ</u> หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	(8.10)
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	(606.78)

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกิจการได้เท่ากับ (644.87) ล้านบาท บวกด้วยมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 30 กันยายน 2566 จำนวน 46.18 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8.10 ล้านบาท ทำให้ได้**มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ (606.78) ล้านบาท**

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน และด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) และอัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ

(หน่วย : ล้านบาท)

อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)				
	Base	+ 0.25%	+ 0.5%	+ 0.75%	+1.0%
+ 0.5%	(635.43)	(644.34)	(663.39)	(695.47)	(746.39)
+ 0.25%	(620.80)	(629.25)	(647.27)	(677.54)	(725.39)
Base	(606.78)	(614.79)	(631.86)	(660.45)	(705.47)
- 0.25%	(593.33)	(600.93)	(617.11)	(644.15)	(686.56)
- 0.5%	(580.42)	(587.64)	(602.99)	(628.59)	(668.58)

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25 และอัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) ที่เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25 อัตราการเพิ่มขึ้นและลดลงที่ร้อยละ 0.25 นี้ ที่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสมในการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเพิ่มลดของดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของสินทรัพย์ทางการเงิน ตลอดจนอัตราการเติบโตในระยะยาว ซึ่งการวิเคราะห์ความไวทำให้มูลค่ากิจการของบริษัทฯ ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง **(647.27)** ถึง **(593.33) ล้านบาท** โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ **(606.78) ล้านบาท**

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) นั้น ไม่สามารถนำมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้น KWIAM ได้ เนื่องจากตลอดระยะเวลาประมาณการ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิตลอดระยะเวลาประมาณการ

อีกทั้งการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง และธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ประสบกับปัญหารายได้ที่มีแนวโน้มลดลง มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิมาโดยตลอด ประกอบกับบริษัทฯ ก็ยังมีได้มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากพิจารณางบการเงินภายในเฉพาะกิจการของบริษัทฯ งดเว้นวันที่ วันที่ 30 กันยายน 2566 พบว่า บริษัทฯ ยังมีสินทรัพย์มูลค่ารวม 81.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 46.18 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 24.28 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงยังมีมูลค่า 57.05 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญในครั้งนี้ เนื่องจากไม่สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของบริษัทฯ

4.4 บริษัท ดิง ไว อินชัวร์รันส์ โบรกเกอร์ส แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด (“KWIBC”)

4.4.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIBC ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ KWIBC หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ KWIBC จากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยตามรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KWIGI ดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	หน่วย
--	--------------------------	-------

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์รวม	2.51	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	0.25	ล้านบาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	2.25	ล้านบาท

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIBC ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 2.25 ล้านบาท เนื่องจาก KWIBC เป็นบริษัทย่อยที่ไม่ดำเนินกิจการใดๆ ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KWIBC โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ KWIBC จึงสะท้อนมูลค่าของกิจการได้เป็นปัจจุบันมากที่สุด

4.4.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ KWIBC ตามงบแสดงฐานะการเงินจากงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัท มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ KWIBC ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคารที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

อย่างไรก็ตาม KWIBC มิได้จ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์สาธารณะภายในรอบ 6 เดือน ดังนั้น การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จึงได้ผลลัพธ์เท่ากับวิธีมูลค่าทางบัญชี ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 2.25 ล้านบาท

เอกสารแนบ 5 : รายละเอียดการประเมินด้วยวิธีผลรวมมูลค่ากิจการ
สำหรับ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5. บริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. บริษัท ไทย-คามิ จำกัด (“TKC”)
2. บริษัท ท็อปพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“TOP”)
3. บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“GOLD”)
4. บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด (“CNS”)
5. บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NVV”)
6. บริษัท เอส 31 จำกัด (“S31”)
7. บริษัท เอส 61 จำกัด (“S61”)
8. บริษัท พระราม 4 จำกัด (“PR4”)
9. บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด (“AEC”)

เนื่องจาก ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีสถานะหยุดประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2563 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 3 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของแต่ละบริษัท จากงบการเงินภายในสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

30 กันยายน 2566	TKC	TOP	GOLD	CNS	NVV	S31	S61	PR4	AEC
สินทรัพย์รวม	185.84	1,242.51	59.77	0.30	1,312.21	179.03	496.18	385.78	1,427.22
หัก หนี้สินรวม	(432.80)	(1,231.36)	(0.52)	(289.73)	(1,233.04)	(217.29)	(504.10)	(459.83)	(1,444.06)
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	(246.96)	11.16	59.25	(289.42)	79.17	(38.26)	(7.92)	(74.04)	(16.85)

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของแต่ละบริษัท ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท อ้างอิงงบการเงินภายในรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ได้รับจากบริษัทฯ มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรายไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น อาคาร ที่ดิน ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ

ที่ปรึกษา ปรับปรุงสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยอ้างอิง มูลค่าจากการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สามารถสรุปรายการปรับปรุงได้ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	TKC	TOP	GOLD	CNS	NVV	S31	S61	PR4	AEC
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	(246.96)	11.16	59.25	(289.42)	79.17	(38.26)	(7.92)	(74.04)	(16.85)
มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน	(19.02)	(833.21)	(0.87)	-	(1,311.78)	(145.56)	(403.67)	(330.61)	(1,278.26)
ปรับปรุง มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน	50.41	908.49	3.10	-	2,053.70	165.43	508.60	425.60	1,799.06
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง	(212.57)	80.44	61.48	(289.42)	821.08	18.39	97.01	20.95	503.95

หมายเหตุ: รายละเอียดการประเมินทรัพย์สิน อ้างอิง เอกสารแนบ 3

เนื่องจากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัท ไม่มีการดำเนินกิจการใดที่จะส่งผลให้แต่ละบริษัทมีความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์สุทธิของแต่ละบริษัท ได้เป็นปัจจุบันมากที่สุด

5.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัทด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

- 1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
- 2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำกว่า 5,000 ล้านบาท และไม่ถูกขึ้นเครื่องหมายจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 1 ปี นับจากวันที่ประเมิน เพื่อนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทดังกล่าวมาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ KWI โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ได้แก่

ที่	บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1	บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)	BROCK	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่าย ในกรุงเทพมหานคร ภูเก็ตและสมุทรปราการ
2	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KC	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บริษัท พีชแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)	PEACE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
4	บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	PRECHA	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 16 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 30 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 สำหรับบริษัทต่างๆ ดังกล่าวเพื่อนำมาเปรียบเทียบหามูลค่าหุ้นสามัญของ KWI โดยตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
BROCK	เท่า	-	-	542.44x	1,929.50x	1,337.68x	1,022.01x
KC	เท่า	-	-	-	-	-	-
PEACE	เท่า	8.18x	8.07x	7.88x	7.15x	6.66x	6.49x
PRECHA	เท่า	70.15x	64.72x	59.93x	59.93x	59.93x	59.93x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	39.17x	36.40x	33.90x	33.54x	33.29x	33.21x

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ: 1. ข้อมูลอัตราส่วนราคาต่อกำไรจาก BROCK และ KC ไม่ถูกนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อกำไรเนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วง 12 เดือน นับจากวันที่ประเมิน

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัทฯ	หน่วย	ณ วันที่ 29 มกราคม 2567	ย้อนหลังจากวันที่ 29 มกราคม 2567				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
BROCK	เท่า	1.32x	1.33x	1.37x	1.39x	1.41x	1.41x
KC	เท่า	1.17x	1.31x	1.31x	1.28x	1.26x	1.35x
PEACE	เท่า	0.74x	0.74x	0.76x	0.83x	0.86x	0.91x
PRECHA	เท่า	1.03x	0.95x	0.87x	0.88x	0.86x	0.92x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	1.07x	1.08x	1.08x	1.10x	1.10x	1.15x

ที่มา : SETSMART

1. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะนำกำไรสุทธิของแต่ละบริษัท ในงวด 12 เดือน งวดใดงวดหนึ่ง คู่กันกับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการเปรียบเทียบด้วยวิธีนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในที่ได้รับจากบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากผลประกอบการของแต่ละบริษัทมีผลประกอบการขาดทุน ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท ด้วยวิธีนี้ได้

2. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) จะนำมูลค่าทางบัญชี ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กันกับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินภายในที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท ดังนี้

รายการ	TKC*	TOP	GOLD	CNS*	NVV	S31*	S61*	PR4*	AEC*
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	(246.96)	11.16	59.25	(289.42)	79.17	(38.26)	(7.92)	(74.04)	(16.85)
P/BV Ratio									
BoD Date (เท่า)	N/A	11.88	63.10	N/A	84.31	N/A	N/A	N/A	N/A
1 เดือน (เท่า)	N/A	12.07	64.13	N/A	85.68	N/A	N/A	N/A	N/A
3 เดือน (เท่า)	N/A	12.02	63.87	N/A	85.34	N/A	N/A	N/A	N/A
6 เดือน (เท่า)	N/A	12.24	65.00	N/A	86.85	N/A	N/A	N/A	N/A
9 เดือน (เท่า)	N/A	12.24	65.03	N/A	86.88	N/A	N/A	N/A	N/A
12 เดือน (เท่า)	N/A	12.80	67.98	N/A	90.83	N/A	N/A	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าศูนย์ จึงไม่สามารถประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV สามารถสรุปมูลค่าการประเมินได้ดังนี้

บริษัท	มูลค่ายุติธรรมของกิจการ
TOP	11.88 – 12.80
GOLD	63.10 – 67.98
NVV	84.31 – 90.83

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัท โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันทิบบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคู่กันกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท