

## สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)   | 13   |
| รายงานความเห็นเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  |      |
| 1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ   | 33   |
| 1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ  | 33   |
| 1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ  | 39   |
| 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการทำรายการ และสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขาย<br>ที่ดินแปลงให้แก่นางสาว สาทิตา | 40   |
| 1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย  | 47   |
| 1.5 ประเภทและขนาดของรายการ  | 71   |
| 1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน  | 75   |
| 1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน   | 75   |
| 1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ   | 77   |
| 1.9 กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย   | 77   |
| 1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท  | 78   |
| 1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็น<br>ของคณะกรรมการบริษัท                | 78   |
| 2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ  | 79   |
| 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ  | 79   |
| 2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ   | 80   |
| 2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการ  | 85   |
| 3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน   | 87   |
| 3.1 หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด ("V33")  | 87   |
| 3.2 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์  | 90   |
| 3.3 ที่ดินจังหวัดสระบุรี ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์  | 91   |
| 3.4 หุ้นสามัญของบริษัท อูดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด ("UBD")  | 93   |
| 3.5 ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ   | 95   |
| 3.6 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ   | 102  |
| 4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ   | 105  |
| เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)  | 111  |
| เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน   | 146  |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้คำย่อ หรือ คำนิยาม ให้มีความหมายตามที่ระบุสำหรับใช้ในเอกสารฉบับนี้ ดังนี้

| คำย่อ                                | ชื่อเต็ม  |
|--------------------------------------|---|
| ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC | : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  |
| ตลาดหลักทรัพย์                       | : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย   |
| บริษัท หรือ PRINC                    | : บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)   |
| V33                                  | : บริษัท วี 33 จำกัด  |
| UBD                                  | : บริษัท อุดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด  |
| BCD                                  | : บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด   |
| VB                                   | : บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด  |
| ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่               | : ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท วี 33 จำกัด  |
| ที่ดินจังหวัดอ่างทอง                 | : ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด  |
| ที่ดินจังหวัดสระบุรี                 | : ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด   |
| ที่ดินจังหวัดอุดรธานี                | : ที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท อุดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด |
| ที่ดินจังหวัดระยอง                   | : ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด  |
| นางสาว สานิตา หรือ ผู้ซื้อ           | : นางสาว สานิตา วิทยากร   |

| คำย่อ  | ชื่อเต็ม  |
|--|---|
| เงื่อนไขการขายที่ดิน<br>เปล่า หรือ<br>เงื่อนไขการขายที่ดิน<br>เปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา<br>ทจ.20/2551 | : เงื่อนไขการขายที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ<br>VB ระหว่างนางสาว สาทิตา และบริษัท ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ในข้อ<br>10. ข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ขาย<br><br>: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์<br>ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง<br>ทรัพย์สิน |
| ทจ.21/2551   | : ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์<br>ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน  |
| ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA<br>ดร. สาทิต   | : บริษัท เซจแคปิตอล จำกัด<br>: ดร. สาทิต วิทยากร  |
| ตัวแทนในการขายที่ดิน   | : บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด   |
| ผู้ประเมินมูลค่าสินทรัพย์อิสระ หรือ<br>ผู้ประเมิน หรือ Knight Frank                                  | : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด   |

## Sage Capital

ที่ 09/2563 วันที่ 30 มิถุนายน 2563

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
ของบริษัท บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

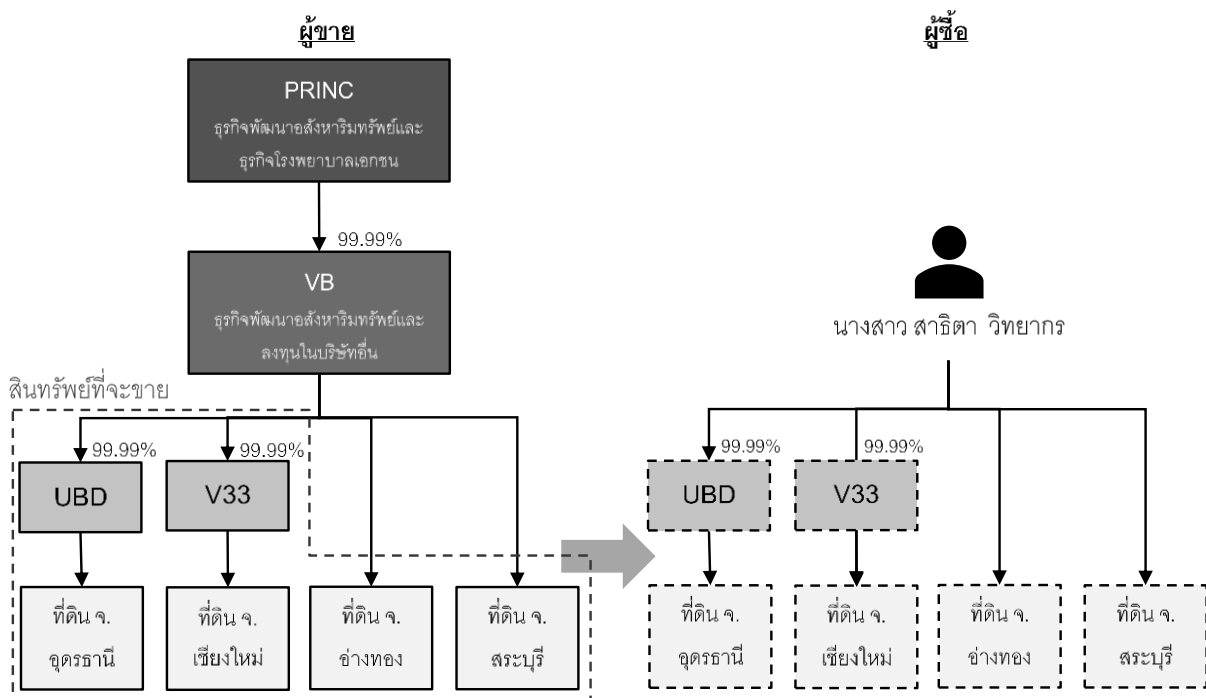
เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น  
บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PRINC”) ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท วี บริดเจียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระทุนแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาทิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33
2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
4. หุ้นสามัญของบริษัท อูดร บิสซิเนส ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา)

ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้วนางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท โดยขายให้แก่นางสาว สาทิตา วิทยากร (“นางสาว สาทิตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับบริษัทโดย นางสาว สาทิตา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และเป็นบุตรและบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของ ดร. สาทิต วิทยากร (“ดร. สาทิต”) ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท นางสาว สาทิตา จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามความที่ระบุตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ บจ.ป. 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังนั้น ในการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัท คาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยสามารถสรุปโครงสร้างการเข้าทำรายการได้ ดังนี้



การขายสินทรัพย์ข้างต้น ถือเป็นการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้

ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี ที่ดินจังหวัดอุดรธานี และที่ดินจังหวัดระยอง (ซึ่งบริษัทมิได้ใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินจังหวัดระยองแก่นางสาว สาทิตาในครั้งนี้) และบริษัทได้ทำการออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ สำหรับที่ดินทั้ง 5 แปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และจะครบกำหนดใช้เงินในวันที่ครบ 3 ปี (10 ตุลาคม 2562) นับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน ดังนี้

| ที่ตั้ง                   | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน                                       | รายละเอียดที่ดิน  | ราคาต้นทุนที่ซื้อจากนางสาว สาทิตา | มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทสำหรับที่ดินแต่ละแปลง |
|---------------------------|--|---|-----------------------------------|---|
| จังหวัดเชียงใหม่          | V33  | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  | 150,037,500 บาท                   | 150,037,500 บาท   |
| จังหวัดอุดรธานี           | UBD  | ที่ดินเปล่า จำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 128,436,000 บาท                   | 128,436,000 บาท   |
| <sup>1</sup> จังหวัดระยอง | บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“BCD”) <sup>2</sup> | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง  | 120,441,750 บาท                   | 120,441,750 บาท   |
| จังหวัดอ่างทอง            | VB   | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง   | 81,594,600 บาท                    | 81,594,600 บาท  |
| จังหวัดสระบุรี            | VB   | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอ มวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี   | 30,000,000 บาท                    | 30,000,000 บาท  |

<sup>1</sup>บริษัทไม่มีความประสงค์ในการขายที่ดินแปลงที่ตั้งในจังหวัดระยองให้แก่นางสาว สาทิตา เนื่องจากบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกทำให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดิน และที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องด้านสุขภาพได้

<sup>2</sup>บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (“BCD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นผ่าน VB ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

โดยในปี 2559 บริษัทได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB จากนางสาว สาทิตา และบริษัท พีดี ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 5,791,133,152.71 บาท โดยแบ่งการชำระออกเป็น

- 1) ชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,839,938,433 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท รวมเป็นมูลค่า 5,280,623,302.71 บาท
- 2) ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินมูลค่ารวม 510,509,850 บาท

ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการให้ความเห็นต่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ในขณะนั้น ได้มีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และมีความเห็นว่าการถือหุ้นควบคู่นิติการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VB ที่ VB ถือครอง ซึ่งได้แก่ บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท วี 33 จำกัด และบริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด ซึ่งสามารถสรุปสินทรัพย์ของ VB และบริษัทย่อยของ VB ข้างต้น และวิธีการชำระได้ดังนี้

| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท   |   |
|--|---|
| สินทรัพย์  | สถานะในปัจจุบัน   |
| อาคารสำนักงาน บางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์                    | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย    | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 34 ชั้น บริเวณซอยสุขุมวิท 27     | จำหน่ายให้แก่บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง                                  |
| โครงการโรงแรมเรโธรอซิส บริเวณซอยสุขุมวิท 27                | จำหน่ายให้แก่นางสาว สาทิตา วิทยากร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท |
| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงิน <sup>1</sup> |   |
| สินทรัพย์  | สถานะในปัจจุบัน   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดเชียงใหม่                          | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอ่างทอง                            | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดสระบุรี                            | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอุดรธานี                           | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดระยอง                              | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |

<sup>1</sup>สำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่บริษัททำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินนั้น บริษัทมีสิทธิในการขายสินทรัพย์คืนให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559

ซึ่งข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยนางสาว สาธิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาธิตา บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลานับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยเมื่อบริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้นางสาว สาธิตาซื้อคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแล้ว บริษัทจะชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับสำหรับที่ดินแปลงนั้นๆ พร้อมดอกเบี้ยให้นางสาว สาธิตา ภายในวันเดียวกับวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้นางสาว สาธิตานำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระค่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยนางสาว สาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาวะภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินเปล่าดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 1.3.2 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า) ต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

โดยในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทและนางสาว สาธิตา ตกลงที่จะทำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัดอุดรธานี และที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้วิธีขายหุ้นสามัญของ UBD และหุ้นสามัญของ V33 ตามลำดับ โดยนางสาว สาธิตาได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอซื้อหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการซื้อที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินจังหวัดอุดรธานี ตามลำดับ เพื่อเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการภาวะทางภาษีของนางสาว สาธิตา ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่นางสาว สาธิตา จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทเนื่องจากจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบและ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 และ UBD ในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบัน UBD และ V33 นั้น มิได้มีการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด โดย V33 มีรายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมซึ่งให้ VB ทำการกู้ยืม โดย VB ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดให้แก่ V33 แล้ว เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยราคาในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ซึ่งเท่ากับ 176,955,771.44 บาท นั้น ประกอบด้วยราคาขายคืนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตามที่ระบุในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้นมูลค่า 160,480,945.04 บาท และเงินสดคงเหลือของ V33 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ซึ่งคำนวณจากเงินสดคงเหลือของ V33 ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 จำนวนรวมทั้งสิ้น 17,141,062.69 บาท หักลบด้วยค่าใช้จ่ายจำนวนทั้งสิ้น 666,236.29 บาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าบริหารซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ตั้งแต่วัดเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงงวดเดือนกันยายน 2563 รวม 5 เดือน เป็นเงินเดือนละ 53,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงิน 267,500 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายรายเดือนสำหรับการดูแลที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ค่าจ้างคนดูแล ค่าน้ำค่าไฟ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563 รวม 4 เดือน เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท รวมเป็นเงิน 60,000 บาท และ (ค) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายประจำปี 2562 ของ V33 จำนวน 338,736.29 บาท

ทั้งนี้ การขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียว ภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอย้ายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจการแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา

ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมถึงเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันจะได้เป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 433.69 ล้านบาท และเมื่อรวมกับภาวะผูกพันที่ UBD จะต้องทำการชำระแก่ VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ทั้งสิ้น 0.30 ล้านบาท และภาวะผูกพันที่ V33 จะต้องทำการชำระแก่บริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ภายหลังจากการปรับรายการหักลบกลบหนี้ระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131.25 ล้านบาท ซึ่งทำการหักลบกลบหนี้แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563) ทั้งสิ้น 0.05 ล้านบาท รวมกันเป็นมูลค่า 434.05 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 6,761.98 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จึงทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่

ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย บริษัทต้องดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

นอกจากนี้ ผู้ทรงกรมดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อทำการคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.57 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้ โดยไม่มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญด้วย โดยให้บริษัทจัดทำสารสนเทศเปิดเผยข้อมูลและดำเนินการต่างๆ เช่นเดียวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ อันรวมถึงการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจึงได้แต่งตั้งให้ บริษัท เซจแคปิตอล จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว สำหรับการให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี และงบการเงินของบริษัท รายการเอกสารข้อมูล และงบการเงิน เป็นต้น รวมทั้งข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท VB V33 และ UBD ได้แก่ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่างๆ ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เป็นต้น

ทั้งนี้ การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูล สมมติฐาน และเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่มีความเชื่อถือได้ ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ ณ ขณะทำการศึกษาเท่านั้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี

นัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้อันรวมถึงราคาหุ้นที่เหมาะสมเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรับรองว่า ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบสมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท วิบริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ให้แก่นางสาว สาธิตา วิทยากร (“นางสาว สาธิตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33
2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
4. หุ้นสามัญของบริษัท อูดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินที่ไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) คืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยถือเป็นการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาธิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง และบริษัทได้ทำการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ สำหรับที่ดินทั้ง 5 แปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และจะครบกำหนดใช้เงินในวันที่ครบ 3 ปี (10 ตุลาคม 2562) นับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ดังนี้

| ที่ตั้ง                   | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน                                   | รายละเอียดที่ดิน  | ราคาต้นทุนที่ซื้อจากนางสาว สาธิตา | มูลค่าหน้าตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทสำหรับที่ดินแต่ละแปลง |
|---------------------------|--|---|-----------------------------------|--|
| จังหวัดเชียงใหม่          | V33  | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  | 150,037,500 บาท                   | 150,037,500 บาท  |
| จังหวัดอุดรธานี           | UBD  | ที่ดินเปล่า จำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 128,436,000 บาท                   | 128,436,000 บาท  |
| <sup>1</sup> จังหวัดระยอง | บริษัท บ้านฉาง บิลลีเนส ดีสทริคท์ จำกัด ("BCD") <sup>2</sup> | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง  | 120,441,750 บาท                   | 120,441,750 บาท  |
| จังหวัดอ่างทอง            | VB   | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตำบลลาดกระวัด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง  | 81,594,600 บาท                    | 81,594,600 บาท   |

|                |    |  |                |                |
|----------------|----|--|----------------|----------------|
| จังหวัดสระบุรี | VB | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนด ติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอ มวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี | 30,000,000 บาท | 30,000,000 บาท |
|----------------|----|--|----------------|----------------|

<sup>1</sup>บริษัทไม่มีความประสงค์ในการขายคืนที่ดินแปลงที่ตั้งในจังหวัดระยองให้แก่นางสาว สาทิตา เนื่องจากบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกทำให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดิน และที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านสุขภาพได้

<sup>2</sup>บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“BCD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นผ่าน VB ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

โดยในปี 2559 บริษัทได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB จากนางสาว สาทิตา และบริษัท พีดี ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 5,791,133,152.71 บาท โดยแบ่งการชำระออกเป็น

- 1) ชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,839,938,433 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท รวมเป็นมูลค่า 5,280,623,302.71 บาท
- 2) ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินมูลค่ารวม 510,509,850 บาท

ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการให้ความเห็นต่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ในขณะนั้น ได้มีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VB ที่ VB ถือครอง ซึ่งได้แก่ บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท วี 33 จำกัด และบริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด ซึ่งสามารถสรุปสินทรัพย์ของ VB และบริษัทย่อยของ VB ข้างต้น และวิธีการชำระได้ดังนี้

| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท   |   |
|--|---|
| สินทรัพย์  | สถานะในปัจจุบัน   |
| อาคารสำนักงาน บางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์                    | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย    | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 34 ชั้น บริเวณซอยสุขุมวิท 27     | จำหน่ายให้แก่บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง                                  |
| โครงการโรงแรมเรโซเทลส์ บริเวณซอยสุขุมวิท 27                | จำหน่ายให้แก่นางสาว สาทิตา วิทยากร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท |
| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงิน <sup>1</sup> |   |
| สินทรัพย์  | สถานะในปัจจุบัน   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดเชียงใหม่                          | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอ่างทอง                            | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดสระบุรี                            | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอุดรธานี                           | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดระยอง                              | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |

<sup>1/</sup> สำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่บริษัททำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินนั้น บริษัทมีสิทธิในการขายสินทรัพย์คืนให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559

ซึ่งข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ นางสาว สาทิตา โดยนางสาว สาทิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาทิตา (ตามที่ระบุในตารางข้างต้น) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลานับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยเมื่อบริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้นางสาว สาทิตาซื้อคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแล้ว บริษัทจะชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับสำหรับที่ดินแปลงนั้นๆ พร้อมดอกเบี้ยให้แก่นางสาว สาทิตา ภายในวันเดียวกับวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้นางสาว สาทิตานำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระค่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยนางสาว สาทิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินเปล่าดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 1.3.2 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า) ต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

โดยในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทและนางสาว สาทิตา ตกลงที่จะทำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัดอุดรธานี และที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้วิธีขายหุ้นสามัญของ UBD และหุ้นสามัญของ V33 ตามลำดับ โดยนางสาว สาทิตาได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอซื้อหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการซื้อที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินจังหวัดอุดรธานี ตามลำดับ เพื่อเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการภาระทางภาษีของนางสาว สาทิตา ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่นางสาว สาทิตา จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทเนื่องจากจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบและ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 และ UBD ในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบัน UBD และ V33 นั้น มิได้มีการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด โดย V33 นั้น มีรายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมซึ่งให้ VB ทำการกู้ยืม โดย VB ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดให้แก่ V33 แล้ว เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยราคาในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ซึ่งเท่ากับ 176,955,771.44 บาท นั้น ประกอบด้วยราคาขายคืนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตามที่ระบุในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้นมูลค่า 160,480,945.04 บาท และเงินสดคงเหลือของ V33 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ซึ่งคำนวณจากเงินสดคงเหลือของ V33 ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 จำนวนรวมทั้งสิ้น 17,141,062.69 บาท หักลบด้วยค่าใช้จ่ายจำนวนทั้งสิ้น 666,236.29 บาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าบริหารซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ตั้งแต่วัดเดือน พฤษภาคม 2563 ถึงงวดเดือนกันยายน 2563 รวม 5 เดือน เป็นเงินเดือนละ 53,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงิน 267,500 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายรายเดือนสำหรับการดูแลที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ค่าจ้างคนดูแล ค่าน้ำค่าไฟ

และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563 รวม 4 เดือน เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท รวมเป็นเงิน 60,000 บาท และ (ค) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายประจำปี 2562 ของ V33 จำนวน 338,736.29 บาท

ทั้งนี้ การขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียว ภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการหลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอย้ายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจการแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา

#### ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งเมื่อทำการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันจะได้เป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 433.69 ล้านบาท และเมื่อรวมกับภาวะผูกพันที่ UBD จะต้องทำการชำระแก่ VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ทั้งสิ้น 0.30 ล้านบาท และภาวะผูกพันที่ V33 จะต้องทำการชำระแก่บริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ภายหลังจากการปรับรายการหักลบกลับหนี้ระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค้างหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131.25 ล้านบาท ซึ่งทำการหักลบกลับหนี้แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563) ทั้งสิ้น 0.05 ล้านบาท รวมกันเป็นมูลค่า 434.05 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบ

ทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 6,761.98 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

เมื่อนำขนาดของรายการดังกล่าวมาพิจารณาจะพบว่า รายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย บริษัทต้องดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

นอกจากนี้ อูกรรรมดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อทำการคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.57 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้ โดยไม่มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญด้วย โดยให้บริษัทจัดทำสารสนเทศเปิดเผยข้อมูลและดำเนินการต่างๆ เช่นเดียวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ อันรวมถึงการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 จึงมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัททำการขาย (1) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท อูคร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) และมีมติ แต่งตั้งให้ บริษัท เซกแคปิตอล จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

กันดังกล่าว สำหรับทำให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้กำหนดวันจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

### **ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ**

ในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB มีข้อดีข้อดีของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการ โดยสรุป ดังนี้

#### **1) ข้อดีของการเข้าทำรายการ**

##### **1.1) เป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินในบริษัทให้เหมาะสมตามนโยบายการดำเนินธุรกิจ**

การจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD สอดคล้องกับนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นการจัดการโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทให้เหมาะสม ตามนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป

##### **1.2) เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาในธุรกิจการแพทย์**

บริษัทมีความเห็นว่าที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ (ซึ่งถือครองโดย V33) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ซึ่งถือครองโดย UBD) ไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) เนื่องจากที่ดินจังหวัดอ่างทองและที่ดินจังหวัดสระบุรีนั้น ไม่สามารถใช้ในการสร้างโรงพยาบาลได้ตามกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมที่เกี่ยวข้อง สำหรับที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ แม้ว่าจะสามารถใช้สร้างโรงพยาบาลได้ตามกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมที่เกี่ยวข้อง แต่โดยตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินซึ่งอยู่ค่อนข้างห่างไกลจากชุมชน จึงยังไม่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาในปัจจุบัน และสำหรับที่ดินจังหวัดอุดรธานีนั้น มีศักยภาพที่จะใช้ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพและสามารถพัฒนาเป็นโรงพยาบาลต่อไปได้ แต่อย่างไรก็ดี ด้วยข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ หากบริษัทประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโรงพยาบาลจะต้องอาศัยการดำเนินการควบคู่ไปกับโรงพยาบาลที่อยู่ติดกับที่ดินดังกล่าวด้วย ซึ่งบริษัทเห็นว่าโอกาสที่จะสามารถซื้อกิจการโรงพยาบาลดังกล่าวในราคาที่เหมาะสม เพื่อการพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลบนที่ดินดังกล่าวต่อไปในอนาคตมีค่อนข้างต่ำ ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้น จึงเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพต่ำในการใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต และเป็นการจัดโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทให้เกิดประสิทธิภาพ

1.3) บริษัทสามารถนำเงินที่มีต้องนำไปใช้ชำระตัวสัญญาใช้เงินนำไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ หรือนำไปชำระหนี้ หรือทำการลงทุนอื่นที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่นางสาว สาทิตา จะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาทิตา และบริษัทสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือไปใช้ในการชำระหนี้ที่บริษัททำการกู้ยืมจากสถาบันการเงินก็จะทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยสามารถลดภาระต้นทุนทางการเงินได้ นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท หรือสามารถนำไปลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า

1.4) ราคาจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการในการเข้าทำรายการในครั้งนี้สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD นั้น มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละรายการที่ได้จากการประเมินมีมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาขายคืนให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 และเมื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินรวมของสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่ายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 336.80 ล้านบาท กับราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตารวม 433.69 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการ เป็นจำนวน 96.90 ล้านบาท ดังนั้น การที่บริษัททำการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการในครั้งนี้ได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

2) ข้อดีของการเข้าทำรายการ

เนื่องจาก การจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินที่บริษัทได้มาผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ VB ในปี 2559 ซึ่งบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินดังกล่าวไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) ถือเป็นจัดการสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินงานของบริษัท อีกทั้งบริษัทต้องใช้เงินสดของบริษัทในการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่นางสาว สาทิตา ไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ หรือนำไปชำระหนี้หรือทำการลงทุนอื่นที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าได้อีกด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ไม่มีข้อดีในการทำรายการ

3) ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.1) สามารถจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการได้สูงกว่าราคายุติธรรม

ในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD มีราคาเป็นไปตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุ

ในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ซึ่งบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย มีสิทธิที่จะขายที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด ในราคาที่มีการกำหนดวิธีการคำนวณตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา (โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น) ทำให้บริษัทสามารถขายคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดให้แก่นางสาว สาทิตา ได้โดยสินทรัพย์บางรายการมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หุ้นสามัญของ UBD ซึ่งมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาทหรือสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ เป็นต้น โดยเมื่อรวมสินทรัพย์ทุกรายการ จะมีมูลค่าการทำรายการรวมสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมินรวมทั้งสิ้น 96.90 ล้านบาทหรือสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ ซึ่งหากบริษัททำการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวกับบุคคลภายนอก อาจจะมีโอกาสที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในราคาต่ำกว่าราคาที่กำหนดให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

#### 4) ข้อดีของการทำการขายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 4.1) มีภาระค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ต้องใช้ในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากนางสาว สาทิตา ซึ่งเป็นผู้รับซื้อคืนสินทรัพย์ที่ทำการจำหน่ายในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท อีกทั้ง ขนาดของรายการในครั้งนี้มีมูลค่ารายการสูงกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จึงทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อเข้าทำการขายดังกล่าว

#### ความเสี่ยงของการเข้าทำการขายและไม่เข้าทำการขาย

##### 1) ความเสี่ยงของการเข้าทำการขาย

ในการเข้าทำการขายจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ให้แก่นางสาว สาทิตา ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญของการเข้าทำการขายดังกล่าว

##### 2) ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำการขาย

- 2.1) การจำหน่ายสินทรัพย์อาจเกิดความล่าช้าและเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปทำการลงทุนหรือชำระหนี้

ในเดือนมิถุนายน 2562 VB ได้ทำการว่าจ้างบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด ในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายที่ดิน 5 แปลง คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัด

อ้างทอง ที่ดินจังหวัดอุดรธานี และที่ดินจังหวัดระยอง (ทั้งนี้ บริษัทมิได้ใช้สิทธิในการขายคืนที่ดิน จังหวัดระยองแก่นางสาว สาธิตาในครั้งนี้) โดยมีการรายงานแจ้งความคืบหน้าให้แก่บริษัท ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงนั้น มีผู้แสดงความสนใจน้อยราย หรือไม่มีผู้แสดงความสนใจ อีกทั้งราคาที่ผู้แสดงความสนใจเสนอให้แก่ตัวแทนในการขายที่ดินนั้น ยังต่ำกว่าราคาตามสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา อย่างมีนัยสำคัญ โดยตามรายงานความคืบหน้าการขายที่ดินทั้ง 5 แปลง ซึ่งจัดทำโดยตัวแทนในการขายที่ดิน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 นั้น ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และที่ดินจังหวัดอุดรธานีนั้น ไม่มีผู้สนใจที่ให้ราคาเสนอซื้อเบื้องต้นแก่ตัวแทนในการจำหน่ายที่ดิน มีเพียงที่ดินจังหวัดระยองที่มีผู้แสดงความสนใจที่ให้ราคาเสนอซื้อเบื้องต้นแก่ตัวแทนในการจำหน่ายที่ดินซึ่งต่ำกว่าราคาตามสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตาร้อยละ 13.21 ดังนั้น หาก VB ไม่ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย หุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ในครั้งนี้ จะทำให้มีความเสี่ยงที่การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเกิดความล่าช้า ทำให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ไปทำการลงทุนขยายธุรกิจการแพทย์ ตามนโยบายของบริษัท หรือเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปทำการชำระหนี้สินจากสถาบันการเงินเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย

## 2.2) อาจจะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาสูงเท่ากับราคาตามเงื่อนไขการซื้อคืนที่ดิน

เนื่องจากในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD มีราคาเป็นไปตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ในราคาที่มีการกำหนดวิธีการคำนวณตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ไกล่เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น ทำให้บริษัทสามารถขายคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดให้แก่นางสาว สาธิตา ได้โดยสินทรัพย์บางรายการมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินอย่างมีนัยสำคัญดังนั้น หาก VB ไม่ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตาในครั้งนี้ จะทำให้มีความเสี่ยงที่บริษัทและ/หรือบริษัทย่อย จะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้ในราคาที่สูงเท่ากับราคาตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา และเมื่อพ้นช่วงระยะเวลาที่บริษัทได้มีหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดิน และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้ว บริษัทจะไม่สามารถใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินให้แก่นางสาว สาธิตาได้อีกต่อไป

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัททำการจำหน่ายในครั้งนี้ เนื่องจากเงื่อนไขการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดคืนให้แก่นางสาว สาธิตา

ตา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ โดยจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ได้ดังนี้

### 1) หุ้นสามัญของ V33

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 168.89 <sup>1</sup>               | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 8.06 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 4.56 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 136.65 <sup>1</sup>               | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 <sup>2</sup>                                 |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 <sup>3</sup>                                 |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>มูลค่าจากการประเมินตามวิธีมูลค่าตามบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญของ V33 คำนวณจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 หักด้วยเงินปันผลจ่าย ตามมติคณะกรรมการบริษัทของ V33 ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 11,812,500 บาท ซึ่ง V33 ได้ทำการจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบัน V33 มิได้มีการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>3</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เนื่องจากปัจจุบัน V33 ถือครองสินทรัพย์หลักเพียง 1 รายการ คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และมีได้มีการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด ซึ่ง V33 มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะใกล้เคียงกันมาใช้ในการเปรียบเทียบกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ เนื่องจาก V33 มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์) โดยราคาในการทำการรายการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 176.96 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำการรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 40.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำการรายการของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีแล้วมีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวมิใช่วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เนื่องจากวิธีดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของ V33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งวิธีดังกล่าวมิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์ของ V33 และไม่ได้สะท้อนภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 73.71                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 13.56 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 15.54 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 82.60                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง <sup>1</sup>                             |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง <sup>2</sup>                             |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินจังหวัดอ่างทองมิได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินที่มีได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินอ่างทอง คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจากเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ (กรุณาดูรายละเอียดใน **เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์**) ซึ่งเนื่องจากที่ดินจังหวัดอ่างทองเป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีจึงเท่ากับมูลค่าจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 87.27 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 4.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีแล้วมีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวมิใช่วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง เนื่องจากวิธีดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท (งบการเงินรวม) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งวิธีดังกล่าวมิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์ และไม่ได้คำนึงถึงความเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินตามสภาพตลาด

### 3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี <sup>1/</sup>                          |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี <sup>2/</sup>                          |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินจังหวัดสระบุรีมิได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>2/</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินที่ไม่ได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินสระบุรี คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจากเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสาร

**แนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)** ซึ่งเนื่องจากที่ดินจังหวัดสระบุรีเป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีจึงเท่ากับมูลค่าจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของที่ดินจังหวัดสระบุรี ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 32.09 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีแล้วมีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวมิใช่วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี เนื่องจากวิธีดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท (งบการเงินรวม) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งวิธีดังกล่าวมิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์ และไม่ได้คำนึงถึงความเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินตามสภาวะตลาด

#### 4) หุ้่นสามัญของ UBD

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 128.45                            | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 8.93 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.50 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้่นสามัญของ UBD <sup>1</sup>                                |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้่นสามัญของ UBD <sup>2</sup>                                |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบัน UBD มิได้มีการดำเนินการเพื่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>12</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD เนื่องจากปัจจุบัน UBD ถือครองสินทรัพย์หลักเพียง 1 รายการ คือ ที่ดินจังหวัดอุดรธานี และได้มีการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด ซึ่ง UBD มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะใกล้เคียงกันมาใช้ในการเปรียบเทียบกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ เนื่องจาก UBD มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ คือ ที่ดินจังหวัดอุดรธานี (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์) โดยราคาในการทำการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 137.38 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 49.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีแล้วมีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวมิใช่วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD เนื่องจากวิธีดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของ UBD ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งวิธีดังกล่าวมิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์ของ UBD และไม่ได้สะท้อนภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

### **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

จากการพิจารณาข้อมูลข้างต้นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาธิตา วิทยากร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด ("V33") จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ("ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่") ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาวะผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33

- ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
- ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
- หุ้นสามัญของบริษัท อูธร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้วนางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาทิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอนและ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาทิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาทิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาทิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ตามนโยบายของบริษัทข้างต้น หรือสามารถนำไปชำระหนี้หรือนำไปลงทุนอื่นๆ ที่มีโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าได้

ในด้านความเหมาะสมของราคานั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นราคาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของสินทรัพย์แต่ละรายการ ต่ำกว่าราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตา ทุกรายการ และเมื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินรวมของสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่ายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 336.80 ล้านบาท กับราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตารวม 433.69 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการ เป็นจำนวน 96.90 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| สินทรัพย์               | วิธีการประเมินมูลค่า                                      | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ  |
|-------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| 1. หุ้นสามัญของ V33     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 136.65                            | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| 2. ที่ดินจังหวัดอ่างทอง | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 82.60                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 3. ที่ดินจังหวัดสระบุรี | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 4. หุ้นสามัญของ UBD     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| <b>รวม</b>              |   | <b>336.80</b>                     | <b>433.69</b>               | <b>มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 96.90 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ</b> |

โดยมีเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลงที่ทำการจำหน่ายในครั้งนี้ (โดยที่ดินจังหวัดอุดรธานีทำการจำหน่ายโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD) และบริษัทได้ทำการออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 4 ฉบับ สำหรับที่ดินข้างต้นแต่ละแปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี ซึ่งข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขาย

คืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยนางสาว สาธิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาธิตา บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลานับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว (เสมือนเป็นการหักกลบลบหนี้ระหว่างมูลค่าที่ดินที่ทำการขายคืนให้แก่นางสาว สาธิตารวมต้นทุนในการถือครอง กับตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงซึ่งบริษัทออกให้แก่นางสาว สาธิตารวมดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว) โดยนางสาว สาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินเปล่าดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว ต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหากการใช้สิทธิในการขายคืนที่ดิน เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้ว จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะทำการเสนอเรื่องดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งถัดไป ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมสำหรับบริษัทซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยนางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ข้างต้นยังมีการระบุเงื่อนไขเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างนางสาว สาธิตา กับบริษัทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ V33 นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน V33 มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 ในอนาคตต่อไป โดยในส่วนของเงินสดคงเหลือของ V33 ซึ่งมีมูลค่าที่มีนัยสำคัญนั้น ได้มีการปรับเพิ่มราคาหุ้นสามัญของ V33 จากที่กำหนดในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามมูลค่าเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33

สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายที่ดินจังหวัดอุดรธานี โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ UBD นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน UBD มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ UBD ในอนาคตต่อไป อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

เนื่องจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เสมือนเป็นการหักกลบลบหนี้ระหว่างมูลค่าที่ดินที่ทำการขายคืนให้แก่นางสาว สาทิตารวมต้นทุนในการถือครอง กับตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงซึ่งบริษัทออกให้แก่นางสาว สาทิตา รวมดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ไกล่เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อกระแสเงินสดตามงบการเงินรวมบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

หลังจากพิจารณาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ และข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงในการทำรายการ รวมถึงราคาในการขายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตา แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัททำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาจากข้อมูลและความคิดเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ ซึ่งการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

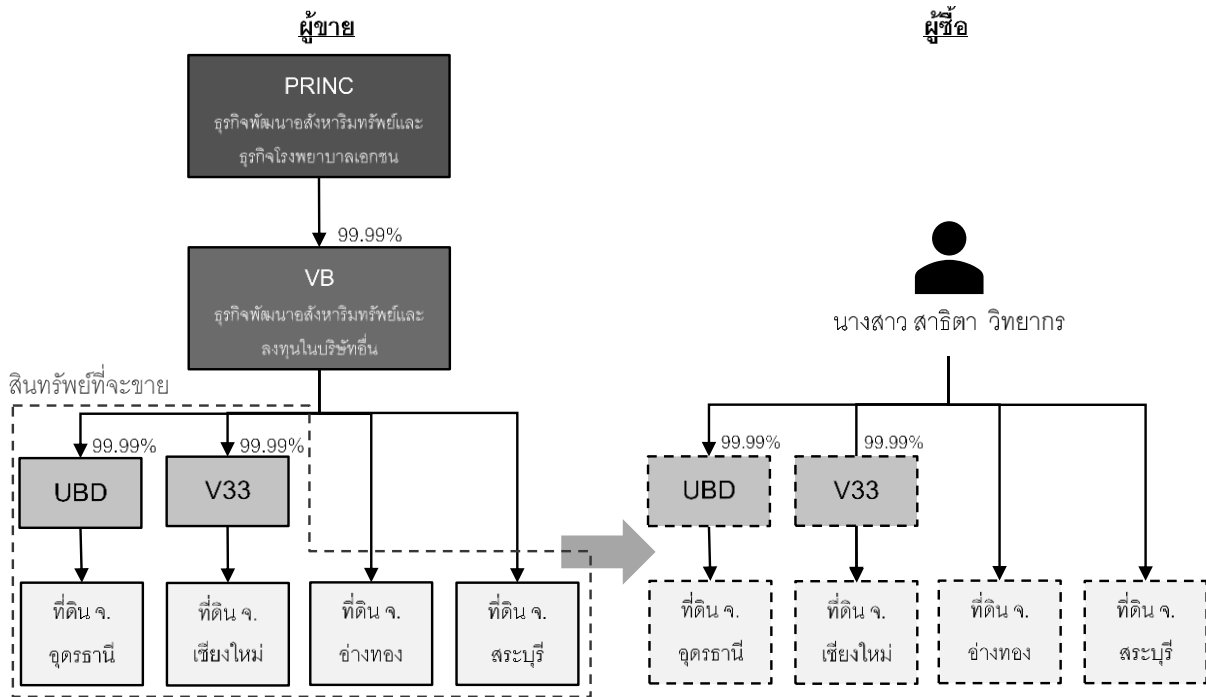
**รายงานความเห็นเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน****ส่วนที่ 1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท วี บิลดิ้งกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ให้แก่ นางสาว สาทิตา วิทยากร (“นางสาว สาทิตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาทิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33
2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
4. หุ้นสามัญของบริษัท อูธร บิสซิเนส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ

วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยสามารถสรุปโครงสร้างการเข้าทำรายการได้ ดังนี้



โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง และบริษัทได้ทำการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ สำหรับที่ดินทั้ง 5 แปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และจะครบกำหนดใช้เงินในวันที่ครบ 3 ปี (10 ตุลาคม 2562) นับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ที่ตั้ง                   | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน                                   | รายละเอียดที่ดิน  | ราคาต้นทุนที่ซื้อจากนางสาวสาธิตา | มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทสำหรับที่ดินแต่ละแปลง |
|---------------------------|--|---|----------------------------------|---|
| จังหวัดเชียงใหม่          | V33  | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  | 150,037,500 บาท                  | 150,037,500 บาท   |
| จังหวัดอุดรธานี           | UBD  | ที่ดินเปล่า จำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 128,436,000 บาท                  | 128,436,000 บาท   |
| <sup>1</sup> จังหวัดระยอง | บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“BCD”) <sup>2</sup> | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง  | 120,441,750 บาท                  | 120,441,750 บาท   |
| จังหวัดอ่างทอง            | VB   | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง   | 81,594,600 บาท                   | 81,594,600 บาท  |
| จังหวัดสระบุรี            | VB   | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอ มวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี   | 30,000,000 บาท                   | 30,000,000 บาท  |

<sup>1</sup>บริษัทไม่มีความประสงค์ในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ตั้งในจังหวัดระยองให้แก่นางสาว สาธิตา เนื่องจากบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกทำให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดิน และที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านสุขภาพได้

<sup>2</sup>บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“BCD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นผ่าน VB ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

โดยในปี 2559 บริษัทได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB จากนางสาว สาธิตา และบริษัท พีดี ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 5,791,133,152.71 บาท โดยแบ่งการชำระออกเป็น

- 1) ชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,839,938,433 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท รวมเป็นมูลค่า 5,280,623,302.71 บาท
- 2) ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินมูลค่ารวม 510,509,850 บาท

ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการให้ความเห็นต่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ในขณะนั้น ได้มีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และมีความเห็นว่ามีผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VB ที่ VB ถือครอง ซึ่งได้แก่ บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท วี 33 จำกัด และบริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด ซึ่งสามารถสรุปสินทรัพย์ของ VB และบริษัทย่อยของ VB ข้างต้น และวิธีการชำระได้ดังนี้

| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท    |   |
|---|---|
| สินทรัพย์   | สถานะในปัจจุบัน   |
| อาคารสำนักงาน บางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์                     | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย     | ถือครองและใช้ในการดำเนินงานโดยบริษัทย่อยของบริษัท                         |
| ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 34 ชั้น บริเวณซอยสุขุมวิท 27      | จำหน่ายให้แก่บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง                                  |
| โครงการโรงแรมเรโซเทลส์ บริเวณซอยสุขุมวิท 27                 | จำหน่ายให้แก่นางสาว สาธิตา วิทยากร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท |
| กลุ่มสินทรัพย์ที่ทำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงิน <sup>1/</sup> |   |
| สินทรัพย์   | สถานะในปัจจุบัน   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดเชียงใหม่                           | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอ่างทอง                             | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดสระบุรี                             | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดอุดรธานี                            | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |
| ที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดระยอง                               | ถือครองโดยบริษัทย่อยของบริษัท   |

<sup>1/</sup> สำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่บริษัททำการชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินนั้น บริษัทมีสิทธิในการขายสินทรัพย์คืนให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559

ซึ่งข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยนางสาว สาธิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาธิตา (ตามทีระบุในตารางข้างต้น) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยเมื่อบริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้นางสาว สาธิตาซื้อคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแล้ว บริษัทจะชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับสำหรับที่ดิน

แปลงนั้นๆ พร้อมดอกเบี้ยให้แก่นางสาว สาธิตา ภายในวันเดียวกับวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้นางสาว สาธิตานำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระค่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยนางสาว สาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอน ที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินแปลงดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 1.3.2 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า) ต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

โดยในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทและนางสาว สาธิตา ตกลงที่จะทำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัด อุดรธานี และที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้วิธีขายหุ้นสามัญของ UBD และหุ้นสามัญของ V33 ตามลำดับ โดยนางสาว สาธิตาได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอซื้อหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการซื้อที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินจังหวัดอุดรธานี ตามลำดับ เพื่อเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการภาระทางภาษีของนางสาว สาธิตา ซึ่งที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 และ UBD แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่นางสาว สาธิตา จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทเนื่องจากจะเป็น การช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบและ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 และ UBD ในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบัน UBD และ V33 นั้น มิได้มีการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด โดย V33 นั้น มีรายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมซึ่งให้ VB ทำการกู้ยืม โดย VB ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวและดอกเบี้ย คงค้างทั้งหมดให้แก่ V33 แล้ว เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยราคาในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ซึ่งเท่ากับ 176,955,771.44 บาท นั้น ประกอบด้วยราคาขายคืนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตามที่ระบุในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืน ที่ดินเปล่าข้างต้นมูลค่า 160,480,945.04 บาท และเงินสดคงเหลือของ V33 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ซึ่ง คำนวณจากเงินสดคงเหลือของ V33 ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 จำนวนรวมทั้งสิ้น 17,141,062.69 บาท หักลบด้วย ค่าใช้จ่ายจำนวนทั้งสิ้น 666,236.29 บาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าบริหารซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ตั้งแต่วัดเดือน พฤษภาคม 2563 ถึงงวดเดือนกันยายน 2563 รวม 5 เดือน เป็นเงินเดือนละ 53,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็น เงิน 267,500 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายรายเดือนสำหรับการดูแลที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ค่าจ้างคนดูแล ค่าน้ำค่าไฟ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563 รวม 4 เดือน เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท รวมเป็นเงิน 60,000 บาท และ (ค) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายประจำปี 2562 ของ V33 จำนวน 338,736.29 บาท

การขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายใน วันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลัก หลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขาย สินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB การชำระ ราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการ

ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอย้ายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจการแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งเมื่อทำการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันจะได้เป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 433.69 ล้านบาท บาท และเมื่อรวมกับภาระผูกพันที่ UBD จะต้องทำการชำระแก่ VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ทั้งสิ้น 0.30 ล้านบาท และภาระผูกพันที่ V33 จะต้องทำการชำระแก่บริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ภายหลังจากการปรับรายการหักลบกลบหนี้ระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131.25 ล้านบาท ซึ่งทำการหักลบกลบหนี้แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563) ทั้งสิ้น 0.05 ล้านบาท รวมกันเป็นมูลค่า 434.05 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 6,761.98 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

เมื่อนำขนาดของรายการดังกล่าวมาพิจารณาจะพบว่า รายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ดังนั้นบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย บริษัทต้องดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

นอกจากนี้ รุกรกรรมดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อทำการคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.57 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้ โดยไม่มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญด้วย โดยให้บริษัทจัดทำสารสนเทศเปิดเผยข้อมูลและดำเนินการต่างๆ เช่นเดียวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ อันรวมถึงการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น

จากข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 กำหนดให้บริษัทต้องจัดมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทจึงได้ทำการแต่งตั้ง บริษัท เซจแคปปีตอล จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

## 1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) พิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (1) หุ้นสามัญของ V33 (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญของ UBD นั้น บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยในเบื้องต้นคาดว่า หากรุกรกรรมดังกล่าวได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลง และขอต่อตัวสัญญาใช้เงิน ลงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งขอขยายระยะเวลาไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการทำรายการ และสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่ นางสาว สาธิตา

1.3.1 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการทำรายการ

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| ผู้จะขาย     | : | บริษัท วี บริลเลียน กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”)  |
| ผู้จะซื้อ    | : | นางสาว สาธิตา วิทยากร (“นางสาว สาธิตา”)   |
| ความสัมพันธ์ | : | นางสาว สาธิตา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีรายละเอียดดังนี้<br>(ก) ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2563 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,917,852,143 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 55.39 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท (ถือหุ้นทางตรงในบริษัทจำนวน 498,054,588 หุ้น และมีหุ้นที่ถือโดย UBS AG Hong Kong Branch เพื่อ นางสาว สาธิตา จำนวน 1,262,060,526 หุ้น และมีหุ้นที่ถือโดยพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี จำนวน 157,737,029 หุ้น)<br>(ข) เป็นบุตรและบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของ ดร. สาธิต วิทยากร (“ดร. สาธิต”) ซึ่งตำแหน่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการของบริษัท โดย ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2563 ดร. สาธิต ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 821,728,800 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.73 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท<br>(ค) เป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท |

1.3.2 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า

เงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่ นางสาว สาธิตา (“เงื่อนไขการขายคืนที่ดินเปล่า”) เป็นเงื่อนไขส่วนหนึ่งที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาธิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 (ในข้อ “10. ข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ขาย”) ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| สัญญาลงวันที่                  | : | 8 กันยายน 2559  |
| ผู้มีสิทธิในการขายคืน          | : | บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PRINC”)   |
| ผู้รับซื้อคืน                  | : | นางสาว สาธิตา วิทยากร (“นางสาว สาธิตา”)   |
| สินทรัพย์ที่มีสิทธิในการขายคืน | : | 1. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตำบลลพบุรี อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) <sup>1</sup><br>2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตำบลตลาดกรวด อำเภอ |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>เมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”)</p> <p>3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตำบล มวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”)</p> <p>4. ที่ดินเปล่า จำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตำบล หมากร้าง อำเภอมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”)<sup>2</sup></p> <p>5. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง (“ที่ดินจังหวัดระยอง”)<sup>3</sup></p>   |
| <p>เงื่อนไขในการได้มาในที่ดินทั้ง 5 แปลงของบริษัท</p> | <p>: ในปี 2559 ซึ่งบริษัททำการซื้อหุ้นสามัญของ VB จากนางสาว สาธิตา นั้น บริษัทได้ทำการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ ร้อยละ 1.75 ต่อปี) เพื่อเป็นการชำระค่าน้ำของ VB ส่วนหนึ่ง สำหรับการชำระค่าที่ดินแต่ละแปลงข้างต้น (กรุณาดูรายละเอียดใน 1.3.3 รายละเอียดต้นทุนและตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลง)</p>   |
| <p>เงื่อนไขและระยะเวลาที่มีสิทธิในการขายคืน</p>       | <p>: บริษัท และนางสาว สาธิตา รับทราบว่าการเข้าซื้อหุ้น VB (ในปี 2559) บริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 5 แปลง (ตามรายละเอียดใน <b>สินทรัพย์ที่มีสิทธิในการขายคืนข้างต้น</b>)</p> <p>ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่บริษัททำการซื้อหุ้น VB มาจากนางสาว สาธิตา (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559)</p> <p>1. หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทจะแจ้งให้นางสาว สาธิตา ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และจะทำการชำระหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่เกี่ยวข้องพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดให้แก่นางสาว สาธิตา</p> <p>2. หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทที่มีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยบริษัทจะต้องแจ้งให้นางสาว สาธิตา ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>3. ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงว่า นางสาว สาธิตาจะซื้อคืนที่ดินเปล่าในราคาต้นทุนที่บริษัทได้มาซึ่งที่ดินเปล่าแปลงนั้น (กรุณาดูรายละเอียดใน 1.3.3 รายละเอียดต้นทุนและตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลง) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตรา</p> |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | <p>ร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ยื่นขายหุ้นของ VB จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับนางสาว สาธิตา อย่างสมบูรณ์</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563</p>   |
| <p><b>ราคาซื้อขายสินทรัพย์</b></p> | <p>นางสาว สาธิตา จะซื้อคืนที่ดินเปล่าแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทได้มา ซึ่งที่ดินเปล่าแปลงนั้น (กรุณาดูรายละเอียดของต้นทุนที่ได้มาของที่ดินแต่ละแปลงใน 1.3.3 รายละเอียดต้นทุนและตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลง) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดิน (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ยื่นขายหุ้น VB (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) โดยราคาใช้สิทธิในการขายคืนสำหรับที่ดินทั้งบริษัทจะใช้สิทธิในการขายคืนทั้ง 4 แปลง เมื่อคำนวณต้นทุนการถือครองที่ดินไปจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ มูลค่า 160,480,945.04 บาท</li> <li>2. ที่ดินจังหวัดอ่างทอง มูลค่า 87,274,038.28 บาท</li> <li>3. ที่ดินจังหวัดสระบุรี มูลค่า 32,088,166.97 บาท</li> <li>4. ที่ดินจังหวัดอุดรธานี มูลค่า 137,375,860.42 บาท</li> </ol> <p>รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 417,219,010.70 บาท</p> <p>(เนื่องจากนางสาว สาธิตา ได้มีหนังสือขอแจ้งการซื้อหุ้นของ V33 แทนการใช้สิทธิซื้อคืนที่ดินเปล่า จังหวัดเชียงใหม่ มายังบริษัท โดยบริษัททำการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่นางสาว สาธิตา ไม่มีข้อขัดข้องและน่าที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ของ V33 นั้น นอกจากที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลัก V33 ยังมีเงินสดคงเหลือเป็นมูลค่าที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงกำหนดเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ให้แก่นางสาว สาธิตา โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวน 16,474,826.40 บาท เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น)</p> |
| <p><b>เงื่อนไขการชำระ</b></p>      | <p>นางสาว สาธิตาตกลงว่าเมื่อบริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้นางสาว สาธิตา ซื้อคืนที่ดินแปลงใดข้างต้นแล้ว บริษัทจะทำการชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่เกี่ยวข้องพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ขาย ภายในวันเดียวกับวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นางสาว สาธิตา เพื่อให้นางสาว สาธิตานำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระค่าที่ดินแปลงดังกล่าวจากบริษัทย่อยของบริษัท โดย</p>   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>นางสาว สาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระของบริษัทที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินแปลงดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว</p> <p>(โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนั้น) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB)</p>  |
| <p><b>เงื่อนไขที่สำคัญอื่นๆ</b></p> | <p>เมื่อนางสาว สาธิตาได้ซื้อที่ดินแปลงใดคืนไปจากบริษัทย่อยของบริษัทแล้ว นางสาว สาธิตา มีสิทธิที่จะ</p> <p>(ก) ทำประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้เท่าที่ไม่เป็นการขัดต่อข้อตกลงและหน้าที่ของนางสาว สาธิตา ซึ่งนางสาว สาธิตา ตกลงว่าตลอดระยะเวลาที่นางสาว สาธิตา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นางสาว สาธิตา จะไม่ประกอบธุรกิจ หรือกระทำการใดๆ (ซึ่งรวมถึงลงทุนในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนทั้งหมดของกิจการใดๆ) อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่จะระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 หรือคู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น หรือ</p> <p>(ข) ขายให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไข ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่การซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) นางสาว สาธิตาจะมีสิทธิขายที่ดินแปลงนั้นให้แก่บุคคลภายนอกเมื่อ (ก) พันระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว หรือ (ข) วันที่พันกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559)</li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน   |
|  | 2. ในกรณีที่การซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) นางสาว สาธิตา มีสิทธิขายที่ดินแปลงนั้นให้แก่บุคคลภายนอกได้ทันที |

<sup>1</sup>บริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น V33 ที่ VB ถืออยู่ ทั้งหมดจำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6 บาท แทนการจำหน่ายที่ดินโดยตรง (กรุณาดูรายละเอียดของเงื่อนไขการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ใน 1.3.4 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33)

<sup>2</sup>บริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดอุดรธานีโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น UBD ที่ VB ถืออยู่ ทั้งหมดจำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท แทนการจำหน่ายที่ดินโดยตรง ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้วนางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

<sup>3</sup>บริษัทไม่มีความประสงค์ในการขายคืนที่ดินแปลงที่ตั้งในจังหวัดระยองให้แก่นางสาว สาธิตา เนื่องจากบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกทำให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดิน และที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องด้านสุขภาพได้

### 1.3.3 รายละเอียดต้นทุนและตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลง

ในการที่บริษัททำการซื้อหุ้นของ VB จากนางสาว สาธิตา ตามสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาธิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับ การอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินแปลงจำนวน 5 แปลง และบริษัทได้ทำการออกตัว สัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ สำหรับที่ดินทั้ง 5 แปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และจะครบกำหนดใช้ เงินในวันที่ครบ 3 ปี (10 ตุลาคม 2562) นับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทได้มีหนังสือแจ้งขอขยาย ระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินแปลง 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินแปลง 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งรายละเอียดของ ต้นทุนของที่ดินแต่ละแปลงและตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้องสำหรับที่ดินแต่ละแปลง เป็นดังนี้

| ที่ตั้ง                   | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน                                   | รายละเอียดที่ดิน  | ราคาต้นทุนที่ซื้อจากนางสาวสาธิตา | มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทสำหรับที่ดินแต่ละแปลง |
|---------------------------|--|---|----------------------------------|---|
| จังหวัดเชียงใหม่          | V33  | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  | 150,037,500 บาท                  | 150,037,500 บาท   |
| จังหวัดอุดรธานี           | UBD  | ที่ดินเปล่า จำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 128,436,000 บาท                  | 128,436,000 บาท   |
| <sup>1</sup> จังหวัดระยอง | บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“BCD”) <sup>2</sup> | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 39-3-73.3 ไร่ (15,973.30 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 30865 30868 41520 และ 41521 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง  | 120,441,750 บาท                  | 120,441,750 บาท   |
| จังหวัดอ่างทอง            | VB   | ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง   | 81,594,600 บาท                   | 81,594,600 บาท  |
| จังหวัดสระบุรี            | VB   | ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอ มวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี   | 30,000,000 บาท                   | 30,000,000 บาท  |

<sup>1</sup>บริษัทไม่มีความประสงค์ในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ตั้งในจังหวัดระยองให้แก่นางสาว สาธิตา เนื่องจากบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกทำให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดิน และที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านสุขภาพได้

<sup>2</sup>บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“BCD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นผ่าน VB ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

### 1.3.4 สรุปสาระสำคัญเงื่อนไขการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33

นางสาว สาทิตา ได้มีหนังสือขอแจ้งการซื้อหุ้นของบริษัท วี 33 จำกัด แทนการใช้สิทธิซื้อคืนที่ดินเปล่า จังหวัดเชียงใหม่ ตามสัญญาซื้อขายหุ้น ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 มายังบริษัท โดยบริษัททำการพิจารณาแล้วเห็นว่าการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่นางสาว สาทิตา ไม่มีข้อขัดข้องและน่าที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทในอนาคต เนื่องจากจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการของ V33 อย่างไรก็ดีตาม เนื่องจากสินทรัพย์ของ V33 นั้น นอกจากที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลัก V33 ยังมีเงินสดคงเหลือเป็นมูลค่าที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงกำหนดเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ให้แก่นางสาว สาทิตา แทนการจำหน่ายที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- 1) การเข้าทำรายการซื้อขายข้างต้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัท
- 2) หุ้นของ V33 ที่จะซื้อขาย ประกอบด้วย หุ้นสามัญทั้งหมดที่ VB ถืออยู่จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท และมูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 6 บาท โดยมีราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 160,480,945.04 บาท (เทียบเท่ากับมูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้องที่บริษัท ได้ออกให้ไว้แก่นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 5.70599 บาท บวกด้วยเงินสดที่คงเหลือใน V33 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท (ซึ่งคำนวณจากเงินสดคงเหลือของ V33 ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 จำนวนรวมทั้งสิ้น 17,141,062.69 บาท หักลบด้วยค่าใช้จ่ายจำนวนทั้งสิ้น 666,236.29 บาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าบริหารซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ตั้งแต่งวดเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงงวดเดือนกันยายน 2563 รวม 5 เดือน เป็นเงินเดือนละ 53,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงิน 267,500 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายรายเดือนสำหรับการดูแลที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ค่าจ้างคนดูแล ค่าน้ำค่าไฟ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563 รวม 4 เดือน เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท รวมเป็นเงิน 60,000 บาท และ (ค) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายประจำปี 2562 ของ V33 จำนวน 338,736.29 บาท) ซึ่งการชำระราคาซื้อขายและเงินสดคงเหลือทั้งหมดจะเกิดขึ้นในวันเดียวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ V33
- 3) เมื่อนางสาว สาทิตา ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ V33 แล้ว นางสาว สาทิตา จะดำเนินการให้ V33 ดำเนินการชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยใดๆ ของบริษัท ตามจำนวนที่ค้างชำระอยู่ (ถ้ามี) ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์

- 4) นางสาวสาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนหุ้นของ V33 ทั้งปวง รวมถึงภาระภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่เกิดขึ้นจากการขายหุ้นของ V33 (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว

#### 1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย

บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะทำการจำหน่ายสินทรัพย์ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท อูธร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) ให้แก่ นางสาว สาธิตา วิทยากร (“นางสาว สาธิตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ซึ่งรายละเอียดของสินทรัพย์แต่ละรายการ เป็นดังนี้

##### 1.4.1 หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”)

###### 1.4.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท วี 33 จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 29 อาคารบางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์ ชั้น 23 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2563 มีทุนจดทะเบียน 210,937,500 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 28,125,000 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วทั้งสิ้น 168,750,000 บาท หรือทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6.00 บาท

ปัจจุบัน V33 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ

###### 1.4.1.6 รายละเอียดสินทรัพย์หลักของ V33)

##### 1.4.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2563 V33 มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้

| ผู้ถือหุ้น                                | จำนวนหุ้น  | ร้อยละ |
|---|------------|--------|
| 1. บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด | 28,124,998 | 99.99  |
| 2. นางสาวมนต์ทิศา อัครพันธ์               | 1          | 0.00   |
| 3. นางสาวสาธิตา วิทยากร                   | 1          | 0.00   |
| รวม                                       | 28,125,000 | 100.00 |

โดยบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 จากทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 6,330,900,000 บาท

## 1.4.1.3 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2563 V33 มีคณะกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อ                         | ตำแหน่ง |
|---------------------------------|---------|
| 1. ดร. สาทิต วิทยากร            | กรรมการ |
| 2. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค         | กรรมการ |
| 3. นางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิริยะ | กรรมการ |
| 4. นางสาวสาธิตา วิทยากร         | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้แก่ ดร. สาทิต วิทยากร นายวีระ ศรีชนะชัยโชค นางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิริยะ และนางสาวสาธิตา วิทยากร กรรมการสองท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน

## สรุปข้อมูลทางการเงินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

## 1.4.1.4 งบการเงิน

## งบแสดงฐานะการเงิน

| รายการ                                | 31 ธันวาคม 2561 |               | 31 ธันวาคม 2562 |               | 31 มีนาคม 2563       |               |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                       | ตรวจสอบ         |               | ตรวจสอบ         |               | สอบทาน <sup>1/</sup> |               |
|                                       | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท              | ร้อยละ        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด        | 2.67            | 0.86          | 3.39            | 1.09          | 3.18                 | 1.02          |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง   | 154.61          | 49.91         | 156.08          | 50.04         | 156.96               | 50.22         |
| ทรัพย์สินหมุนเวียนอื่น                | 0.10            | 0.03          | 0.14            | 0.05          | 0.15                 | 0.05          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          | 150.00          | 48.42         | 150.00          | 48.09         | 150.00               | 47.99         |
| อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ               | 2.41            | 0.78          | 2.28            | 0.73          | 2.24                 | 0.72          |
| <b>สินทรัพย์รวม</b>                   | <b>309.80</b>   | <b>100.00</b> | <b>311.89</b>   | <b>100.00</b> | <b>312.54</b>        | <b>100.00</b> |
| เจ้าหนี้อื่น                          | 0.12            | 0.04          | 75.10           | 24.08         | 131.36               | 42.03         |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                   | 0.25            | 0.08          | 0.34            | 0.11          | 0.47                 | 0.15          |
| <b>หนี้สินรวม</b>                     | <b>0.38</b>     | <b>0.12</b>   | <b>75.44</b>    | <b>24.19</b>  | <b>131.83</b>        | <b>42.18</b>  |
| ทุนจดทะเบียน                          | 500.00          | 161.40        | 375.00          | 120.24        | 375.00               | 119.99        |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว             | 300.00          | 96.84         | 225.00          | 72.14         | 168.75               | 53.99         |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                    | 9.42            | (0.33)        | 11.44           | 3.67          | 11.95                | 3.82          |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>              | <b>309.42</b>   | <b>99.98</b>  | <b>236.44</b>   | <b>75.81</b>  | <b>180.70</b>        | <b>57.82</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b> | <b>309.80</b>   | <b>100.00</b> | <b>311.89</b>   | <b>100.00</b> | <b>312.54</b>        | <b>100.00</b> |

<sup>1/</sup> ข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท

## งบกำไรขาดทุน

| รายการ                               | 31 ธันวาคม 2561 |          | 31 ธันวาคม 2562 |          | 31 มีนาคม 2563       |          |
|--------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|----------------------|----------|
|                                      | ตรวจสอบ         |          | ตรวจสอบ         |          | สอบทาน <sup>1/</sup> |          |
|                                      | ล้านบาท         | ร้อยละ   | ล้านบาท         | ร้อยละ   | ล้านบาท              | ร้อยละ   |
| รายได้จากการขายและบริการ             | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| ต้นทุนจากการขายและบริการ             | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                   | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                | (1.01)          | -        | (1.02)          | -        | (0.24)               | -        |
| รายได้อื่น                           | 3.55            | -        | 3.55            | -        | 0.88                 | -        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b> | <b>2.54</b>     | <b>-</b> | <b>2.53</b>     | <b>-</b> | <b>0.64</b>          | <b>-</b> |
| ต้นทุนทางการเงิน                     | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                | (0.51)          | -        | (0.51)          | -        | (0.13)               | -        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>           | <b>2.03</b>     | <b>-</b> | <b>2.02</b>     | <b>-</b> | <b>0.51</b>          | <b>-</b> |

<sup>1/</sup> ข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท

## 1.4.1.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ผลการดำเนินงาน

V33 ทำการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2557 โดยปัจจุบันมีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา V33 ไม่มีการดำเนินธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในเชิงพาณิชย์ โดยมีการให้ VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัททำการกู้ยืมเงินระยะสั้น โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.375 ต่อปี โดยรายละเอียดของผลการดำเนินงานของ V33 ในปี 2561 ถึงงวดไตรมาสแรกของปี 2563 เป็นดังนี้

## รายได้รวม

ในปี 2561 ปี 2562 และงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 ไม่มีรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจาก V33 ไม่มีการดำเนินธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม V33 มีรายได้อื่นจากรายได้ดอกเบี้ยโดยมีรายการหลักคือรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งคือ VB โดยในปี 2561 V33 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งหมด 3.55 ล้านบาท ในปี 2562 เท่ากับ 3.55 ล้านบาท และในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 เท่ากับ 0.88 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

V33 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 ปี 2562 และในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 เท่ากับ 1.01 ล้านบาท 1.02 ล้านบาท และ 0.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2562 เพิ่มขึ้น 11,975.00 บาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.18 สำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 0.24 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือค่าที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นๆ เท่ากับ 150,000 บาท ซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 ลดลง 18,025.64 บาท จากงวดไตรมาสแรกของปี 2562 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.88 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าประเมินราคาทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในงวดไตรมาสแรกของปี 2562 แต่ไม่มีรายการดังกล่าวในงวดไตรมาสแรกของปี 2563

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2561 V33 มีผลกำไรสุทธิ 2.03 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้รวมเท่ากับ 3.55 ล้านบาทซึ่งมีรายการหลักคือรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งคือ VB จำนวน 149.00 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.01 ล้านบาท ในปี 2562 V33 มีผลกำไรสุทธิ 2.02 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้รวมเท่ากับ 3.55 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.02 ล้านบาท ในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 มีผลกำไรสุทธิ 0.51 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้รวมเท่ากับ 0.88 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.24 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

V33 มีสินทรัพย์รวมในปี 2561 เท่ากับ 309.80 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ 1) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งคือ VB จำนวน 149.00 ล้านบาท และ 5.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่ารวมของรายการดังกล่าว เท่ากับ 154.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.91 ของสินทรัพย์รวม และ 2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 150.00 ล้านบาท และ อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ 2.41 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่า 152.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.77 ของสินทรัพย์รวม โดยรายการดังกล่าวคือ ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลลุมพินี อำเภอเมริม จังหวัดเชียงใหม่

สำหรับปี 2562 V33 มีสินทรัพย์รวม 311.89 ล้านบาท จากดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้น 1.46 ล้านบาท เป็น 7.08 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 0.72 ล้านบาท เป็น 3.39 ล้านบาท

สำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 มีสินทรัพย์รวม 312.54 ล้านบาท โดยอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ลดลง 33,747.42 บาทจาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากค่าเสื่อมราคา

#### หนี้สิน

ในปี 2561 V33 มีหนี้สินรวม 0.38 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือภาษีเงินได้ค้างจ่าย 0.25 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น 0.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.68 และ ร้อยละ 31.43 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ในปี 2562 V33 มีหนี้สินรวม 75.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.06 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืน

ให้แก่ VB 75.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.41 ของหนี้สินรวม และสำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 มีหนี้สินรวม 131.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.39 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.75 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB ที่เพิ่มขึ้น 56.25 ล้านบาท เป็น 131.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.56 ของหนี้สินรวม

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 V33 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 309.42 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียน 500.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 6 บาท และมีกำไรสะสม 9.42 ล้านบาท

ในปี 2562 V33 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 236.44 ล้านบาท ลดลง 72.98 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.59 เนื่องจากมีการลดทุนจดทะเบียนเป็น 375.00 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 225.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ในการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 37,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 225,000,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 6 บาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2562 นอกจากนี้ V33 มีกำไรสะสม 11.44 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.02 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.46 ซึ่งเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานในปีดังกล่าว

สำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 V33 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 180.70 ล้านบาท ลดลง 55.74 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.57 เนื่องจากมีการลดทุนจดทะเบียนเป็น 281.25 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 168.75 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563 ในการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 37,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 28,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 168,750,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 6 บาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2563 นอกจากนี้ V33 มีกำไรสะสม 11.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท บาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.46 ซึ่งเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานในงวดไตรมาสดังกล่าว

### เหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีนัยสำคัญภายหลังวันที่ 31 มีนาคม 2563

ในวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 V33 ได้มีการหักกลบลบหนี้ระหว่างเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ VB ต้องทำการชำระคืนแก่ V33 จำนวน 149.00 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB จำนวน 131.25 ล้านบาท ทำให้ภายหลังจากการปรับรายการหักกลบลบหนี้ดังกล่าว V33 มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งคือ VB เป็นจำนวน 17.75 ล้านบาท

ในวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2563 V33 ได้มีการลดทุนจดทะเบียนเป็น 210.94 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 168.75 ล้านบาท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2563 ในการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 28,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 28,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท และ บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2563 V33 ได้รับการชำระเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจาก VB จำนวน 17.75 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว 8.30 ล้านบาท ภายหลังจากทำรายการ V33 ไม่มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างชำระสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าวคงเหลือ

ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2563 V33 ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม เป็นจำนวน 11.81 ล้านบาท จากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม ซึ่งเท่ากับ 12.08 ล้านบาท ตามมติคณะกรรมการบริษัทของ V33 ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2563 ภายหลังจากจ่ายเงินปันผล V33 มีกำไรสะสม 0.23 ล้านบาท และจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย 31,715.62 บาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือภายหลังจากจ่ายเงินปันผล ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 17.14 ล้านบาท

#### 1.4.1.6 รายละเอียดสินทรัพย์หลักของ V33

ปัจจุบัน V33 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| ลักษณะทรัพย์สิน    | : | ที่ดินเสมือนว่างเปล่าจำนวน 1 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพักอาศัย 2 ชั้น และอาคารอื่นๆ จำนวนรวม 5 หลัง   |
| ที่ตั้งสินทรัพย์   | : | ติดซอยไม่มีชื่อ และถนนเลียบบคลองชลประทาน ห่างจากถนนสายแม่ริม-สะเมิง (ทางหลวงหมายเลข 1096) ประมาณ 900 เมตร หรือห่างจากถนนโชตนา (ทางหลวงหมายเลข 107) ประมาณ 1.20 กิโลเมตร ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่   |
| เอกสารสิทธิ        | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 229   |
| เนื้อที่รวม        | : | 30-0-3.0 ไร่ (30.0075 ไร่ หรือ 12,003 ตารางวา)   |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง | : | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) อาคารพักอาศัย 2 ชั้น</li> <li>2) อาคารโรงจอดรถและเก็บของ</li> <li>3) ศาลาพักผ่อน</li> <li>4) บ้านไม้ 2 ชั้น</li> <li>5) อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุม</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าสินทรัพย์อิสระไม่พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเนื่องจากอาคารสิ่งปลูกสร้างมีสภาพเก่า ชำรุด ทรุดโทรม (หน้าต่าง ประตู เสียหาย กระจกแตก สีหลุดร่อน พื้นผนังทรุดแตกร้าว) และไม่เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินในปัจจุบัน และได้รับแจ้งจากทางบริษัท ให้พิจารณาเปรียบเสมือนที่ดินว่างเปล่า</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน                     | : | ไม่มี  |
| ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ | : | 120,000,000 บาท (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)  |
| วัตถุประสงค์สำหรับการประเมิน               | : | สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ  |
| การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน                   | : | ไม่มี  |
| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                        | : | <p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555</p> <p>“ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้</li> <li>(2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง</li> <li>(3) สถานที่บรรจุก๊าซ และสถานที่เก็บก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานีจำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</li> <li>(4) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข</li> <li>(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>(6) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(8) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า</p> <p>(9) สวนสนุกหรือสวนสัตว์</p> <p>(10) ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า</p> <p>(11) ซื้อมาหรือเก็บวัสดุ</p> <p><u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตามข้อบัญญัติจังหวัดเชียงใหม่ 2547</p> |
|--|--|

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 1.4.1.6.1แผนที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4.1.6.2 ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4.1.6.3 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ป้ายประกาศขายสินทรัพย์โดยตัวแทนในการขายที่ดิน<sup>1</sup>



สภาพทรัพย์สินฝั่งติดถนนเลียบบคลองชลประทาน<sup>12</sup>



สภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>12</sup>

หมายเหตุ:<sup>1</sup> ที่มา: รายงานความคืบหน้าการขายที่ดินต่างจังหวัด 5 แปลง ณ วันที่ 22 มกราคม 2563 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด

<sup>2</sup> ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 1.4.2 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

|  |   |  |
|--|---|--|
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | : | ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดต่อกัน  |
| ที่ตั้งสินทรัพย์                           | : | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 54+800 ตำบลลาดกระวัด อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง |
| เอกสารสิทธิ                                | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 254 259 7322 และ 7323   |
| เนื้อที่รวม                                | : | 49-3-93.0 ไร่ (49.9825 ไร่ หรือ 19,993.0 ตารางวา)  |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                         | : | ไม่มี  |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน                     | : | ไม่มี  |
| ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ | : | 82,600,000 บาท (กรณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)                      |
| วัตถุประสงค์สำหรับการประเมิน               | : | สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ  |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน | : ไม่มี  |
| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง      | <p data-bbox="687 315 767 349">: ผังเมือง</p> <p data-bbox="687 371 1406 524">ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดอ่างทอง พ.ศ. 2558</p> <p data-bbox="687 546 1406 920">“ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมการผลิต อุตสาหกรรมต่อเนื่องกับการเกษตร คลังสินค้า ที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต</p> <p data-bbox="687 943 1406 1043">ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <ol data-bbox="735 1088 1406 1872" style="list-style-type: none"> <li>(1) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน</li> <li>(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม</li> <li>(3) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย</li> <li>(4) การประกอบพาณิชยกรรมตามประเภทอาคารขนาดใหญ่</li> <li>(5) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือหอพัก</li> <li>(6) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก</li> <li>(7) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา</li> <li>(8) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ</li> <li>(9) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน</li> <li>(10) โรงพยาบาล</li> </ol> <p data-bbox="687 1906 935 1939">ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</p> <p data-bbox="687 1962 1406 2007">ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ตาม</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดอ่างทอง พ.ศ. 2561 |
|--|---|

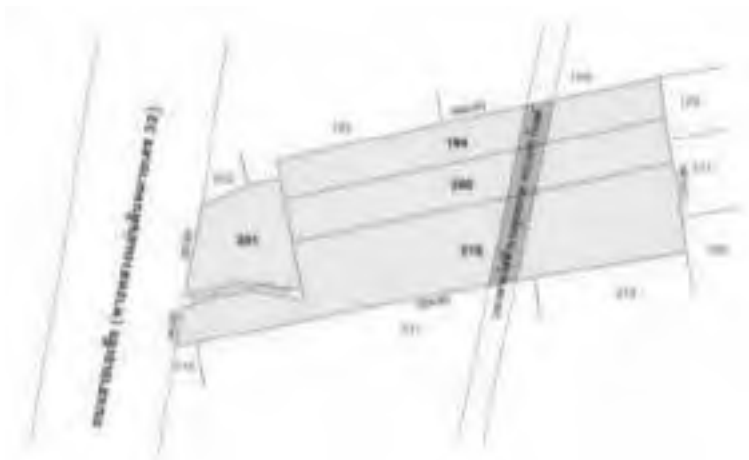
ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 1.4.2.1 แผนที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 1.4.2.2 ลักษณะรูปที่ดิน



ส่วนที่อยู่ใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง 69,000 โวลต์ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 92.0 ตารางวา หรือ (792.0 ตารางวา)

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 1.4.2.3 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ป้ายประกาศขายสินทรัพย์โดยตัวแทนในการขายที่ดิน



สภาพด้านหน้าของทรัพย์สินฝั่งติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32)

#### 1.4.3 ที่ดินจังหวัดสระบุรี ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| ลักษณะทรัพย์สิน    | : | ที่ดินเสมือนว่างเปล่าจำนวน 2 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง  |
| ที่ตั้งสินทรัพย์   | : | ตั้งอยู่ติดถนนสายมวกเหล็ก-วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 2089) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+200 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี   |
| เอกสารสิทธิ        | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 18485 และ 19957  |
| เนื้อที่รวม        | : | 10-0-0.0 ไร่ (10 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา)  |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง | : | บ้านพักอาศัยชั้นเดียว ไม่มีเลขที่ จำนวน 1 หลัง<br><br>ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าสินทรัพย์อิสระไม่พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเนื่องจากอาคารสิ่งปลูกสร้างมีสภาพเก่า ชำรุด ทุุดโทรม (หน้าต่าง ประตู เสียหาย กระจกแตก สีหลุกร่อน พื้นผนังทุดแตกร้าว) |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | และไม่เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินในปัจจุบัน และได้รับแจ้งจากทางบริษัท ให้พิจารณาเปรียบเสมือนที่ดินว่างเปล่า  |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน                     | : | ไม่มี  |
| ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ | : | 30,000,000 บาท (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)   |
| วัตถุประสงค์สำหรับการประเมิน               | : | สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ  |
| การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน                   | : | ไม่มี  |
| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                        | : | <p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2554</p> <p>“ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น</p> <p><u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 (กำหนดให้ป่าทับกวางและป่ามวกเหล็ก แปลงที่ 1 ในพื้นที่ตำบลแสงพัน ตำบลมวกเหล็ก และตำบลท่าค้อ ตำบลบ้านป่า ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี เป็นป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2527)</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ในเขตสุขาภิบาลมวกเหล็ก อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2508</li> </ul> |
| ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง                      | : | ไม่มี  |

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## 1.4.3.1 แผนที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## 1.4.3.2 ลักษณะรูปที่ดิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 1.4.3.3 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ป้ายประกาศขายสินทรัพย์โดยตัวแทนในการขายที่ดิน



อาคารชั้นเดียวสภาพเสื่อมโทรมในบริเวณสินทรัพย์



สภาพด้านหน้าสินทรัพย์ฝั่งถนนท่าเหล็ก-วังม่วง

### 1.4.4 หุ้นสามัญของบริษัท อูตร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด ("UBD")

#### 1.4.4.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อูตร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 29 อาคารบางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์ ชั้น 23 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โดยประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 129,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,900,000 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดย UBD ทำการจัดตั้งขึ้นเพื่อถือครองที่ดินจังหวัดอุดรธานี ซึ่งตั้งแต่ก่อตั้ง จนถึงปัจจุบันมิได้มีการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด

ปัจจุบัน UBD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ ตั้งอยู่ใน ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 1.4.4.6 รายละเอียดสินทรัพย์หลัก ของ UBD)

## 1.4.4.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 UBD มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้

| ผู้ถือหุ้น                                | จำนวนหุ้น  | ร้อยละ |
|---|------------|--------|
| 1. บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด | 12,899,998 | 99.99  |
| 2. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค                   | 1          | 0.00   |
| 3. ดร. สาทิต วิทยากร                      | 1          | 0.00   |
| รวม                                       | 12,900,000 | 100.00 |

โดยบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 จากทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 6,330,900,000 บาท

## 1.4.4.3 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 UBD มีคณะกรรมการทั้งหมด 3 ท่าน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อ                        | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|---------|
| 1. ดร. สาทิต วิทยากร           | กรรมการ |
| 2. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค        | กรรมการ |
| 3. นางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิทยะ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้แก่ ดร. สาทิต วิทยากร นายวีระ ศรีชนะชัยโชค และนางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิทยะ กรรมการสองท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน

## สรุปข้อมูลทางการเงินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

## 1.4.4.4 งบการเงิน

## งบแสดงฐานะการเงิน

| รายการ                                      | 31 ธันวาคม 2561 |               | 31 ธันวาคม 2562 |               | 31 มีนาคม 2563       |               |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | ตรวจสอบ         |               | ตรวจสอบ         |               | สอบทาน <sup>1)</sup> |               |
|   | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท              | ร้อยละ        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | 0.11            | 0.09          | 0.30            | 0.23          | 0.29                 | 0.23          |
| ลูกหนี้การค้า                               | -               | -             | -               | -             | -                    | -             |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง         | -               | -             | -               | -             | -                    | -             |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | 128.50          | 99.91         | 128.50          | 99.77         | 128.50               | 99.77         |
| <b>สินทรัพย์รวม</b>                         | <b>128.61</b>   | <b>100.00</b> | <b>128.80</b>   | <b>100.00</b> | <b>128.79</b>        | <b>100.00</b> |
| เจ้าหนี้อื่น                                | 0.04            | 0.03          | 0.04            | 0.03          | 0.04                 | 0.03          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -               | -             | 0.30            | 0.23          | 0.30                 | 0.23          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                        | -               | -             | -               | -             | -                    | -             |
| <b>หนี้สินรวม</b>                           | <b>0.04</b>     | <b>0.03</b>   | <b>0.34</b>     | <b>0.27</b>   | <b>0.34</b>          | <b>0.27</b>   |
| ทุนจดทะเบียน                                | 129.00          | 100.30        | 129.00          | 100.16        | 129.00               | 100.16        |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                          | (0.43)          | (0.33)        | (0.55)          | (0.42)        | (0.55)               | (0.42)        |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                    | <b>128.57</b>   | <b>99.97</b>  | <b>128.45</b>   | <b>99.73</b>  | <b>128.45</b>        | <b>99.73</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>       | <b>128.61</b>   | <b>100.00</b> | <b>128.80</b>   | <b>100.00</b> | <b>128.80</b>        | <b>100.00</b> |

<sup>1)</sup> ข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุน

| รายการ                               | 31 ธันวาคม 2561 |          | 31 ธันวาคม 2562 |          | 31 มีนาคม 2563       |          |
|--------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|----------------------|----------|
|                                      | ตรวจสอบ         |          | ตรวจสอบ         |          | สอบทาน <sup>1/</sup> |          |
|                                      | ล้านบาท         | ร้อยละ   | ล้านบาท         | ร้อยละ   | ล้านบาท              | ร้อยละ   |
| รายได้จากการขายและบริการ             | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| ต้นทุนจากการขายและบริการ             | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                   | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                | (0.43)          | -        | (0.12)          | -        | (0.00)               | -        |
| รายได้อื่น                           | 0.00            | -        | 0.00            | -        | -                    | -        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b> | <b>(0.43)</b>   | <b>-</b> | <b>(0.12)</b>   | <b>-</b> | <b>(0.00)</b>        | <b>-</b> |
| ต้นทุนทางการเงิน                     | -               | -        | (0.00)          | -        | (0.00)               | -        |
| ภาษีเงินได้                          | -               | -        | -               | -        | -                    | -        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>           | <b>(0.43)</b>   | <b>-</b> | <b>(0.12)</b>   | <b>-</b> | <b>(0.00)</b>        | <b>-</b> |

<sup>1/</sup> ข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท

1.4.4.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

UBD ทำการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 เพื่อถือครองที่ดินจังหวัดอุดรธานี ซึ่งการดำเนินงานที่ผ่านมา UBD ไม่มีการดำเนินธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในเชิงพาณิชย์ โดยรายละเอียดของผลการดำเนินงานของ UBD ในปี 2561 ถึงปี 2562 เป็นดังนี้

รายได้รวม

ในปี 2561 และปี 2562 UBD ไม่มีรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจาก UBD ไม่มีการดำเนินธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม UBD มีรายได้อื่นจากรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากในปี 2561 เท่ากับ 432.91 บาท และในปี 2562 เท่ากับ 223.00 บาท และไม่มีรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากในงวดไตรมาสแรกของปี 2563

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

UBD มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 ปี 2562 และงวดไตรมาสแรกของปี 2563 เท่ากับ 0.43 ล้านบาท 0.12 ล้านบาท และ 3,031.15 บาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2562 ลดลง 0.31 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 72.58 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัทและค่าที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นๆ ในงวดไตรมาสแรกของปี

2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 41,720.85 บาท จากงวดไตรมาสแรกของปี 2562 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 93.2 เนื่องจากค่าสอบบัญชีและค่าประเมินราคาทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในงวดไตรมาสแรกของปี 2562 แต่ไม่มีรายการดังกล่าวในงวดไตรมาสแรกของปี 2563

### ต้นทุนการเงิน

ในปี 2561 UBD ไม่มีต้นทุนทางการเงินเนื่องจากไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระหว่างปี สำหรับปี 2562 UBD มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 175.68 บาท จากเงินกู้ยืมบริษัทในเครือและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก VB มูลค่า 300,000 บาท ในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 UBD มีต้นทุนทางการเงิน 1,776.38 บาท จากเงินกู้ยืมบริษัทในเครือจาก VB มูลค่า 300,000 บาทและดอกเบี้ยค้างจ่ายมูลค่า 1,952.05 บาท

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2561 UBD มีผลขาดทุนสุทธิ 0.43 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้รวมเท่ากับ 432.91 บาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 428,422.80 บาท และไม่มีต้นทุนทางการเงิน ในปี 2562 UBD มีผลขาดทุนสุทธิ 117,406.68 บาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 จำนวน 117,454.00 บาท ในงวดไตรมาสแรกของปี 2563 UBD มีผลขาดทุนสุทธิ 4,807.53 บาท โดยมีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 3,031.15 บาท และต้นทุนทางการเงิน 1,776.38 บาท

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

UBD มีสินทรัพย์รวมในปี 2561 เท่ากับ 128.61 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 128.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.91 ของสินทรัพย์รวม โดยมีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดินเปล่าจำนวน 17 ไร่ติดต่อกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี โดยมีมูลค่าทางบัญชี 128.50 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 UBD มีสินทรัพย์รวม 128.80 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 0.19 ล้านบาท เป็น 0.30 ล้านบาท โดยมีแหล่งที่มาของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากเงินกู้ยืมจาก VB และดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจาก VB รวมเป็นมูลค่า 0.30 ล้านบาท

สำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 UBD มีสินทรัพย์รวม 128.80 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 3,742.25 บาทจาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### หนี้สิน

ในปี 2561 UBD มีหนี้สินรวม 0.04 ล้านบาท ซึ่งคือเจ้าหนี้อื่น ในปี 2562 UBD มีหนี้สินรวม 0.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 88.24 ของหนี้สินรวม และมีเจ้าหนี้อื่นคงที่จากปีก่อนหน้า 0.04 ล้านบาท และสำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 UBD มีหนี้สินรวม 0.34 ล้านบาท โดยมีดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 1,776.38 บาทจาก ณ สิ้นปี 2562

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ในปี 2561 UBD มีส่วนของผู้ถือหุ้น 128.57 ล้านบาท โดยมีทุนชำระแล้ว 129.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 0.43 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปีดังกล่าวซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 0.43 ล้านบาท ในปี 2562 UBD มีส่วนของผู้ถือหุ้น 128.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.12 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.09 โดยมีทุนชำระแล้วคงที่จากปีก่อนหน้า 129.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 0.55 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.12 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานในปีดังกล่าว สำหรับงวดไตรมาสแรกของปี 2563 UBD มีส่วนของผู้ถือหุ้น 128.45 ล้านบาท ลดลง 4,807.53 บาทจากผลการดำเนินงานในงวดไตรมาสดังกล่าว

**1.4.4.6 รายละเอียดสินทรัพย์หลักของ UBD**

ปัจจุบัน UBD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

|  |   |   |
|--|---|---|
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | : | ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 17 โฉนด  |
| ที่ตั้งสินทรัพย์                           | : | ติดถนนสุขุมกิจจรรยา ทางด้านตะวันออกโรงพยาบาลวัฒนะ และบริเวณฝั่งตรงข้ามหนองประจักษ์ (สวนนันทศิริ) ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี  |
| เอกสารสิทธิ                                | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 17 ฉบับ เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602   |
| เนื้อที่รวม                                | : | 5-3-35.2 ไร่ (5.83800 ไร่ หรือ 2,355.2 ตารางวา)   |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                         | : | ไม่มี   |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน                     | : | ไม่มี   |
| ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ | : | 87,600,000 บาท (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)  |
| วัตถุประสงค์สำหรับการประเมิน               | : | สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ   |
| การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน                   | : | ไม่มี   |
| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                        | : | ผังเมือง<br>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชุมชน ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. 2560<br>“ที่ดินประเภทชุมชน” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกทำยกกฎกระทรวงนี้</li> <li>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย</li> <li>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</li> <li>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา ไร่ หรือ สัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า</li> <li>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</li> <li>(6) กำจัดมูลฝอย เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น</li> </ol> <p><u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศของสนามบินอุดรธานี โดยอยู่ในโซน Transitional Surface โดยมีระยะห่างจากทางวิ่ง (Runway Strip) ประมาณ 400 เมตร ซึ่งในระยะดังกล่าวสามารถก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือประมาณ 14 เมตรจากระดับพื้นของทางวิ่ง (Runway)</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตกำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลหมู่มั่น ตำบลบ้านเลื่อม ตำบลสามพร้าว ตำบลหนองบัว ตำบลเชียงพิณ ตำบลหมากแข้ง ตำบลหนองนาคำ ตำบลนาดี ตำบลหนองขอนกว้าง และตำบลบ้านจั่น อำเภอเมืองอุดรธานี (พ.ศ. 2547)</li> </ul> |
|--|---|

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4.4.6.1 แผนที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4.4.6.2 ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## 1.4.4.6.3 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ป้ายประกาศขายสินทรัพย์โดยตัวแทนในการขายที่ดิน<sup>1</sup>สภาพสินทรัพย์ที่มีพื้นที่ติดกับโรงพยาบาลอีกแห่งหนึ่ง<sup>2</sup>

หมายเหตุ:<sup>1</sup> ที่มา: รายงานความคืบหน้าการขายที่ดินต่างจังหวัด 5 แปลง ณ วันที่ 22 มกราคม 2563 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด

<sup>2</sup>ที่มา: Google Maps

## 1.5 ประเภทและขนาดของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ให้แก่นางสาว สารีตา วิทยากร (“นางสาว สารีตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนี้ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่

เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมถึงเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมถึงประกาศที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันและการคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### 1.5.1 การคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทจดทะเบียน ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันจะได้เป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 433.69 ล้านบาท และเมื่อรวมกับภาระผูกพันที่ UBD จะต้องทำการชำระแก่บริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ทั้งสิ้น 0.30 ล้านบาท และภาระผูกพันที่ V33 จะต้องทำการชำระแก่บริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) ภายหลังจากการปรับรายการหักลบกลบหนี้ระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131.25 ล้านบาท ซึ่งทำการหักลบกลบหนี้แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563) ทั้งสิ้น 0.05 ล้านบาท รวมกันเป็นมูลค่า 434.05 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 6,761.98 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นรายการขนาดใหญ่ โดยสิ่งตอบแทนดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

| เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ | รายละเอียด  | การคำนวณ (หน่วย: ล้านบาท)            | ขนาดรายการ (ร้อยละ) |
|-------------------------|---|--------------------------------------|---------------------|
| มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน  | มูลค่ารายการตามราคาเสนอซื้อ + ภาระผูกพันของ UBD <sup>1</sup> และ V33 <sup>2</sup><br>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท <sup>3</sup> | $433.69 + 0.30 + 0.05$<br>$6,761.98$ | 6.42                |

หมายเหตุ: <sup>1</sup>มูลค่าของรายการ รวมถึงภาระที่ UBD และ V33 คงค้างกับบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน UBD ซึ่งเป็นผลให้ UBD และ V33 สิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องทำการชำระแก่บริษัทและบริษัทย่อยทั้งสิ้น 301,952.06 บาท โดยแบ่งออกเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมที่ต้องชำระแก่ VB 300,000 บาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมซึ่งต้องชำระแก่ VB 1,953.06 บาท ซึ่งนางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากที่ นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว

<sup>12</sup> ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องทำการชำระแก่บริษัทและบริษัทย่อยทั้งสิ้น 131,303,500 บาท โดยแบ่งออกเป็นเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ต้องชำระแก่ VB 131,250,000 บาท และค่าบริหารค้ำจ่ายซึ่งต้องชำระแก่บริษัท 53,500 บาท โดยในขณะเดียวกัน V33 มีเงินให้กู้ยืมแก่ VB 149,000,000 บาท และดอกเบี้ยค้ำชำระสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าว 7,959,763.70 ซึ่งในวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ทำการหักกลบลบหนี้ระหว่างระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้ำชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131,250,000 บาท บาท ทำให้ภายหลังจากการปรับรายการหักกลบลบหนี้ดังกล่าวแล้ว ภาระผูกพันของ V33 ที่ต้องทำการชำระแก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย สำหรับการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 53,500 บาท โดยนางสาว สาทิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากที่ นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว

<sup>12</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โดย

$$\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} = \text{สินทรัพย์รวม} - \text{สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน} - \text{หนี้สินรวม} - \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย}$$

ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

### 1.5.2 การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 เมื่อทำการคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 4.57 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

| เกณฑ์การ<br>คำนวณขนาด<br>รายการ  | รายละเอียด  | การคำนวณ<br>(หน่วย:ล้านบาท)                                  | ขนาด<br>รายการ<br>(ร้อยละ) |
|--|---|--|----------------------------|
| 1. เกณฑ์มูลค่า<br>สินทรัพย์ <sup>1</sup>   | $\frac{\text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ}^2 \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}}$ | $\frac{99.99 \times (128.45 + 180.70) \times 100}{6,761.98}$ | 4.57                       |
| 2. เกณฑ์กำไร<br>สุทธิจากการ<br>ดำเนินงาน   | $\frac{\text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$                   | N/A <sup>3</sup>   |                            |
| 3. เกณฑ์มูลค่า<br>รวมของสิ่ง<br>ตอบแทน   | $\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} + \text{ภาวะผูกพัน UBD และ V33}^4 \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$              | $\frac{433.69 + 0.30 + 0.05 \times 100}{14,867.32}$          | 2.92                       |
| 4. เกณฑ์มูลค่า<br>หุ้นที่บริษัท<br>จดทะเบียน<br>ออกเพื่อ<br>ชำระค่า<br>ทรัพย์สิน | $\frac{\text{จำนวนหุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่ออกชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$       | N/A <sup>5</sup>   |                            |

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทำการคำนวณเฉพาะในส่วนของการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 และหุ้นสามัญของ UBD เนื่องจากการขายที่ดินจังหวัดอ่างทอง และที่ดินจังหวัดสระบุรี มิใช่การจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

<sup>2</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ V33 และ UBD คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินของ V33 และ UBD ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งเป็นข้อมูลจากงบการเงินซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท

<sup>3</sup> ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากผลประกอบการ 4 ไตรมาสย้อนหลังของบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิ

<sup>4</sup> มูลค่าของรายการ รวมถึงภาวะที่ V33 และ UBD คงค้างกับบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนใน V33 และ UBD ซึ่งเป็นผลให้ V33 และ UBD สิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งภาวะผูกพันที่ V33 จะต้องทำการชำระแก่บริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ V33 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท ภายหลังจากการปรับรายการหักลบกลบหนี้ระหว่างเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระที่ VB ต้องทำการชำระคืนให้แก่ V33 และเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการลดทุนที่ V33 ต้องทำการชำระคืนให้แก่ VB เป็นจำนวน 131.25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2563) มีทั้งสิ้น 53,500 บาท และภาวะผูกพันที่ UBD จะต้องทำการชำระแก่บริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ข้อมูลจากงบการเงินของ UBD ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท) มีทั้งสิ้น 301,952.06 บาท โดยแบ่งออกเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมที่ต้องชำระแก่ VB 300,000 บาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมซึ่งต้องชำระแก่ VB 1,952.06 บาท ซึ่ง นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 และ UBD ชำระเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่บริษัท และ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากที่ นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 และ UBD แล้ว

<sup>5</sup> ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระราคา

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่ง

สินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้ โดยไม่มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรให้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญด้วย โดยให้บริษัทจัดทำสารสนเทศเปิดเผยข้อมูลและดำเนินการต่างๆ เช่นเดียวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมถึงการจำกัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวด้วย โดยการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องได้คะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### 1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท โดยการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทย่อยแทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB โดยในส่วนของกรขายหุ้นสามัญของ V33 และ UBD นั้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 และ UBD แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 และ UBD ชำระเงินที่ V33 และ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัทและบริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 UBD มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท และ V33 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 และ UBD

#### 1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นไปตามเงื่อนไขการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่ นางสาว สาธิตา (โดยที่ดินจังหวัดเชียงใหม่บริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น V33 และที่ดินจังหวัดอุดรธานีบริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น UBD) ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาธิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ

VB โดยหากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาธิตา โดยนางสาว สาธิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาธิตา (ตามที่ระบุในตารางข้างต้น) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น (วันที่ 10 ตุลาคม 2559) จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยรายละเอียดของกรารราคาต้นทุนของที่ดินแต่ละแปลงที่บริษัทได้มา และตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแต่ละแปลง เป็นดังนี้

| ที่ดิน                              | ราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อจากนางสาว สาธิตา (บาท) | ราคาขายคืนให้แก่นางสาว สาธิตา (ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการถือครอง) <sup>1</sup> (บาท) | มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่นางสาว สาธิตา (บาท) | มูลค่าตัวสัญญาใช้เงินรวมดอกเบี้ยที่นางสาว สาธิตา จะส่งมอบแก่บริษัทเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ <sup>2</sup> (บาท) |
|-------------------------------------|---|--|--|--|
| ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ <sup>3</sup> | 150,037,500.00                                | 160,480,945.04   | 150,037,500.00   | 160,480,945.04   |
| ที่ดินจังหวัดอ่างทอง                | 81,594,600.00                                 | 87,274,038.28  | 81,594,600.00  | 87,274,038.28  |
| ที่ดินจังหวัดสระบุรี                | 30,000,000.00                                 | 32,088,166.97  | 30,000,000.00  | 32,088,166.97  |
| ที่ดินจังหวัดอุดรธานี <sup>4</sup>  | 128,436,000.00                                | 137,375,860.42   | 128,436,000.00   | 137,375,860.42   |
| <b>รวม</b>                          | <b>390,068,100</b>                            | <b>417,219,010.10</b>  | <b>390,068,100</b>                                       | <b>417,219,010.10</b>  |

<sup>1</sup> คำนวณต้นทุนในการถือครองจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

<sup>2</sup> คำนวณดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงินจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

<sup>3</sup> บริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น V33

<sup>4</sup> บริษัทจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายที่ดินจังหวัดอุดรธานีโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้น UBD

นอกจากนี้ นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะชำระมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมจากเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้น เท่ากับมูลค่าเงินสดคงเหลือของ V33 ซึ่งคำนวณจาก เงินสด ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ซึ่งคำนวณจากเงินสดคงเหลือของ V33 ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 จำนวนรวมทั้งสิ้น 17,141,062.69 บาท หักลบด้วยค่าใช้จ่ายจำนวนทั้งสิ้น 666,236.29 บาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าบริหารซึ่ง V33 ต้องชำระให้แก่บริษัท ตั้งแต่วัดเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงงวดเดือนกันยายน 2563 รวม 5 เดือน เป็นเงินเดือนละ 53,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงิน 267,500 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายรายเดือนสำหรับการดูแลที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ค่าจ้างคนดูแล ค่าน้ำค่าไฟ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563 รวม 4 เดือน เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท รวมเป็นเงิน 60,000 บาท และ (ค) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายประจำปี 2562 ของ V33 จำนวน 338,736.29 บาท

**1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ**

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB นั้น นางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จัดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรกรากพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอขยายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจการแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา

**1.9 กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย**

กรรมการของบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับรายการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB ให้แก่นางสาว สาธิตา มีรายละเอียด ดังนี้

| รายชื่อ                   | ตำแหน่ง                    |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. นาย พงษ์ศักดิ์ วิทยากร | กรรมการและประธานคณะกรรมการ |
| 2. ดร. สาธิต วิทยากร      | กรรมการ                    |
| 3. นางสาว ธนธรรณี วิทยากร | กรรมการ                    |

โดยในวาระการประชุมคณะกรรมการซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 เพื่อพิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB ให้แก่นางสาว สาธิตา ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียข้างต้นไม่ได้ร่วมประชุมเพื่อพิจารณาออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

#### 1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งได้มีการย้ายหมวดธุรกิจจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจโรงพยาบาลอันเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและมีเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล และน่าจะก่อให้เกิดประโยชน์อันดีแก่บริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบและประเมินทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดย บริษัท โนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่บริษัท ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินราคาที่ดินแล้ว พบว่าที่ดินดังกล่าวมิได้มีศักยภาพหรือความเหมาะสมเพียงพอที่จะสามารถนำมาพัฒนาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลและการให้บริการทางการแพทย์อันเป็นธุรกิจหลักในปัจจุบันได้ อีกทั้ง จากการแต่งตั้งให้บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท ให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายที่ดินดังกล่าวยังพบว่า ในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันการขายที่ดินดังกล่าวทำได้ค่อนข้างยากและอาจไม่ได้ราคาที่ดีเท่าที่ควร และการเสนอขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการห้างค้าปลีกเพื่อพิจารณาใช้ในการขยายห้างก็ไม่ได้รับการตอบรับที่ดีนัก

นอกจากนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายในครั้งนี้เป็นไปโดยสอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้สิทธิขายที่ดินคืนภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 แล้ว และการจำหน่ายที่ดินจังหวัดเชียงใหม่และที่ดินจังหวัดอุดรธานีโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 และ UBD ตามที่คุณสาธิตาได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอซื้อหุ้นสามัญของ V33 และ UBD (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักเพียงอย่างเดียว คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินจังหวัดอุดรธานี ตามลำดับ โดยมิได้มีการประกอบธุรกิจอื่นใด) แทนการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยตรงให้แก่คุณสาธิตา น่าที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทอีกด้วย เนื่องจากจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 และ UBD ในอนาคตต่อไป ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการจึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB ให้แก่นางสาว สาธิตา ต่อไป

#### 1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

**ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ****2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 ได้มติอนุมัติให้นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท วี บิลิเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ให้แก่ นางสาว สาธิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระทุนแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33
2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
4. หุ้นสามัญของบริษัท อูดร บิสซิเนส ดีสทริบิวท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินที่ไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) คืนให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ซึ่งนางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวกันในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จัดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาธิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอย้ายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจการแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา

## 2.2 ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ

### 2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

#### 1) เป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินในบริษัทให้เหมาะสมตามนโยบายการดำเนินธุรกิจ

เนื่องจากการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่งบริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ VB มาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อในขณะนั้นเพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในขณะนั้น ซึ่งต่อมา บริษัทได้มีการเปลี่ยนนโยบายในการดำเนินธุรกิจตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน และพร้อมที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาและโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจการแพทย์ต่อไป และได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 โดยต่อมา บริษัทได้ทำการขอย้ายหมวดธุรกิจของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรม

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดยุทธกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดยุทธกิจ การแพทย์ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นมา ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้น จึงสอดคล้องกับนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นการจัดการโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทให้เหมาะสม

## 2) เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาในธุรกิจการแพทย์

เนื่องจากบริษัทได้ทำการพิจารณาแล้วว่า ในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินที่บริษัทได้มาผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ VB ในปี 2559 ซึ่งได้แก่ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ (ซึ่งถือครองโดย V33) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ซึ่งถือครองโดย UBD) โดยบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินดังกล่าวไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) เนื่องจากที่ดินจังหวัดอ่างทองและที่ดินจังหวัดสระบุรีนั้น ไม่สามารถใช้เพื่อการสร้างโรงพยาบาลได้ตามกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมที่เกี่ยวข้อง สำหรับที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ นั้น แม้ว่าจะสามารถใช้สร้างโรงพยาบาลได้ตามกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมที่เกี่ยวข้อง แต่โดยตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินซึ่งอยู่ค่อนข้างห่างไกลจากชุมชน จึงยังไม่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาในปัจจุบัน และสำหรับที่ดินจังหวัดอุดรธานีนั้น มีศักยภาพที่จะใช้ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพและสามารถพัฒนาเป็นโรงพยาบาลต่อไปได้ แต่อย่างไรก็ดี ด้วยข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ หากบริษัทประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโรงพยาบาลจะต้องอาศัยการดำเนินการควบคู่ไปกับโรงพยาบาลที่อยู่ติดกับที่ดินดังกล่าวด้วย ซึ่งบริษัทเห็นว่าโอกาสที่จะสามารถซื้อกิจการโรงพยาบาลดังกล่าวในราคาที่เหมาะสม เพื่อการพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลบนที่ดินดังกล่าวต่อไปในอนาคตมีค่อนข้างต่ำ ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้น จึงเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพต่ำในการใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต และเป็นการจัดโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทให้เกิดประสิทธิภาพ

## 3) บริษัทสามารถนำเงินที่มีต้องนำไปใช้ชำระตัวสัญญาใช้เงินนำไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ หรือนำไปชำระหนี้ หรือทำการลงทุนอื่นที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ (1) ) หุ้นสามัญทั้งหมดของ V33 ที่ถือครองโดย VB (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่ถือครองโดย VB นั้น นางสาว สาทิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวกันในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาทิตา ด้วยวิธีการสลับหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาทิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสดพร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ นางสาว สาทิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในการขยายธุรกิจด้านสุขภาพ ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือนำไปใช้ในการชำระหนี้ที่บริษัท และ/ หรือบริษัทย่อยทำการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ก็จะทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยสามารถลดภาระต้นทุนทางการเงินได้ โดยภาระเงินกู้ยืมของบริษัทตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 303.31 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,554.42 ล้านบาท และมีต้นทุนทางการเงินตามที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามงบการเงินรวมปี 2562 จำนวน 153.19 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท หรือสามารถนำไปลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า เนื่องจากปัจจุบัน V33 และ UBD มิได้มีการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ และบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยมิได้มีการนำที่ดินเชิงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี หรือที่ดินจังหวัดอุดรธานี ดังกล่าว ไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทแต่อย่างใด

4) ราคาจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของของสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้อยู่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์แต่ละรายการมีมูลค่ายุติธรรม เป็นดังนี้

| สินทรัพย์               | วิธีการประเมินมูลค่า                                      | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ  |
|-------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| 1. หุ้นสามัญของ V33     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 136.65                            | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| 2. ที่ดินจังหวัดอ่างทอง | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 82.60                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 3. ที่ดินจังหวัดสระบุรี | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 4. หุ้นสามัญของ UBD     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| <b>รวม</b>              |   | <b>336.80</b>                     | <b>433.69</b>               | <b>มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 96.90 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ</b> |

จากตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แต่ละรายการที่ได้จากการประเมินเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตา และเมื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินรวมของสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่ายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 336.80 ล้านบาท กับราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตารวม 433.69 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการ เป็นจำนวน 96.90 ล้านบาท ดังนั้น การที่บริษัททำการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการในครั้งนี้ได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

### 1.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการจำหน่าย หุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง และที่จังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายที่ดินที่บริษัทได้มาผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ VB ในปี 2559 ซึ่งบริษัทมีความเห็นว่าที่ดินดังกล่าวไม่มีศักยภาพในการทำธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ (Healthcare) โดยทำการขายคืนให้แก่ นางสาว สาทิตา ตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 โดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อเข้ามาเพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในขณะนั้น ซึ่งต่อมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่จะมุ่งเน้นขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์เดิมในการได้มาของสินทรัพย์ดังกล่าว ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้ง นี้ จึงเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาในธุรกิจการแพทย์ เพื่อจัดการสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินงานของบริษัท อีกทั้ง บริษัทมีต้องใช้เงินสดของบริษัทในการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่ นางสาว สาทิตา และสามารถนำเงินสดดังกล่าวไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ หรือนำไปชำระหนี้ หรือทำการลงทุนอื่นที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าได้อีกด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ไม่มีข้อดีในการทำรายการ รวมถึงไม่มีข้อดีในการไม่ทำรายการ

### 1.2.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

#### 1) สามารถจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการได้ราคาสูงกว่าราคายุติธรรม

ในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้ง นี้ ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่จังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD มีราคาเป็นไปตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) โดยระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ นางสาว สาทิตา โดยนางสาว สาทิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาทิตา (ตามที่ระบุในตารางข้างต้น) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลง โดยต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงิน

ออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 1.3.2 สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า) โดยในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น

ด้วยเงื่อนไขดังกล่าว ทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย มีสิทธิที่จะขายที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด ในราคาที่มีการกำหนดวิธีการคำนวณตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ทำให้บริษัทสามารถขายคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดให้แก่นางสาว สาทิตา ได้โดยสินทรัพย์บางรายการมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หุ้นสามัญของ UBD ซึ่งมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมิน 49.83 ล้านบาทหรือสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ เป็นต้น โดยเมื่อรวมสินทรัพย์ทุกรายการ จะมีมูลค่าการทำรายการรวมสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินรวมทั้งสิ้น 96.90 ล้านบาทหรือสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ ซึ่งหากบริษัททำการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวกับบุคคลภายนอก อาจจะมีโอกาสที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในราคาต่ำกว่าราคาจำหน่ายให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

#### 1.2.4 ข้อดีของการทำการซื้อขายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

##### 1) มีภาระค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ต้องใช้ในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากนางสาว สาทิตา ซึ่งเป็นผู้รับซื้อคืนสินทรัพย์ที่ทำการจำหน่ายในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท อีกทั้ง ขนาดของรายการในครั้งนี้มีมูลค่ารายการสูงกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนของบริษัทตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จึงทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุวัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำการซื้อขายที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย บริษัทต้องดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อเข้าทำการซื้อขายดังกล่าว

## 2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการ

### 2.3.1 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ให้แก่นางสาว สาคิตา ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญของการเข้าทำรายการดังกล่าว

### 2.3.2 ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

#### 1) การจำหน่ายสินทรัพย์อาจเกิดความล่าช้าและเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปลงทุนหรือชำระหนี้

ในเดือนมิถุนายน 2562 VB ได้ทำการว่าจ้างบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด ในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายที่ดิน 5 แปลง คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี ที่ดินจังหวัดอุดรธานี และที่ดินจังหวัดระยอง (บริษัทมิได้ใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินจังหวัดระยองแก่นางสาว สาคิตาในครั้งนี้) ซึ่งขอบเขตการให้บริการดังกล่าวรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด ออกแบบสื่อการตลาด ผลิต และทำการกระจายสื่อแก่ลูกค้าเป้าหมาย โดยมีการรายงานแจ้งความคืบหน้าให้แก่บริษัท ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงนั้น มีผู้แสดงความสนใจน้อยราย หรือไม่มีผู้แสดงความสนใจ อีกทั้งราคาที่ผู้แสดงความสนใจเสนอให้แก่ตัวแทนในการขายที่ดินนั้น ยังต่ำกว่าราคาตามสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้นางสาว สาคิตา ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 อย่างมีนัยสำคัญ โดยตามรายงานความคืบหน้าการขายที่ดินทั้ง 5 แปลง ซึ่งจัดทำโดยตัวแทนในการขายที่ดิน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 นั้น ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และที่ดินจังหวัดอุดรธานีนั้น ไม่มีผู้สนใจที่ให้ราคาเสนอซื้อเบื้องต้นแก่ตัวแทนในการจำหน่ายที่ดิน มีเพียงที่ดินจังหวัดระยองที่มีผู้แสดงความสนใจที่ให้ราคาเสนอซื้อเบื้องต้นแก่ตัวแทนในการจำหน่ายที่ดินซึ่งต่ำกว่าราคาตามสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้นางสาว สาคิตาร้อยละ 13.21 ดังนั้น หาก VB ไม่ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดอ่างทอง และหุ้นสามัญของ UBD ในครั้งนี้ จะทำให้มีความเสี่ยงที่การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเกิดความล่าช้า ทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ไปทำการลงทุนขยายธุรกิจการแพทย์ ตามนโยบายของบริษัท หรือเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปทำการชำระหนี้สินจากสถาบันการเงินเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย

#### 2) อาจจะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาสูงเท่ากับราคาตามเงื่อนไขการซื้อคืนที่ดิน

เนื่องจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง และที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD มีราคาเป็นไปตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ระหว่างนางสาว สาคิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย มีสิทธิที่จะขายที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด ในราคาที่มีกำหนดวิธีการคำนวณตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น ทำให้บริษัทสามารถขายคืนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดให้นางสาว สาคิตา ได้โดยสินทรัพย์บางรายการมี

มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินอย่างมีนัยสำคัญ (กรุณาดูรายละเอียดในข้อ 2.2.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ดังนั้น หาก VB ไม่ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาทิตาในครั้งนี้ จะทำให้มีความเสี่ยงที่บริษัทและ/หรือบริษัทย่อย จะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้ในราคาที่สูงเท่ากับราคาตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา และเมื่อพ้นช่วงระยะเวลาที่บริษัทได้มีหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินและต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้ว บริษัทจะไม่สามารถใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินให้แก่นางสาว สาทิตาได้อีกต่อไป

**ส่วนที่ 3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการของบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ (1) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) (2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง (3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี และ (4) หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่าน VB ใน บริษัท อูธร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) ให้แก่ นางสาว สาธิตา วิทยากร (“นางสาว สาธิตา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีการต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับตามหลักวิชาการและเหมาะสมกับการเข้าทำรายการของบริษัทหลายวิธีในการประเมินราคายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และ วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้ในการประเมินราคายุติธรรมของสินทรัพย์ แต่พบว่าวิธีดังกล่าวไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวเนื่องจาก ที่ดินทั้ง 2 แปลง รวมทั้ง V33 และ UBD มิได้มีการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้ในเชิงพาณิชย์ ทำให้ไม่สามารถประเมินราคาโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และ วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ 2 วิธีการที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้นในการประเมินราคาสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

**3.1 หุ้นสามัญบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”)****3.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)**

มูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญของ V33 คำนวณจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33 ตามงบการเงินของ V33 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท หักด้วยเงินปันผลจ่าย ตามมติคณะกรรมการบริษัทของ V33 ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 11,812,500 บาท ซึ่ง V33 ได้ทำการจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563

ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า สมควรคำนวณมูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญของ V33 โดยทำการหักเงินปันผลที่ทำการจ่ายแล้วข้างต้นออก เนื่องจากเงินปันผลดังกล่าวซึ่งเกิดขึ้นภายหลังวันที่ 31 มีนาคม 2563 จะมีผลทำให้มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้น และเงินสดคงเหลือของ V33 ลดลงเป็นจำนวนเท่ากับเงินปันผลจ่ายดังกล่าว ซึ่งเป็นมูลค่าที่มีนัยสำคัญ โดยสามารถคำนวณมูลค่าหุ้นสามัญได้ดังนี้

| รายการ  | หน่วย          | จำนวนเงิน     |
|---|----------------|---------------|
| ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563     | ล้านบาท        | 168.75        |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                                      | ล้านบาท        | 11.95         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33</b>                         | <b>ล้านบาท</b> | <b>180.70</b> |
| เงินปันผลจ่าย ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563                 | ล้านบาท        | 11.81         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33 ภายหลังหักเงินปันผลจ่าย</b> | <b>ล้านบาท</b> | <b>168.89</b> |
| จำนวนหุ้นสามัญของ V33                                   | หุ้น           | 28,125,000    |
| <b>มูลค่าต่อหุ้นของ V33</b>                             | <b>บาท</b>     | <b>6.01</b>   |

จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เท่ากับ 168.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.01 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 176.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นละ 6.29 บาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี 8.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.27 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 4.56 ของมูลค่าการทำรายการ

### 3.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ V33 ตามงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท มาปรับปรุงด้วยภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามราคาสินทรัพย์ถาวรที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นตามบัญชีของบริษัทที่ใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบันและสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงมากที่สุด ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณารายการทางการเงินที่สำคัญซึ่งคือ การปรับปรุงมูลค่าที่ดินซึ่งอาจบันทึกบัญชีที่ราคาทุนให้เป็นราคาตลาด โดยผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์หลักของ V33 โดยผู้ประเมินราคาอิสระสรุปได้ดังนี้

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย Knight Frank

| รายการ                 | รายละเอียด   |
|------------------------|--|
| ลักษณะของสินทรัพย์     | ที่ดินเสมือนว่างเปล่า พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพักอาศัย 2 ชั้น และอาคารอื่นๆ<br>จำนวนรวม 5 หลัง  |
| เนื้อที่รวม            | 30-0-3.0 ไร่ (30.0075 ไร่ หรือ 12,003 ตารางวา)   |
| เอกสารสิทธิที่ดิน      | โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 229   |
| ที่ตั้งของสินทรัพย์    | ติดซอยไม่มีชื่อ และถนนเลียบบคลองชลประทาน ห่างจากถนนสายแมริม-สะเมิง (ทาง<br>หลวงหมายเลข 1096) ประมาณ 900 เมตร หรือห่างจากถนนโชตนา (ทางหลวง<br>หมายเลข 107) ประมาณ 1.20 กิโลเมตร ตำบลลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน | ไม่มี  |
| วัตถุประสงค์ของรายงาน  | ให้ทราบมูลค่าตลาด ในลักษณะกรรมสิทธิสมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระ<br>ผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ   |
| วิธีการประเมิน         | วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)  |
| ราคาประเมิน (บาท)      | 120,000,000 บาท  |
| วันที่ประเมินมูลค่า    | 20 กุมภาพันธ์ 2563   |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพื่อสะท้อนมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่า  
ทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยรายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์มาจากส่วนต่างของมูลค่าตามรายงานการประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank เท่ากับ 120.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าที่ดินตามบัญชี ตามงบการเงินสอบทานของ  
V33 งวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 152.24 ล้านบาท จึงได้รายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์เท่ากับ  
-32.24 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสามารถแสดงได้ดังนี้

| รายการ   | หน่วย          | จำนวนเงิน     |
|--|----------------|---------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563<br>(ที่มีการปรับปรุงด้วยเงินปันผลซึ่งจ่ายไปเมื่อวันที่ 15 มิ.ย. 2563<br>จำนวน 11.81 ล้านบาท) | ล้านบาท        | 168.89        |
| ลบ รายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์  | ล้านบาท        | (32.24)       |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33</b>  | <b>ล้านบาท</b> | <b>136.65</b> |
| จำนวนหุ้นสามัญของ V33  | หุ้น           | 28,125,000    |
| <b>มูลค่าต่อหุ้นของ V33</b>  | <b>บาท</b>     | <b>4.86</b>   |

จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้  
มูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เท่ากับ 136.65 ล้านบาท หรือคิดเป็น 4.86 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาใน  
การทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 176.96 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตาม

บัญชีภายหลังปรับปรุง เท่ากับ 40.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.43 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ

### 3.2 ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

#### 3.2.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามงบการเงินของ VB ลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท เป็นดังนี้

| มูลค่าที่ดิน                   | ณ 31 มี.ค. 63 |
|--------------------------------|---------------|
| มูลค่าที่ดินตามบัญชี (ล้านบาท) | 73.71         |

จากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทองเท่ากับ 73.71 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 87.27 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี เท่ากับ 13.56 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 15.54 ของมูลค่าการทำรายการ

#### 3.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

##### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย Knight Frank

| รายการ                 | รายละเอียด  |
|------------------------|---|
| ลักษณะของสินทรัพย์     | ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดต่อกัน   |
| เนื้อที่รวม            | 49-3-93.0 ไร่ (49.9825 ไร่ หรือ 19,993.0 ตารางวา)   |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน     | โฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 254 259 7322 และ 7323  |
| ที่ตั้งของสินทรัพย์    | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 54+800 ตำบลตลาดกรวด อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง             |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน | ไม่มี   |
| วัตถุประสงค์ของรายงาน  | ให้ทราบมูลค่าตลาด ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| วิธีการประเมิน         | วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)   |
| ราคาประเมิน (บาท)      | 82,600,000 บาท (กรณณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)                                |
| วันที่ประเมินมูลค่า    | 20 กุมภาพันธ์ 2563  |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพื่อสะท้อนมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยรายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์มาจากส่วนต่างของมูลค่าตามรายงาน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank เท่ากับ 82.60 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่ดินตามบัญชี ตามงบการเงินสอบทานของ VB งวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 73.71 ล้านบาท จึงได้รายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์เท่ากับ 8.89 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงิน  |              |                                     |             |
|---|--------------|-------------------------------------|-------------|
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563   |              |                                     |             |
| มูลค่าที่ดินตามบัญชี  | 73.71        | รวมหนี้สิน                          | 0.00        |
| <b>รายการปรับปรุงหลังงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563</b> |              |                                     |             |
| ส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน                            | 8.89         | ไม่มีรายการปรับปรุง                 |             |
| <b>รวมสินทรัพย์ภายหลังการปรับปรุง</b>                                 | <b>82.60</b> | <b>รวมหนี้สินภายหลังการปรับปรุง</b> | <b>0.00</b> |

จากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทองเท่ากับ 82.60 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 87.27 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีภายหลังปรับปรุง เท่ากับ 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ

### 3.3 ที่ดินจังหวัดสระบุรี ซึ่งมี VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

#### 3.3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามงบการเงินของ VB สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท เป็นดังนี้

| มูลค่าที่ดิน                   | ณ 31 มี.ค. 63 |
|--------------------------------|---------------|
| มูลค่าที่ดินตามบัญชี (ล้านบาท) | 30.00         |

จากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรีเท่ากับ 30.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 32.09 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี เท่ากับ 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ

## 3.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย Knight Frank

| รายการ                 | รายละเอียด  |
|------------------------|---|
| ลักษณะของสินทรัพย์     | ที่ดินเสมือนว่างเปล่าจำนวน 2 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง                                  |
| เนื้อที่รวม            | 10-0-0.0 ไร่ (10 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา)  |
| เอกสารสิทธิที่ดิน      | โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 18485 และ 19957  |
| ที่ตั้งของสินทรัพย์    | ตั้งอยู่ติดถนนสายมวกเหล็ก-วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 2089) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+200 ตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน | ไม่มี   |
| วัตถุประสงค์ของรายงาน  | ให้ทราบมูลค่าตลาด ในลักษณะกรรมสิทธิสมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ            |
| วิธีการประเมิน         | วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)   |
| ราคาประเมิน (บาท)      | 30,000,000 บาท (กรุณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)  |
| วันที่ประเมินมูลค่า    | 20 กุมภาพันธ์ 2563  |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพื่อสะท้อนมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยรายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์มาจากส่วนต่างของมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank เท่ากับ 30.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ดินตามบัญชี ตามงบการเงินสอบทานของ VB งวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 30.00 ล้านบาท จึงไม่มีรายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงิน   |       |                              |      |
|--|-------|------------------------------|------|
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563  |       |                              |      |
| มูลค่าที่ดินตามบัญชี   | 30.00 | รวมหนี้สิน                   | 0.00 |
| รายการปรับปรุงหลังงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 |       |                              |      |
| ส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน                     | 0.00  | ไม่มีรายการปรับปรุง          |      |
| รวมสินทรัพย์ภายหลังการปรับปรุง                                 | 30.00 | รวมหนี้สินภายหลังการปรับปรุง | 0.00 |

จากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรีเท่ากับ 30.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์

32.09 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีภายหลังปรับปรุง เท่ากับ 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ

### 3.4 หุ้นสามัญบริษัท อูดร บิสสิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”)

#### 3.4.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ตามงบการเงินของ UBD สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท จะสามารถคำนวณมูลค่าหุ้นสามัญได้ดังนี้

| รายการ  | หน่วย   | จำนวนเงิน  |
|---|---------|------------|
| ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 | ล้านบาท | 129.00     |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                                  | ล้านบาท | (0.55)     |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของ UBD                            | ล้านบาท | 128.45     |
| จำนวนหุ้นสามัญของ UBD                               | หุ้น    | 12,900,000 |
| มูลค่าต่อหุ้นของ UBD                                | บาท     | 9.96       |

จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ UBD เท่ากับ 128.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.96 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 137.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นละ 10.65 บาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี 8.93 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.69 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 6.50 ของมูลค่าการทำรายการ

#### 3.4.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ UBD ตามงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท มาปรับปรุงด้วยภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามราคาสินทรัพย์ถาวรที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นตามบัญชีของบริษัทที่ใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบันและสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงมากที่สุด ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณารายการทางการเงินที่สำคัญซึ่งคือ การปรับปรุงมูลค่าที่ดินซึ่งอาจบันทึกบัญชีที่ราคาทุนให้เป็นราคาตลาด โดยผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์หลักของ UBD โดยผู้ประเมินราคาอิสระสรุปได้ดังนี้

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย Knight Frank

| รายการ                 | รายละเอียด  |
|------------------------|---|
| ลักษณะของสินทรัพย์     | ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 17 โฉนด  |
| เนื้อที่รวม            | 5-3-35.2 ไร่ (5.83800 ไร่ หรือ 2,355.2 ตารางวา)   |
| เอกสารสิทธิที่ดิน      | โฉนดที่ดิน จำนวน 17 ฉบับ เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602             |
| ที่ตั้งของสินทรัพย์    | ติดถนนศุภกิจจรรยา ทางด้านตะวันออกโรงพยาบาลวัฒนา และบริเวณฝั่งตรงข้ามหนองประจักษ์ (สวนนนทศิริ) ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี |
| ภาระผูกพันที่จดทะเบียน | ไม่มี   |
| วัตถุประสงค์ของรายงาน  | ให้ทราบมูลค่าตลาด ในลักษณะกรรมสิทธิสมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ                    |
| วิธีการประเมิน         | วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)   |
| ราคาประเมิน (บาท)      | 87,600,000 บาท (กรณาดูรายละเอียดใน เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์)   |
| วันที่ประเมินมูลค่า    | 20 กุมภาพันธ์ 2563  |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพื่อสะท้อนมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยรายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์มาจากส่วนต่างของมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank เท่ากับ 87.60 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าที่ดินตามบัญชี ตามงบการเงินสอบทานของ UBD งวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 128.50 ล้านบาท จึงได้รายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์เท่ากับ 40.90 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสามารถแสดงได้ดังนี้

| รายการ                                    | หน่วย          | จำนวนเงิน    |
|---|----------------|--------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 | ล้านบาท        | 128.45       |
| ลบ รายการปรับปรุงจากมูลค่าสินทรัพย์       | ล้านบาท        | (40.90)      |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของ UBD</b>           | <b>ล้านบาท</b> | <b>87.55</b> |
| จำนวนหุ้นสามัญของ UBD                     | หุ้น           | 12,900,000   |
| <b>มูลค่าต่อหุ้นของ UBD</b>               | <b>บาท</b>     | <b>6.79</b>  |

จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีตามที่แสดงในตารางข้างต้น จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ UBD เท่ากับ 87.55 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.79 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในการทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ 137.38 ล้านบาท ราคาในการทำรายการจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีภายหลังปรับปรุง เท่ากับ 49.83 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.86 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ

### 3.5 ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากเงื่อนไขการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมดคืนให้แก่นางสาว สาธิตา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ โดยจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ได้ดังนี้

#### 1) หุ้นสามัญของ V33

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 168.89 <sup>1</sup>               | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 8.06 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 4.56 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 136.65 <sup>1</sup>               | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 <sup>2</sup>                                 |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 <sup>3</sup>                                 |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>มูลค่าจากการประเมินตามวิธีมูลค่าตามบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญของ V33 คำนวณจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ V33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 หักด้วยเงินปันผลจ่าย ตามมติคณะกรรมการบริษัทของ V33 ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 11,812,500 บาท ซึ่ง V33 ได้ทำการจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบัน V33 มิได้มีการดำเนินการเพื่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>3</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 เนื่องจากปัจจุบัน V33 ถือครองสินทรัพย์หลักเพียง 1 รายการ คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และมีได้มีการดำเนินการเพื่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด ซึ่ง V33 มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่

แตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะใกล้เคียงกันมาใช้ในการเปรียบเทียบกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ V33 คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ เนื่องจาก V33 มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ คือ ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่บริษัทถือครองผ่าน V33 เท่ากับ 176.96 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้นพบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 40.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

**จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ V33 ให้แก่ นางสาว สาทิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในราคา 176.96 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม**

2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจาก<br>วิธีการประเมิน<br>(ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ<br>(ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับ<br>มูลค่าการทำรายการ   |
|--|--|--------------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 73.71                                    | 87.27                          | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 13.56 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 15.54 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 82.60                                    | 87.27                          | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                              | -                              | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง <sup>1</sup>                             |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                              | -                              | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง <sup>2</sup>                             |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินจังหวัดอ่างทองมิได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินที่มีได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินอ่างทอง คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจากเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 87.27 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 4.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดอ่างทอง ให้แก่ นางสาว สาทิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในราคา 87.27 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

### 3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี <sup>1</sup>                           |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี <sup>2</sup>                           |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินจังหวัดสระบุรีมิได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินที่ได้ถูกใช้ในการดำเนินการเพื่อให้ก่อเกิดรายได้เชิงพาณิชย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินสระบุรี คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจากเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของที่ดินจังหวัดสระบุรี ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 32.09 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่

ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

**จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดสระบุรี ให้แก่ นางสาว สาทิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในราคา 32.09 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม**

#### 4) หุ้นสามัญของ UBD

| วิธีการประเมินมูลค่า   | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)                                  | 128.45                            | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 8.93 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.50 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)                 | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 3. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)                      | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD <sup>1</sup>                                 |
| 4. วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) | ไม่เลือกใช้                       | -                           | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD <sup>2</sup>                                 |

หมายเหตุ : <sup>1</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เนื่องจากปัจจุบัน UBD มิได้มีการดำเนินการเพื่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์

<sup>2</sup>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Market Comparable Approach) ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UBD เนื่องจากปัจจุบัน UBD ถือครองสินทรัพย์หลักเพียง 1 รายการ คือ ที่ดินจังหวัดอุดรธานี และมิได้มีการดำเนินการเพื่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์แต่อย่างใด ซึ่งมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกันมาใช้ในการเปรียบเทียบกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่มีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับรายการนี้ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีคำนึงถึงราคาต้นทุนของสินทรัพย์ที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ เนื่องจาก UBD มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ คือ ที่ดินจังหวัดอุดรธานี โดยราคาในการทำรายการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญทั้งหมดของ UBD ที่บริษัทถือครองผ่าน VB เท่ากับ 137.38 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีข้างต้น พบว่ามูลค่าการทำรายการของบริษัทจะสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ 49.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราสูงกว่าร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการของบริษัท

**จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ UBD ให้แก่ นางสาว สาดิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในราคา 137.38 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม**

และเมื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินรวมของสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่ายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 336.80 ล้านบาท กับราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาธิตารวม 433.69 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการ เป็นจำนวน 96.90 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| สินทรัพย์               | วิธีการประเมินมูลค่า                                      | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ   |
|-------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. หุ้นสามัญของ V33     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 136.65                            | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ |
| 2. ที่ดินจังหวัดอ่างทอง | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 82.60                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 3. ที่ดินจังหวัดสระบุรี | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ   |
| 4. หุ้นสามัญของ UBD     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ |
| รวม                     |   | 336.80                            | 433.69                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 96.90 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ |

จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินจังหวัดอ่างทอง ที่ดินจังหวัดสระบุรี และหุ้นสามัญของ UBD ให้แก่ นางสาว สาธิตา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในราคารวม 433.69 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

### 3.6 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา (“เงื่อนไขการขายคืนที่ดินเปล่า”) เป็นเงื่อนไขส่วนหนึ่งที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 โดยเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมีสาระสำคัญ ดังนี้

- 1) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่บริษัททำการซื้อหุ้น VB มาจากนางสาว สาทิตา (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาทิตา โดยบริษัทจะต้องแจ้งให้นางสาว สาทิตา ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
- 2) การคำนวณราคาในการใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า เป็นดังนี้  
นางสาว สาทิตาจะซื้อคืนที่ดินเปล่าในราคาต้นทุนที่บริษัทได้มาซึ่งที่ดินเปล่าแปลงนั้น (กรุณาดูรายละเอียดใน 1.3.3 รายละเอียดต้นทุนและตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลง) บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลา นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้นของ VB จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับนางสาว สาทิตา อย่างสมบูรณ์
- 3) เงื่อนไขการชำระ เป็นดังนี้  
นางสาว สาทิตาตกลงว่าเมื่อบริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้นางสาว สาทิตา ซื้อคืนที่ดินแปลงใดข้างต้นแล้ว บริษัทจะทำการชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่เกี่ยวข้องพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ขาย ภายในวันเดียวกับวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นางสาว สาทิตา เพื่อให้นางสาว สาทิตานำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระค่าที่ดินแปลงดังกล่าวจากบริษัทย่อยของบริษัท โดยนางสาว สาทิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระของบริษัทที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินแปลงดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว  
(โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาทิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาทิตา ด้วยวิธีการหลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาทิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาทิตา) พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB)
- 4) เมื่อนางสาว สาทิตาได้ซื้อที่ดินแปลงใดคืนไปจากบริษัทย่อยของบริษัทแล้ว นางสาว สาทิตา มีสิทธิที่จะทำประโยชน์บนที่ดินเปล่าแปลงดังกล่าวได้เท่าที่ไม่เป็นการขัดต่อข้อตกลงและหน้าที่ของนางสาว สาทิตา ซึ่ง

นางสาว สาธิตา ตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่นางสาว สาธิตา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นางสาว สาธิตา จะไม่ประกอบธุรกิจ หรือกระทำการใดๆ (ซึ่งรวมถึงลงทุนในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนทั้งหมดของกิจการใดๆ) อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่จะระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 หรือคู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น หรือ ขายให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

ก) ในกรณีที่การซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) นางสาว สาธิตาจะมีสิทธิขายที่ดินแปลงนั้นให้แก่บุคคลภายนอกเมื่อ (ก) ผ่านระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว หรือ (ข) วันที่พ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ข) ในกรณีที่การซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น (นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559) นางสาว สาธิตา มีสิทธิขายที่ดินแปลงนั้นให้แก่บุคคลภายนอกได้ทันที

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ต่อมาในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และหากการใช้สิทธิในการขายคืนที่ดิน เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้ว จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะทำการเสนอเรื่องดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งถัดไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว พบว่าเป็นการเข้าทำรายการเป็นไปตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา (“เงื่อนไขการขายคืนที่ดินเปล่า”) เป็นเงื่อนไขส่วนหนึ่งในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB โดยมีการระบุวิธีการคำนวณราคา และเงื่อนไขการชำระที่ชัดเจน โดยเสมือนเป็นการหักกลบหนี้ระหว่างมูลค่าที่ดินที่ทำการขายคืนให้แก่นางสาว สาธิตารวมต้นทุนในการถือครอง กับตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินที่แปลงซึ่งบริษัทออกให้แก่นางสาว สาธิตารวมดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น

นอกจากนี้ ยังมีการระบุเงื่อนไขเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างนางสาว สาธิตา กับบริษัทที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และในหนังสือแจ้งขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงิน ลงวันที่ 6 กันยายน 2562 มีการระบุว่าหากการใช้สิทธิในการขายคืนที่ดิน เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้ว จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะทำการเสนอเรื่องดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งถัดไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้บริษัทต้องทำการเลื่อนการประชุมผู้ถือหุ้นออกไป ในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทจึงได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31

ธันวาคม 2563 เพื่อให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาวาระการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมสำหรับบริษัทซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ V33 นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน V33 มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 ในอนาคตต่อไป โดยในส่วนของเงินสดคงเหลือของ V33 ซึ่งมีมูลค่าที่มีนัยสำคัญนั้น ได้มีการปรับเพิ่มราคาหุ้นสามัญของ V33 จากที่กำหนดในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายที่ดินเปล่า โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามมูลค่าเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33

สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายที่ดินจังหวัดอุดรธานี โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ UBD นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน UBD มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ UBD ในอนาคตต่อไป อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาทิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาทิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการทำรายการมีความเหมาะสม**

**ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

จากการพิจารณาข้อมูลข้างต้นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาธิตา วิทยากร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี 33 จำกัด (“V33”) จำนวน 28,124,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ V33 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท โดยทำการชำระหุ้นแล้วหุ้นละ 6 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 176,955,771.44 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 6.29176 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง V33 มีถือครองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 30-0-03 ไร่ (12,003 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 229 ตั้งอยู่ในตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ (“ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตา ตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33
2. ที่ดินเปล่า จำนวน 4 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 49-3-93 ไร่ (19,993 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 254 259 7322 และ 7323 ตั้งอยู่ในตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง (“ที่ดินจังหวัดอ่างทอง”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 87,274,038.28 บาท
3. ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-0-00 ไร่ (4,000 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 18485 และ 19957 ตั้งอยู่ในตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี (“ที่ดินจังหวัดสระบุรี”) โดย VB เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยขายในราคาไม่เกิน 32,088,166.97 บาท
4. หุ้นสามัญของบริษัท อูดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด (“UBD”) จำนวน 12,899,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UBD มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ถือครองโดย VB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 137,375,860.42 บาท หรือในราคาหุ้นละประมาณไม่เกิน 10.64929 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD เพื่อจำหน่ายที่ดินซึ่ง UBD มีถือครองที่ดินเปล่าจำนวน 17 โฉนดติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่ (2,335.20 ตร.วา) ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 252 1913 7319 7320 9154 24049 29818 29819 34600 34603 35424 35770 35772 และ 202599-202602 ตั้งอยู่ในตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“ที่ดินจังหวัดอุดรธานี”) ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่ UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

คิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 433,693,837.10 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2563 โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการใช้สิทธิของบริษัทในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาธิตา ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับ

หุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายของบริษัท ในการมุ่งขยายการประกอบธุรกิจด้านธุรกิจโรงพยาบาลเป็นหลัก และจะหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยจะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากปัจจุบัน โดยการขายสินทรัพย์ดังกล่าว นางสาว สาทิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันเดียวกับการโอนและ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาทิตา ด้วยวิธีการสลับหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาทิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลงมูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่นางสาว สาทิตา และสามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวไปลงทุนในธุรกิจการแพทย์ตามนโยบายของบริษัทข้างต้น หรือสามารถนำไปชำระหนี้หรือนำไปลงทุนอื่นๆ ที่มีโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าได้

ในด้านความเหมาะสมของราคานั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นราคาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของสินทรัพย์แต่ละรายการ ต่ำกว่าราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตา ทุกรายการ และเมื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินรวมของสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่ายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 336.80 ล้านบาท กับราคาจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตารวม 433.69 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการ เป็นจำนวน 96.90 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| สินทรัพย์               | วิธีการประเมินมูลค่า                                      | มูลค่าจากวิธีการประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท) | เปรียบเทียบมูลค่าประเมินกับมูลค่าการทำรายการ  |
|-------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| 1. หุ้นสามัญของ V33     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 136.65                            | 176.96                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 40.31 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.78 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| 2. ที่ดินจังหวัดอ่างทอง | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 82.60                             | 87.27                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 4.67 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 3. ที่ดินจังหวัดสระบุรี | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 30.00                             | 32.09                       | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 2.09 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 6.51 ของมูลค่าการทำรายการ          |
| 4. หุ้นสามัญของ UBD     | วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 87.55                             | 137.38                      | มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 49.83 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 36.27 ของมูลค่าการทำรายการ        |
| <b>รวม</b>              |   | <b>336.80</b>                     | <b>433.69</b>               | <b>มูลค่าการทำรายการสูงกว่ามูลค่าจากวิธีการประเมิน 96.90 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าประเมินคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของมูลค่าการทำรายการ</b> |

โดยมีเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวตามเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ระหว่างนางสาว สาทิตา (ผู้ขายในขณะนั้น) และบริษัท (ผู้ซื้อในขณะนั้น) ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 ให้ทำการซื้อหุ้นสามัญของ VB โดยการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VB ดังกล่าว ได้รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลงที่ทำการจำหน่ายในครั้งนี้ (โดยที่ดินจังหวัดอุดรธานีทำการจำหน่ายโดยใช้วิธีการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD) และบริษัทได้ทำการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 4 ฉบับ สำหรับที่ดินข้างต้นแต่ละแปลง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี ซึ่งข้อตกลงว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่าให้แก่นางสาว สาทิตา ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น VB เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หากบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ประสงค์จะพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด บริษัทมีสิทธิที่จะดำเนินการให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยขายที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่นางสาว สาทิตา โดยนางสาว สาทิตา จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาต้นทุนที่บริษัทซื้อมาจากนางสาว สาทิตา บวกด้วยต้นทุนในการถือครองที่ดินเปล่าแปลงนั้น (Carrying Cost) ในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ตลอดระยะเวลานับแต่วันที่ซื้อขายหุ้น จนถึงวันที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว (เสมือนเป็นการหักกลบลบหนี้ระหว่างมูลค่าที่ดินที่ทำการขายคืนให้แก่นางสาว สาทิตา รวมต้นทุนในการถือครอง กับตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงซึ่งบริษัทออกให้แก่นางสาว สาทิตารวมดอกเบี้ยของ

ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว) โดยนางสาว สาธิตา ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภาระภาษีของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นจากการขายคืนที่ดินเปล่าดังกล่าว (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว ต่อมา ในวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่าข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไป จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 และในวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้ทำการขอขยายระยะเวลาการใช้สิทธิขายคืนที่ดินเปล่า 5 แปลงข้างต้น และต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินออกไปอีกครั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหากการใช้สิทธิในการขายคืนที่ดิน เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้ว จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะทำการเสนอเรื่องดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งถัดไป ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมสำหรับบริษัทซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยนางสาว สาธิตา จะทำการชำระราคาซื้อขายให้แก่ VB ทั้งจำนวนในคราวเดียวกันในวันเดียวกับวันที่มีการโอน และ/หรือ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้กับนางสาว สาธิตา ด้วยวิธีการสลักหลังและส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินจำนวนทั้งสิ้น 4 ฉบับที่บริษัทได้เคยออกให้แก่นางสาว สาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น VB สำหรับที่ดินแต่ละแปลง มูลค่าตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้น 390,068,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่กำหนดในครั้งนั้น) ให้แก่ VB อันมีผลเป็นการโอนสิทธิการรับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ VB แทนการชำระราคาซื้อขายด้วยเงินสด พร้อมทั้งชำระเงินสดคงเหลือของ V33 จำนวนทั้งสิ้น 16,474,826.40 บาท ให้แก่ VB นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายหุ้น สำหรับหุ้นของ VB ลงวันที่ 8 กันยายน 2559 ข้างต้นยังมีการระบุเงื่อนไขเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างนางสาว สาธิตา กับบริษัท ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ V33 นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน V33 มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ V33 ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ V33 ในอนาคตต่อไป โดยในส่วนของเงินสดคงเหลือของ V33 ซึ่งมีมูลค่าที่มีนัยสำคัญนั้น ได้มีการปรับเพิ่มราคาหุ้นสามัญของ V33 จากที่กำหนดในเงื่อนไขว่าด้วยสิทธิในการขายคืนที่ดินเปล่า โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามมูลค่าเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33 แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ V33 ชำระเงินที่ V33 มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 53,500 บาท ให้แก่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใน 30 วันภายหลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น V33

สำหรับการที่บริษัททำการจำหน่ายคืนที่ดินจังหวัดอุดรธานี โดยใช้วิธีการขายหุ้นสามัญของ UBD นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่า วิธีดังกล่าวมิได้ส่งผลเสียกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบัน UBD มิได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ใด ซึ่งในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UBD ออกไปนั้น บริษัทยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การจัดทำและตรวจสอบบัญชี และ/หรือ การเลิกบริษัทและชำระบัญชีของ UBD ในอนาคตต่อไป อีกทั้งยังมีเงื่อนไขว่าภายหลังจากที่นางสาว สาธิตาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD แล้ว นางสาว สาธิตาตกลงที่จะดำเนินการให้ UBD ชำระเงินที่

UBD มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระให้แก่ VB ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 301,952.05 บาท ให้แก่ VB ภายใน 30 วันภายหลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น UBD

เนื่องจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เสมือนเป็นการหักกลบลบหนี้ระหว่างมูลค่าที่ดินที่ทำการขายคืนให้แก่นางสาว สาทิตารวมต้นทุนในการถือครอง กับตัวสัญญาใช้เงินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงซึ่งบริษัทออกให้แก่นางสาว สาทิตา รวมดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยมีการปรับราคาหุ้นสามัญของ V33 โดยให้ชำระค่าหุ้นสามัญของ V33 เพิ่มเติมตามเงินสดคงเหลือของ V33 เพื่อให้การขายหุ้นสามัญของ V33 ใกล้เคียงกับการขายหุ้นของบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อกระแสเงินสดตามงบการเงินรวมบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

หลังจากพิจารณาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ และข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงในการทำรายการ รวมถึงราคาในการขายสินทรัพย์ให้แก่นางสาว สาทิตา แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัททำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาจากข้อมูลและความคิดเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ ซึ่งการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบตามหลักการและมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล รวมทั้งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท เซจแคปิตอล จำกัด



(นายธนธิป วิทยะสินันท์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นางศรัณยา กระแสเศียร)  
กรรมการผู้จัดการ



(นายคิต ตันศิริ)  
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

**เอกสารแนบ 1****สรุปข้อมูลของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)****(ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท)****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| ชื่อบริษัท                | : | บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)   |
| ประเภทธุรกิจ              | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาล  |
| เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล    | : | 0107547000869   |
| ที่ตั้งบริษัท             | : | ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 |
| ทุนจดทะเบียน              | : | 3,564,096,272.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท  |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | : | 3,462,336,820.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท  |
| เว็บไซต์                  | : | <a href="http://www.principalcapital.co.th">http://www.principalcapital.co.th</a>                           |

**2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PRINC”) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในนาม บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในปี 2543 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2548 ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

บริษัทได้เริ่มขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจโรงพยาบาลในปี 2560 โดยการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนโดยมีเครือข่ายโรงพยาบาล 4 โรง ได้แก่ โรงพยาบาลสหเวช โรงพยาบาลปากน้ำโพ โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 และโรงพยาบาลพิษณุเวช ต่อมาในปี 2561 บริษัทได้ลงทุนซื้อกิจการโรงพยาบาลเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ (เดิมชื่อบริษัท โรงพยาบาลปิยะมินทร์) ภายหลังจากการซื้อกิจการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินธุรกิจหลักคือ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน และได้ย้ายหมวดธุรกิจจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจากหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหมวดธุรกิจทางการแพทย์

นอกเหนือจากธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชนซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน บริษัทยังดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และบริการให้คำปรึกษาด้านการลงทุน ผ่านการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอีกด้วย การดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

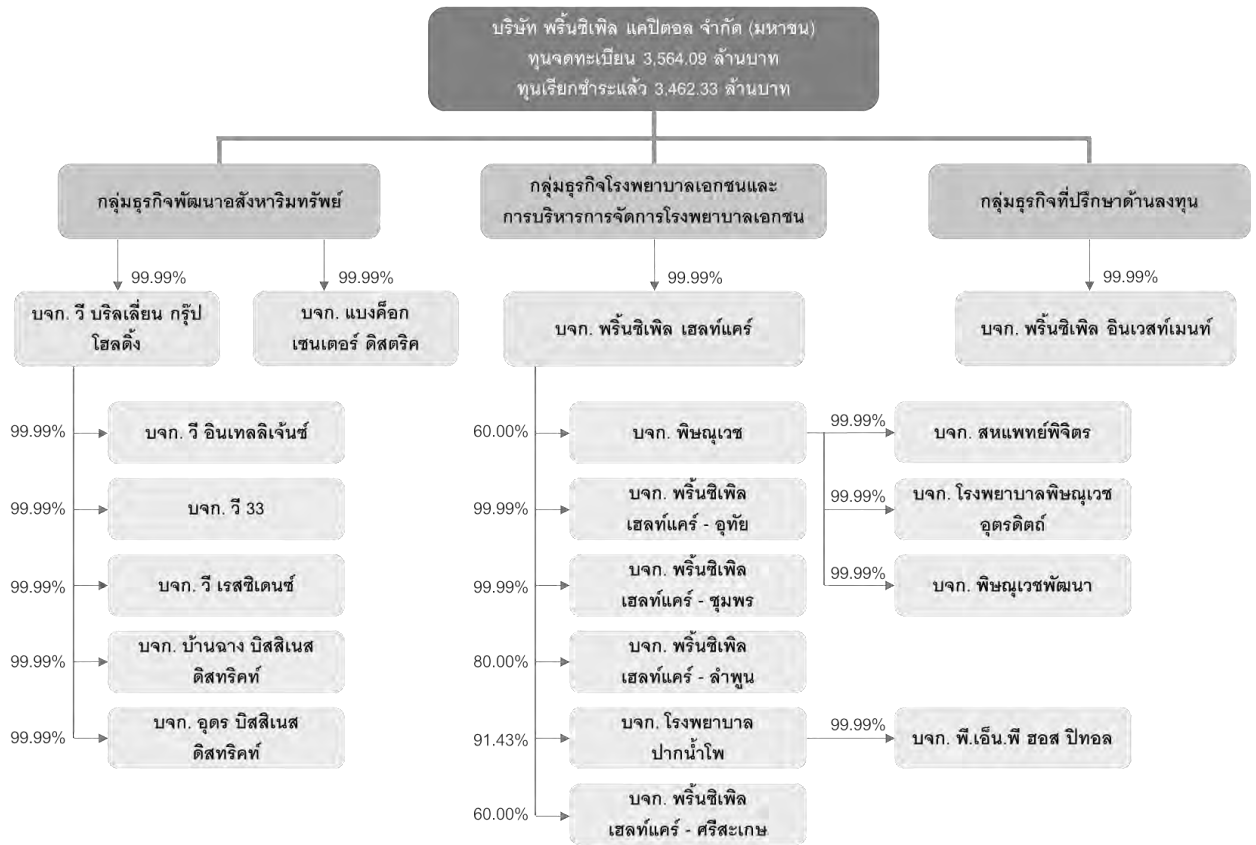
1. **ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน และการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโรงพยาบาลในเครือทั้งหมด 9 แห่งใน 8 จังหวัดของประเทศไทย ได้แก่
  - 1) โรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ ในจังหวัดสมุทรปราการ
  - 2) โรงพยาบาลพิษณุเวช ในจังหวัดพิษณุโลก
  - 3) โรงพยาบาลพิษณุเวช พิจิตร ในจังหวัดพิจิตร
  - 4) โรงพยาบาลปากน้ำโพ ในจังหวัดนครสวรรค์
  - 5) โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 ในจังหวัดนครสวรรค์
  - 6) โรงพยาบาลพิษณุเวช อุตรดิตถ์ ในจังหวัดอุตรดิตถ์ เปิดทำการในเดือนมีนาคม 2562
  - 7) โรงพยาบาลพรินซ์ อุทัยธานี ในจังหวัดอุทัยธานี เปิดทำการในเดือนพฤศจิกายน 2562
  - 8) โรงพยาบาลศิริเวช ลำพูน ในจังหวัดลำพูน ที่ได้รับโอนกิจการเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2562
  - 9) โรงพยาบาล พรินซ์ ศรีสะเกษ ในจังหวัดศรีสะเกษ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะพร้อมเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2564

นอกจากนี้ บริษัทมีโครงการที่เพิ่งรับโอนกิจการ ซึ่งคือ โรงพยาบาลวิรัชศิลป์ ในจังหวัดชุมพร ซึ่งการรับโอนกิจการจะเสร็จสิ้นในเดือนมีนาคม 2563

2. **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า** โดยมีสินทรัพย์ให้เช่าประเภท โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงานให้เช่า ได้แก่
  - 1) โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็ลคิวิตีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า
  - 2) ซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบงค็อก
  - 3) อาคารสำนักงานบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์
3. **ธุรกิจบริการให้คำปรึกษาการลงทุน** โดยให้บริการเป็นที่ปรึกษาธุรกิจซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างพักการดำเนินงาน

### 3. โครงสร้างบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้



#### 4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,564,096,272 บาท เรียกชำระแล้ว 3,462,336,820 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,462,336,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท สำหรับรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรกของบริษัทตามสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2563 มีรายชื่อดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น   | จำนวนหุ้น     | % ของจำนวนหุ้นทั้งหมด |
|---|---------------|-----------------------|
| 1. กลุ่มวิทยากร   | 2,812,690,443 | 81.24                 |
| - UBS AG Hong Kong Branch<br>(Ultimate Shareholder คือ นางสาวสาธิตา วิทยากร)        | 1,262,060,526 | 36.45                 |
| - ดร. สาธิต วิทยากร   | 821,728,800   | 23.73                 |
| - นางสาว สาธิตา วิทยากร   | 498,054,588   | 14.38                 |
| - Peak Development Holdings Ltd.<br>(Ultimate Shareholder คือ นางสาวสาธิตา วิทยากร) | 157,737,029   | 4.56                  |
| - นางสาว พัลลภา วิทยากร   | 50,124,400    | 1.45                  |
| - นางสาว ธนธรรณ์ วิทยากร  | 22,985,100    | 0.66                  |
| 2. INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION  | 222,249,300   | 6.42                  |
| 3. นางสาว สิริบุญญา อภิมันต์บุตร  | 100,000,000   | 2.89                  |
| 4. นาง เพียวร์ ซลาซีฟ   | 23,861,900    | 0.69                  |

| รายชื่อผู้ถือหุ้น              | จำนวนหุ้น            | % ของจำนวนหุ้นทั้งหมด |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 5. นาย ศึกษิต เพชรอำไพ         | 13,743,100           | 0.40                  |
| 6. นางสาว กิษญา กริมวงศรีรัตน์ | 12,641,300           | 0.37                  |
| 7. STATE STREET EUROPE LIMITED | 10,382,400           | 0.30                  |
| 8. นาง อัจฉรา รัตนพันธุ์ศรี    | 10,120,000           | 0.29                  |
| 9. นาย วีระ ศรีชนะชัยโชค       | 10,000,000           | 0.29                  |
| 10. นางสาว คัทลียา แสงศาสตรา   | 7,040,000            | 0.20                  |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ             | 239,608,377          | 6.92                  |
| <b>รวม</b>                     | <b>3,462,336,820</b> | <b>100.00</b>         |

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สิน (Custodian) ของนางสาว สานิตา วิทยาการ

<sup>2</sup> มีนางสาว สานิตา วิทยาการ เป็นผู้รับผลประโยชน์ในทอดสุดท้าย

#### 5. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วยกรรมการ 8 ท่าน ซึ่งมีรายชื่อดังนี้

| รายชื่อ                         | ตำแหน่ง   |
|---------------------------------|---|
| 1. นายแพทย์ พงษ์ศักดิ์ วิทยาการ | ประธานกิตติมศักดิ์  |
| 2. นาย จอห์น ลี โกะซุน          | ประธานคณะกรรมการบริษัท  |
| 3. นาย ญาณศักดิ์ มโนมัยพิบูลย์  | กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  |
| 4. ดร. สานิต วิทยาการ           | กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ |
| 5. นางสาว อรัญญา เฉลิมพรวิโรดม  | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ   |
| 6. ดร. จุฑามาส อิงโพธิ์ชัย      | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ   |
| 7. นาย วีระ ศรีชนะชัยโชค        | กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง   |
| 8. นางสาว ธนธรรณ์ วิทยาการ      | กรรมการบริษัท   |

## 6. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คณะผู้บริหารของบริษัท ประกอบไปด้วยผู้บริหาร 9 ท่าน ซึ่งมีรายชื่อดังนี้

| รายชื่อ                          | ตำแหน่ง   |
|----------------------------------|---|
| 1. ดร. สาธิต วิทยากร             | กรรมการผู้จัดการ                                      |
| 2. นาย วีระ ศรีชนะชัยโชค         | รักษาการ Chief Financial Officer                      |
| 3. นางสาว ธนธรณ์ วิทยากร         | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน                         |
| 4. ดร. อัจฉรา รัตนพันธุ์ศรี      | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารทั่วไป                     |
| 5. นายแพทย์ สืบพงษ์ อินทรลาวัณย์ | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการแพทย์                         |
| 6. นางสาว ปรียาพร อภิวาทน์วิริยะ | ผู้อำนวยการฝ่ายบริการงานบัญชีส่วนกลาง                 |
| 7. นางสาว ฤติมา จิระสุรเดช       | เลขานุการบริษัทและผู้อำนวยการสำนักงานกรรมการผู้จัดการ |
| 8. นางสาว ถิรนนท์ แสงพึงธรรม     | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานราชการ                 |
| 9. นางสาว อติยา อาวัชนากการ      | ผู้อำนวยการปมเพาะวัฒนธรรมและบุคลากร                   |

7. **สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน**  
**งบแสดงฐานะทางการเงิน**

| รายการ  | 31 ธันวาคม 2560 |              | 31 ธันวาคม 2561 |             | 31 ธันวาคม 2562 |             | 31 มีนาคม 2563 |             |
|---|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
|   | ตรวจสอบ         |              | ตรวจสอบ         |             | ตรวจสอบ         |             | สอบทาน         |             |
|   | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ      | ล้านบาท         | ร้อยละ      | ล้านบาท        | ร้อยละ      |
| <b>สินทรัพย์</b>  |                 |              |                 |             |                 |             |                |             |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                 |                 |              |                 |             |                 |             |                |             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                            | 371.92          | 2.84         | 449.32          | 3.14        | 395.86          | 2.71        | 368.98         | 2.48        |
| เงินลงทุนระยะสั้น   | 647.92          | 4.95         | 6.06            | 0.04        | 525.83          | 3.60        | -              | -           |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ที่หมุนเวียน | 5.45            | 0.04         | 5.45            | 0.04        | 5.00            | 0.03        | 5.00           | 0.03        |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ                       | 199.96          | 1.53         | 267.62          | 1.87        | 233.45          | 1.60        | 255.34         | 1.72        |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น                        | -               | -            | -               | -           | 39.04           | 0.27        | 39.27          | 0.26        |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ                                     | 49.98           | 0.38         | 49.57           | 0.35        | 59.12           | 0.40        | 107.90         | 0.73        |
| งานระหว่างทำตามสัญญาบริการ                                | 12.94           | 0.10         | -               | -           | -               | -           | -              | -           |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                    | 85.29           | 0.65         | 96.60           | 0.67        | 54.50           | 0.37        | 56.10          | 0.38        |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                              | <b>1,373.45</b> | <b>10.49</b> | <b>874.62</b>   | <b>6.11</b> | <b>1,312.80</b> | <b>8.98</b> | <b>832.60</b>  | <b>5.60</b> |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                              |                 |              |                 |             |                 |             |                |             |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้             | 13.60           | 0.10         | 12.17           | 0.08        | 2.80            | 0.02        | 2.80           | 0.02        |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                                     | -               | -            | -               | -           | 0.41            | 0.00        | 0.44           | 0.00        |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                     | -               | -            | -               | -           | -               | -           | -              | -           |
| เงินลงทุนระยะยาว  | -               | -            | 0.33            | 0.00        | 0.33            | 0.00        | 0.33           | 0.00        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ                      | 2,754.03        | 21.04        | 2,719.90        | 19.00       | 1,576.38        | 10.78       | 1,564.47       | 10.52       |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                            | 7,187.43        | 54.92        | 8,942.75        | 62.46       | 9,896.17        | 67.69       | 9,969.76       | 67.06       |

| รายการ  | 31 ธันวาคม 2560  |               | 31 ธันวาคม 2561  |               | 31 ธันวาคม 2562  |               | 31 มีนาคม 2563   |               |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | ตรวจสอบ          |               | ตรวจสอบ          |               | ตรวจสอบ          |               | สอบทาน           |               |
|   | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ   | 77.06            | 0.59          | 69.63            | 0.49          | 93.98            | 0.64          | 93.47            | 0.63          |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ  | -                | -             | -                | -             | -                | -             | 375.44           | 2.53          |
| สิทธิการเช่า  | 22.42            | 0.17          | 25.22            | 0.18          | 26.51            | 0.18          | -                | -             |
| ค่าความนิยม   | 1,648.64         | 12.60         | 1,648.64         | 11.51         | 1,657.15         | 11.33         | 1,813.60         | 12.20         |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                   | 5.30             | 0.04          | 4.60             | 0.03          | 23.28            | 0.16          | 22.99            | 0.15          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น   | 6.28             | 0.05          | 20.22            | 0.14          | 30.24            | 0.21          | 191.43           | 1.29          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                     | <b>11,714.76</b> | <b>89.51</b>  | <b>13,443.46</b> | <b>93.89</b>  | <b>13,307.25</b> | <b>91.02</b>  | <b>14,034.72</b> | <b>94.40</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>   | <b>13,088.21</b> | <b>100.00</b> | <b>14,318.08</b> | <b>100.00</b> | <b>14,620.05</b> | <b>100.00</b> | <b>14,867.32</b> | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                  |                  |               |                  |               |                  |               |                  |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>   |                  |               |                  |               |                  |               |                  |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                                   | 1.45             | 0.01          | 7.41             | 0.05          | -                | -             | -                | -             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                                  | 30.00            | 0.23          | 1,030.40         | 7.20          | 50.01            | 0.34          | -                | -             |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                       | 1,370.90         | 10.47         | 463.55           | 3.24          | 485.98           | 3.32          | 453.53           | 3.05          |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่หมุนเวียน                                | 23.71            | 0.18          | 24.50            | 0.17          | 36.80            | 0.25          | 31.70            | 0.21          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | 445.62           | 3.40          | 461.89           | 3.23          | 348.42           | 2.38          | 349.77           | 2.35          |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     | 8.71             | 0.07          | 26.44            | 0.18          | 64.81            | 0.44          | 72.23            | 0.49          |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 138.20           | 1.06          | 184.00           | 1.29          | 260.32           | 1.78          | 303.31           | 2.04          |

| รายการ   | 31 ธันวาคม 2560 |              | 31 ธันวาคม 2561 |              | 31 ธันวาคม 2562 |              | 31 มีนาคม 2563  |              |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|  | ตรวจสอบ         |              | ตรวจสอบ         |              | ตรวจสอบ         |              | สอบทาน          |              |
|  | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       |
| ส่วนของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -               | -            | 530.40          | 3.70         | 539.34          | 3.69         | 541.56          | 3.64         |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  | 71.78           | 0.55         | 18.94           | 0.13         | 15.46           | 0.11         | 19.98           | 0.13         |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่หมุนเวียน  | 49.05           | 0.37         | 30.67           | 0.21         | 24.64           | 0.17         | 27.62           | 0.19         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 75.60           | 0.58         | 75.22           | 0.53         | 92.63           | 0.63         | 64.60           | 0.43         |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>   | <b>2,215.01</b> | <b>16.92</b> | <b>2,853.44</b> | <b>19.93</b> | <b>1,918.41</b> | <b>13.12</b> | <b>1,864.32</b> | <b>12.54</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>   |                 |              |                 |              |                 |              |                 |              |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน  | 11.06           | 0.08         | 74.64           | 0.52         | 204.92          | 1.40         | 227.52          | 1.53         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 1,102.41        | 8.42         | 2,063.84        | 14.41        | 2,267.47        | 15.51        | 2,554.42        | 17.18        |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า   | 9.63            | 0.07         | 3.32            | 0.02         | -               | -            | -               | -            |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า  | 19.68           | 0.15         | 19.19           | 0.13         | 24.48           | 0.17         | 21.89           | 0.15         |
| ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | 521.47          | 3.98         | -               | -            | -               | -            | -               | -            |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | 171.40          | 1.31         | 333.15          | 2.33         | 333.88          | 2.28         | 381.55          | 2.57         |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน  | 71.01           | 0.54         | 85.16           | 0.59         | 117.85          | 0.81         | 137.28          | 0.92         |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 42.44           | 0.32         | 43.71           | 0.31         | 41.81           | 0.29         | 46.12           | 0.31         |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>  | <b>1,949.10</b> | <b>14.89</b> | <b>2,623.02</b> | <b>18.32</b> | <b>2,990.41</b> | <b>20.46</b> | <b>3,368.78</b> | <b>22.66</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>4,164.11</b> | <b>31.82</b> | <b>5,476.46</b> | <b>38.25</b> | <b>4,908.82</b> | <b>33.58</b> | <b>5,233.10</b> | <b>35.20</b> |
| <b>ส่วนของเจ้าของ</b>  |                 |              |                 |              |                 |              |                 |              |
| ทุนจดทะเบียน   | 3,240.64        | 24.76        | 3,240.64        | 22.63        | 3,564.10        | 24.38        | 3,564.10        | 23.97        |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว - สุทธิ  | 3,240.09        | 24.76        | 3,240.09        | 22.63        | 3,462.34        | 23.68        | 3,462.34        | 23.29        |

| รายการ                                    | 31 ธันวาคม 2560  |               | 31 ธันวาคม 2561  |               | 31 ธันวาคม 2562  |               | 31 มีนาคม 2563   |               |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | ตรวจสอบ          |               | ตรวจสอบ          |               | ตรวจสอบ          |               | สอบทาน           |               |
|   | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                        | 4,476.77         | 34.20         | 4,476.77         | 31.27         | 5,163.52         | 35.32         | 5,163.52         | 34.73         |
| กำไรสะสม :                                |                  |               |                  |               |                  |               |                  |               |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย               | 44.20            | 0.34          | 44.20            | 0.31          | 44.20            | 0.30          | 44.20            | 0.30          |
| ยังไม่ได้จัดสรร                           | (278.90)         | (2.13)        | (447.62)         | (3.13)        | (626.35)         | (4.28)        | (744.04)         | (5.00)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น        | 764.13           | 5.84          | 764.13           | 5.34          | 766.02           | 5.24          | 766.02           | 5.15          |
| <b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่</b> | <b>8,246.29</b>  | <b>63.01</b>  | <b>8,077.56</b>  | <b>56.42</b>  | <b>8,809.73</b>  | <b>60.26</b>  | <b>8,692.03</b>  | <b>58.46</b>  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม            | 677.81           | 5.18          | 764.06           | 5.34          | 901.50           | 6.16          | 942.20           | 6.34          |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>               | <b>8,924.10</b>  | <b>68.18</b>  | <b>8,841.62</b>  | <b>61.75</b>  | <b>9,711.23</b>  | <b>66.42</b>  | <b>9,634.23</b>  | <b>64.80</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>     | <b>13,088.21</b> | <b>100.00</b> | <b>14,318.08</b> | <b>100.00</b> | <b>14,620.05</b> | <b>100.00</b> | <b>14,867.32</b> | <b>100.00</b> |

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

| รายการ                       | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |                 |               |                 |               | 3 เดือนแรกของ |               |               |               |
|------------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                              | ปี 2560                          |               | ปี 2561         |               | ปี 2562         |               | ปี 2562       |               | ปี 2563       |               |
|                              | ล้านบาท                          | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        |
| รายได้จากกิจการโรงพยาบาล     | 1,690.42                         | 75.54         | 2,084.63        | 76.56         | 2,296.17        | 79.97         | 548.39        | 78.10         | 580.05        | 81.63         |
| รายได้จากการขายและให้บริการ  | 547.35                           | 24.46         | 638.07          | 23.44         | 575.27          | 20.03         | 153.73        | 21.90         | 130.51        | 18.37         |
| <b>รวมรายได้</b>             | <b>2,237.77</b>                  | <b>100.00</b> | <b>2,722.71</b> | <b>100.00</b> | <b>2,871.44</b> | <b>100.00</b> | <b>702.12</b> | <b>100.00</b> | <b>710.56</b> | <b>100.00</b> |
| ต้นทุนจากกิจการโรงพยาบาล     | (1,274.46)                       | (56.95)       | (1,577.36)      | (57.93)       | (1,879.28)      | (65.45)       | (422.04)      | (60.11)       | (507.76)      | (71.46)       |
| ต้นทุนการขายและให้บริการ     | (453.26)                         | (20.25)       | (451.28)        | (16.57)       | (353.29)        | (12.30)       | (102.23)      | (14.56)       | (84.98)       | (11.96)       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b> | <b>510.05</b>                    | <b>22.79</b>  | <b>694.07</b>   | <b>25.49</b>  | <b>638.87</b>   | <b>22.25</b>  | <b>177.84</b> | <b>25.33</b>  | <b>117.82</b> | <b>16.58</b>  |
| รายได้อื่น                   | 166.52                           | 7.44          | 51.25           | 1.88          | 46.89           | 1.63          | 10.49         | 1.49          | 13.67         | 1.92          |

| รายการ  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |         |          |         |          |         | 3 เดือนแรกของ |         |          |         |
|---|----------------------------------|---------|----------|---------|----------|---------|---------------|---------|----------|---------|
|   | ปี 2560                          |         | ปี 2561  |         | ปี 2562  |         | ปี 2562       |         | ปี 2563  |         |
|   | ล้านบาท                          | ร้อยละ  | ล้านบาท  | ร้อยละ  | ล้านบาท  | ร้อยละ  | ล้านบาท       | ร้อยละ  | ล้านบาท  | ร้อยละ  |
| กำไรจากการซื้อธุรกิจในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม | -                                | -       | -        | -       | 240.37   | 8.37    | -             | -       | -        | -       |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                              | -                                | -       | 82.54    | 3.03    | -        | -       | (14.69)       | (2.09)  | (15.24)  | (2.14)  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                           | (45.39)                          | (2.03)  | (60.30)  | (2.21)  | (66.87)  | (2.33)  | (191.04)      | (27.21) | (196.89) | (27.71) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                  | (761.05)                         | (34.01) | (746.49) | (27.42) | (842.34) | (29.33) | (3.72)        | (0.53)  | (3.94)   | (0.55)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                | (8.32)                           | (0.37)  | (16.58)  | (0.61)  | (16.97)  | (0.59)  | (38.22)       | (5.44)  | (32.22)  | (4.54)  |
| <b>ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม</b>                | -                                | -       | -        | -       | -        | -       | -             | -       | 0.03     | 0.00    |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>  | (69.12)                          | (3.09)  | (126.11) | (4.63)  | (153.19) | (5.33)  | (59.34)       | (8.45)  | (116.78) | (16.43) |
| (ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้                   | (164.31)                         | (7.34)  | (31.02)  | (1.14)  | (2.43)   | (0.08)  | (9.57)        | (1.36)  | (4.65)   | (0.65)  |
| <b>ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>   | (371.61)                         | (16.61) | (152.64) | (5.61)  | (155.51) | (5.41)  | (68.91)       | (9.81)  | (121.43) | (17.09) |
| ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก          | -                                | -       | -        | -       | (31.44)  | (1.09)  | -             | -       | -        | -       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>                      | (371.61)                         | (16.61) | (152.64) | (5.61)  | (186.95) | (6.51)  | (68.91)       | (9.81)  | (121.43) | (17.09) |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>                  |                                  |         |          |         |          |         |               |         |          |         |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่          | (345.10)                         | (15.42) | (173.40) | (6.37)  | (181.72) | (6.33)  | (73.57)       | (10.48) | (117.69) | (16.25) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม    | (26.52)                          | (1.19)  | 20.75    | 0.76    | (5.23)   | (0.18)  | 4.66          | 0.66    | (3.73)   | (0.61)  |

| รายการ  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                |                 |               |                 |               | 3 เดือนแรกของ  |               |                 |                |
|---|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|   | ปี 2560                          |                | ปี 2561         |               | ปี 2562         |               | ปี 2562        |               | ปี 2563         |                |
|   | ล้านบาท                          | ร้อยละ         | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท        | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ         |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น</b>  |                                  |                |                 |               |                 |               |                |               |                 |                |
| การวัดมูลค่าใหม่ของภาวะ<br>ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                                | 11.49                            | 0.51           | 4.70            | 0.17          | 4.15            | 0.14          | -              | -             | -               | -              |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของ<br>การวัดมูลค่าใหม่ของภาวะ<br>ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | (2.30)                           | (0.10)         | (0.94)          | (0.03)        | (0.83)          | (0.02)        | -              | -             | -               | -              |
| รวมรายการที่จะไม่จัดประเภท<br>รายการใหม่ไปยังกำไรหรือ<br>ขาดทุนในภายหลัง          | 9.20                             | 0.41           | 3.76            | 0.14          | 3.32            | 0.11          | -              | -             | -               | -              |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม<br/>สำหรับงวด</b>                                   | <b>(362.42)</b>                  | <b>(16.20)</b> | <b>(148.88)</b> | <b>(5.47)</b> | <b>(183.62)</b> | <b>(6.39)</b> | <b>(68.91)</b> | <b>(9.81)</b> | <b>(121.43)</b> | <b>(17.09)</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)<br/>เบ็ดเสร็จรวม</b>                                   |                                  |                |                 |               |                 |               |                |               |                 |                |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ<br>บริษัทใหญ่  | (343.18)                         | (15.34)        | (168.73)        | (6.20)        | (178.73)        | 6.22          | (73.57)        | (10.48)       | (117.69)        | (16.25)        |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่<br>มีอำนาจควบคุม                             | (19.24)                          | (0.86)         | 19.85           | 0.73          | (4.89)          | 0.17          | 4.66           | 0.66          | (3.73)          | (0.61)         |

## งบกระแสเงินสด

| รายการ  | ปี 2560       | ปี 2561       | ปี 2562       | 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
|   | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ล้านบาท                  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                     |               |               |               |                          |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                   | (207.31)      | (121.63)      | (184.82)      | (116.78)                 |
| <b>รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็น<br/>เงินสดรับ (จ่าย)</b>              |               |               |               |                          |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย   | 395.67        | 421.55        | 472.43        | 130.60                   |
| ค่าเผื่อ (กลับรายการ)   |               |               |               |                          |
| - หนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                            | (6.23)        | (1.74)        | 14.68         | 0.36                     |
| - สินค้าเสื่อมสภาพ  | -             | (0.21)        | (0.03)        | -                        |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย                                     | 1.73          | 4.83          | 3.64          | -                        |
| กำไรที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค่า                            | (2.67)        | (1.39)        | (0.30)        | (0.45)                   |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค่า | (1.17)        | (0.00)        | (0.46)        | (0.32)                   |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                           | -             | -             | (245.99)      | -                        |
| กำไรจากการซื้อธุรกิจในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม                           | -             | (82.54)       | -             | -                        |
| กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                             | (104.40)      | (0.12)        | -             | -                        |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์   | -             | 1.16          | (0.40)        | (0.16)                   |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                       | 5.07          | 0.47          | 0.37          | 0.40                     |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                 | -             | -             | 0.02          | -                        |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน  | 18.86         | 18.01         | 44.05         | 7.47                     |
| รายได้ดอกเบี้ย  | (11.59)       | (1.48)        | (1.55)        | (0.28)                   |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 69.12         | 126.11        | 153.19        | 32.22                    |
| ส่วนแบ่งกำไรสุทธิของบริษัทร่วม  | -             | -             | (0.16)        | (0.03)                   |
| <b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน</b>         | <b>157.07</b> | <b>363.02</b> | <b>254.68</b> | <b>53.04</b>             |

| รายการ  | ปี 2560       | ปี 2561       | ปี 2562       | 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
|   | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ล้านบาท                  |
| <b>ดำเนินงาน</b>  |               |               |               |                          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                   | 34.23         | (71.92)       | 26.89         | (21.19)                  |
| สินค้าคงเหลือ   | (2.49)        | 8.30          | (7.12)        | (41.00)                  |
| งานระหว่างทำตามสัญญาบริการ                                    | (9.65)        | 12.94         | -             |                          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  | 3.34          | 1.93          | 4.21          | 1.14                     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                     | 19.96         | (11.80)       | (9.10)        | (16.27)                  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                 | 96.82         | (17.26)       | 107.05        | (7.50)                   |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                      | (1.15)        | (25.95)       | 9.95          | (5.10)                   |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า   | 25.06         | (18.86)       | (0.62)        | 0.39                     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | (9.62)        | (0.37)        | 18.50         | (28.03)                  |
| จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน                                      | (0.88)        | (2.10)        | (5.84)        | (0.93)                   |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว                                       | -             | -             | -             | -                        |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                       | (15.02)       | 1.27          | (1.90)        | 4.30                     |
| <b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>              | <b>297.66</b> | <b>239.18</b> | <b>396.69</b> | <b>61.11</b>             |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (66.28)       | (106.71)      | (147.35)      | (28.46)                  |
| จ่ายภาษีเงินได้   | (119.06)      | (117.01)      | (59.84)       | (5.78)                   |
| รับคืนภาษีเงินได้   | -             | -             | 3.52          | -                        |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>         | <b>112.33</b> | <b>15.46</b>  | <b>193.02</b> | <b>(95.35)</b>           |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน</b>                          |               |               |               |                          |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น                       | 3,638.84      | 947.71        | 1,280.17      | 373.55                   |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น                               | (4,165.62)    | (304.42)      | (1,799.17)    | (24.01)                  |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) | (0.77)        | 1.43          | 0.57          | -                        |
| เงินสดรับจากการซื้อบริษัทย่อย                                 | -             | -             | 3.50          | -                        |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม                           | -             | -             | (0.25)        | -                        |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                           | (1,000.00)    | (1,000.00)    | (96.00)       | -                        |
| เงินสดจ่ายเพื่อค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย    | -             | -             | (7.97)        | -                        |
| เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อย                             | -             | -             | 13.00         | -                        |
| เงินสดจ่ายเพื่อการรับโอนกิจการทั้งหมด                         | -             | (900.00)      | -             | (529.85)                 |

| รายการ  | ปี 2560      | ปี 2561           | ปี 2562         | 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |
|---|--------------|-------------------|-----------------|--------------------------|
|   | ล้านบาท      | ล้านบาท           | ล้านบาท         | ล้านบาท                  |
| เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย  | 6.07         | 1.44              | 1.57            | 0.04                     |
| เงินสดรับการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท<br>ย่อย - สูทธิจากเงินสดในบริษัทย่อยที่ขายไป | -            | -                 | 1,331.79        | -                        |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุน                            | 2,500.00     | -                 | -               | -                        |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์   | -            | 0.64              | 10.19           | 0.95                     |
| เงินสดจ่ายมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน  | -            | -                 | (1,000)         | -                        |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | -            | (26.76)           | (1,534.60)      | (0.45)                   |
| เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ<br>สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                   | (868.67)     | (718.54)          | (1,134.53)      | (220.72)                 |
| เงินสดจ่ายเพื่อสิทธิการเช่า   | (12.04)      | (2.80)            | (1.29)          | -                        |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม<br/>การลงทุน</b>                         | <b>97.82</b> | <b>(2,001.30)</b> | <b>(400.97)</b> | <b>(400.49)</b>          |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>   |              |                   |                 |                          |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น<br>(ลดลง)                              | -            | -                 | -               | -                        |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงิน<br>กู้ยืม                                    | -            | (4.66)            | (1.50)          | -                        |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน  | 380.92       | 2,189.22          | 1,971.67        | 384.56                   |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน   | (882.62)     | (181.31)          | (2,670.33)      | (104.10)                 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการ<br>ที่เกี่ยวข้องกัน                       | 441.50       | -                 | 200.00          | -                        |
| เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมจากบุคคลและ<br>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      | (33.50)      | -                 | (324.50)        | (2.00)                   |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น  | -            | -                 | -               | -                        |
| เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่าการเงิน   | (9.94)       | (12.38)           | (45.93)         | (18.45)                  |
| เงินปันผลจ่าย   | (28.40)      | (23.60)           | (8.00)          | -                        |
| เงินสดรับจากการเพิ่มหุ้นสามัญ   | -            | -                 | 909.00          | -                        |
| เงินสดรับจากการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่  | -            | -                 | -               | 4.90                     |
| เงินสดรับจากการเพิ่มหุ้นสามัญของบริษัท<br>ย่อย                                    | 18.26        | 90.00             | 120.00          | -                        |
| เงินสดจ่ายซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย   | -            | -                 | (4.50)          | -                        |

| รายการ   | ปี 2560  | ปี 2561  | ปี 2562 | 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |
|--|----------|----------|---------|--------------------------|
|  | ล้านบาท  | ล้านบาท  | ล้านบาท | ล้านบาท                  |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน<br>บริษัทย่อยบางส่วน     | -        | -        | 16.00   | 27.00                    |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม<br>จัดหาเงิน         | (113.77) | 2,057.27 | 161.91  | 291.90                   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด<br>เพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ | 96.37    | 71.43    | (46.04) | (203.94)                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ<br>วันต้นงวด              | 274.10   | 370.47   | 441.90  | 395.86                   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ<br>วันปลายงวด             | 370.47   | 441.90   | 395.86  | 191.93                   |

## อัตราส่วนทางการเงิน

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  | ปี 2560 | ปี 2561 | ปี 2562 | งวด 3 เดือน<br>แรกของปี<br>2563 |
|--|---------|---------|---------|---------------------------------|
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>                            |         |         |         |                                 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)  | 0.62    | 0.31    | 0.68    | 0.45                            |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)                                      | 0.55    | 0.25    | 0.60    | 0.34                            |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)                                 | 15.70   | 21.46   | 17.82   | 14.73                           |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)   | 22.93   | 16.78   | 20.20   | 24.45                           |
| อัตราส่วนหมุนเวียนของเจ้าหนี้การค้า (เท่า)                             | 10.12   | 12.83   | 16.71   | 15.94                           |
| ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)   | 35.56   | 28.07   | 21.54   | 22.59                           |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)                                 | 35.45   | 40.75   | 41.08   | 28.39                           |
| ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)                                       | 10.16   | 8.83    | 8.76    | 12.68                           |
| วงจรเงินสด (วัน)   | (2.48)  | (2.46)  | 7.42    | 14.54                           |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหา<br/>กำไร (Profitability Ratio)</b>   |         |         |         |                                 |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)  | 22.79   | 25.49   | 22.25   | 16.58                           |
| อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)  | (14.35) | (6.07)  | (5.75)  | (16.25)                         |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)                                       | (4.29)  | (2.12)  | (0.00)  | (0.00)                          |
| อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (ร้อยละ)  | (2.70)  | (1.11)  | (1.29)  | (0.82)                          |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน<br/>(Financial Policy Ratio)</b> |         |         |         |                                 |

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ                 | ปี 2560 | ปี 2561 | ปี 2562 | งวด 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |
|---|---------|---------|---------|------------------------------|
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.50    | 0.68    | 0.56    | 0.60                         |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)      | 4.31    | 1.90    | 2.61    | (1.90)                       |

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในช่วงระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และไตรมาสแรกของปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภทรายได้                     | ปี 2560         |               | ปี 2561         |               | ปี 2562         |               | งวด 3 เดือนแรก<br>ของปี 2563 |               |
|----------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|------------------------------|---------------|
|                                  | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท                      | ร้อยละ        |
| ธุรกิจโรงพยาบาล                  | 1,690.42        | 75.54         | 2,084.63        | 76.57         | 2,296.17        | 82.55         | 580.05                       | 81.63         |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>ให้เช่า | 476.38          | 21.29         | 574.24          | 21.09         | 575.27          | 17.45         | 130.51                       | 18.37         |
| ธุรกิจอื่นๆ                      | 70.97           | 3.17          | 63.83           | 2.34          | -               | -             | -                            | -             |
| <b>รายได้รวม</b>                 | <b>2,237.77</b> | <b>100.00</b> | <b>2,722.71</b> | <b>100.00</b> | <b>2,871.44</b> | <b>100.00</b> | <b>710.56</b>                | <b>100.00</b> |

### 8. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

#### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PRINC”) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน รวมถึงการบริหารจัดการโรงพยาบาล และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ในการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายเครือข่ายในการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลของกลุ่มกิจการให้ครอบคลุมโดยผ่านกลยุทธ์ควบรวมกิจการ (Merger and Acquisition) ซึ่งเพิ่มศักยภาพในการแสวงหารายได้ของกลุ่มบริษัทมากขึ้น จึงทำให้บริษัทมีรายได้รวมในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ไตรมาสแรกปี 2563 เท่ากับ 2,237.77 ล้านบาท 2,722.71 ล้านบาท 2,871.44 ล้านบาท และ 710.56 ล้านบาทตามลำดับ รายละเอียดของผลการดำเนินงานรวมของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

#### รายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมเท่ากับ 2,722.71 ล้านบาท สูงขึ้น 484.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.67 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาล 2,084.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.57 ของรายได้จากการขายและให้บริการ รายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 574.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.09 ของรายได้จากการขายและให้บริการ และรายได้จากธุรกิจอื่นๆ 63.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.34 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นจาก (1) รายได้ของโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ จำนวน 206.95 ล้านบาท ที่บริษัทซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นปี 2561 ทำให้ไม่มีรายได้ในปี 2560 (2) รายได้ของทั้ง 3 โรงพยาบาลที่มีอยู่เดิม (โรงพยาบาลพิษณุเวช โรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลสห

เลข) เพิ่มขึ้นรวมจำนวน 164.13 ล้านบาท จากจำนวนผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยในที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งในปี 2561 บางโรงพยาบาล มีการปรับปรุงอาคารจึงทำให้มีจำนวนคนไข้ลดลง สำหรับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุหลักมาจาก (1) โครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก มีรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 79.36 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่สูงขึ้นจากร้อยละ 82.00 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 85.74 ในปี 2561 และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (ADR) สูงขึ้นจาก 2,447 บาท เป็น 2,546 บาทโดยในปี 2561 เป็นปีแรกที่มีการเปิดดำเนินงานครบทุกอาคาร เต็มปี (2) อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีรายได้สูงขึ้น 13.46 ล้านบาท จากอัตราการให้ เช่าพื้นที่ที่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา (ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 87.93 และในปี 2560 เท่ากับ 88.07) และค่าเช่าต่อตารางเมตร (ARR) เพิ่มขึ้นจาก 553 บาท เป็น 572 บาทโดยลูกค้าใหม่ที่มาเช่าใหม่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเกิน 600 บาทต่อตารางเมตร (3) ในขณะที่โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ มีรายได้ต่ำกว่าปีที่ผ่านมาเล็กน้อย (ปี 2561 มีรายได้จำนวน 228.56 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีรายได้จำนวน 230.07 ล้านบาท) เนื่องจากได้รับผลกระทบ จากจำนวนนักท่องเที่ยวเงินที่ลดลงในช่วงกลางปี

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ 2,871.5 ล้านบาท สูงขึ้น 148.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.46 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในปีก่อน แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาล 2,296.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.55 ของรายได้จากการขายและให้บริการ และรายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 575.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.45 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นจาก (1) การ รับรู้รายได้ของโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ จำนวน 20.8 ล้านบาท เต็มจำนวนในปี 2562 (2) รายได้ของโรงพยาบาลที่ เปิดใหม่ในปี 2562 คือ โรงพยาบาลศิริเวชลำพูน โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ และโรงพยาบาลพรินซ์ อุทัยธานี รวม 162.2 ล้านบาท และ (3) รายได้ของทั้ง 3 โรงพยาบาลที่มีอยู่เดิม (โรงพยาบาลพิษณุเวช โรงพยาบาลปากน้ำโพ และ โรงพยาบาลสทเวช) เพิ่มขึ้นจากปี 2561 รวม 56.3 ล้านบาท จากจำนวนผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยในที่เพิ่มขึ้น สำหรับการ เพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุหลักมาจาก (1) โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ มีรายได้เพิ่มขึ้น 5.9 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่สูงขึ้น จากร้อยละ 81.7 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 86.8 ในปี 2562 และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (ADR) สูงขึ้นจาก 4,024 บาท เป็น 4,093 บาท และ (2) อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีรายได้สูงขึ้นจำนวน 0.8 ล้านบาท

สำหรับงวดไตรมาสแรกปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ 710.56 ล้านบาท สูงขึ้น 8.44 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 1.20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อน แบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงพยาบาล 580.05 ล้านบาท หรือคิด เป็นร้อยละ 81.63 ของรายได้จากการขายและให้บริการ และรายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 130.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.37 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นจาก (1) รายได้ของโรงพยาบาลที่เปิดเต็มในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ โรงพยาบาลศิริเวชลำพูน โรงพยาบาลพิษณุ เวชอุตรดิตถ์ และโรงพยาบาลพรินซ์ อุทัยธานี และโรงพยาบาลวิรัชศิลป์ รวม 70.8 ล้านบาท และ (2) รายได้ของโรงพยาบาลที่ มีอยู่เดิม คือ โรงพยาบาลพิษณุเวช โรงพยาบาลพรินซ์ ปากน้ำโพ โรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ และโรงพยาบาลพิษณุเวช พิจิตร ลดลงรวม 38.8 ล้านบาท สำหรับการลดลงของรายได้จากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุหลักมา จาก (1) โครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ลดลงจำนวน 11.00 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากร้อยละ 84.00 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นร้อยละ 70.8 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด – 19 และ (2) โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ มีรายได้ลดลง 7.8 ล้านบาท จากอัตรา

การเข้าพักที่ลดลงจากร้อยละ 90.0 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นร้อยละ 84.2 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องลดลงจาก 4,239 บาท เป็น 3,946 บาท จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด - 19

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของปี 2561 ต่ำกว่ารายได้อื่นของปี 2560 จำนวน 32.73 ล้านบาท จากรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 10.11 ล้านบาท และในปี 2560 มีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 104.40 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีกำไรจากการซื้อธุรกิจในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 82.54 ล้านบาท

รายได้อื่นของปี 2562 สูงกว่ารายได้อื่นของปี 2561 จำนวน 153.47 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 มีกำไรจากการซื้อธุรกิจในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการเข้าซื้อและรับโอนกิจการของโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ จำนวน 82.54 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 240.37 ล้านบาท

รายได้อื่นในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 สูงกว่ารายได้อื่นของปี 2562 จำนวน 3.18 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 มีกำไรจากการลงทุนในหลักทรัพย์มูลค่า 0.70 ล้านบาท

### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนรวมในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 1,727.72 ล้านบาท 2,028.64 ล้านบาท 2,232.57 ล้านบาท และ 592.74 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 77.21 ร้อยละ 74.51 ร้อยละ 77.75 และ ร้อยละ 83.42 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นใน ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ บาท 510.05 ล้านบาท 694.07 ล้านบาท 638.87 ล้านบาท และ 117.82 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 22.79 ร้อยละ 25.49 ร้อยละ 22.25 และร้อยละ 16.58 ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 2,028.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 300.92 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาหลักมาจากการที่บริษัทซื้อกิจการโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิเข้ามาในช่วงต้นปี 2561 และโครงการซั่มเมอร์เซ็ท เอกมัย แบงค็อกเปิดให้บริการครบทุกอาคารเต็มปีในปี 2561 ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 694.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.49 ของรายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 2,232.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 203.93 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาหลักมาจากการรับรู้ต้นทุนของโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ เต็มในปี 2562 และจากการที่โรงพยาบาลศิริเวชลำพูนและโรงพยาบาลพิษณุเวช อุดรดิตถ์เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 638.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.25 ของรายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 592.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 68.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาหลักมาจากการรับรู้ต้นทุนของโรงพยาบาลที่เปิดเต็มไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และเปิดใหม่ในปี 2563 มีต้นทุนรวม 57.2 รวมถึงโรงพยาบาลพรินซ์ ปากน้ำโพ โรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ และโรงพยาบาลพิษณุเวชพิจิตร มีต้นทุนสูงขึ้นจำนวน 11.30 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 117.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.58 ของรายได้จากการขายและให้บริการ

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 814.76 ล้านบาท 823.37 ล้านบาท 926.18 ล้านบาท และ 216.07 หรือคิดเป็นร้อยละ 36.41 ร้อยละ 30.24 ร้อยละ 32.25 และร้อยละ 30.41 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูงกว่าปี 2560 จำนวน 8.61 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายของโรงพยาบาล พรินซ์ สุวรรณภูมิที่เพิ่มมาจากการที่บริษัทซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นปี 2561 และค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์สำหรับการเตรียมเปิดดำเนินการของโรงพยาบาลใหม่ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 926.18 ล้านบาท สูงขึ้นจากปีก่อน จำนวน 102.81 ล้านบาท เนื่องจากการเปิดโรงพยาบาลใหม่ คือ โรงพยาบาล ศิริเวชลำพูน โรงพยาบาล พิษณุเวชอุดรดิตถ์ และโรงพยาบาลพรินซ์ อุทัยธานี ที่เพิ่มเข้ามาในปี นี้ รวมทั้งมีโรงพยาบาลที่อยู่ในช่วงระหว่างการปรับปรุงและได้เปิดดำเนินการ คือ โรงพยาบาลพิษณุเวช และโรงพยาบาล พรินซ์ ปากน้ำโพ จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายต่างๆ สูงขึ้น อีกทั้งจากมติพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ที่ให้ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเดิมไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 300 วัน เป็น 400 วัน ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 216.07 ล้านบาท สูงขึ้นจากปีก่อน จำนวน 6.62 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เปิดเต็มไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และเปิดใหม่ในปี 2563 จำนวน 15.9 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางกฎหมายจากโครงการใหม่ที่กำลังอยู่ในช่วงของการปรับโครงสร้างขององค์กร

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 69.12 ล้านบาท 126.11 ล้านบาท 153.19 ล้านบาท และ 32.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.09 ร้อยละ 4.63 ร้อยละ 5.33 และร้อยละ 4.54 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อน จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 สูงขึ้นกว่าปีก่อน 5.99 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2562 สูงกว่าปี 2561 จำนวน 27.08 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2561 สูงกว่าปี 2560 จำนวน 56.99 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2560 สูงกว่าปี 2559 จำนวน 39.81 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการลงทุนขยายเครือข่ายกิจการโรงพยาบาล ลงทุนในการปรับปรุงอาคารโรงพยาบาลให้ทันสมัย และรองรับความต้องการของลูกค้า

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนจำนวน 155.5 ล้านบาท (ไม่รวมขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก) ซึ่งมีผลประกอบการลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีขาดทุนเท่ากับ 152.64 ล้านบาท เป็นผลมาจากในปี 2562 บริษัทมีการเปิดโรงพยาบาลใหม่คือ โรงพยาบาล ศิริเวชลำพูน โรงพยาบาล พิษณุเวชอุดรดิตถ์ และโรงพยาบาลพรินซ์ อุทัยธานี และมีการเปิดการดำเนินงานของโรงพยาบาลที่มีการปรับปรุงใหม่ คือ โรงพยาบาลพิษณุเวช และโรงพยาบาล พรินซ์ ปากน้ำโพ จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมเปิดโรงพยาบาล ทั้งค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายอื่น จึงทำให้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูงขึ้น ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปัจจุบัน แต่จะส่งผลให้เกิดรายได้ในปี 2563 ต่อไป นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทมีกำไรจากการซื้อธุรกิจในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 82.54 ล้านบาท ซึ่งหากเปรียบเทียบกับผลประกอบการที่ไม่รวมรายการกำไรจากการซื้อธุรกิจในปี 2561 แล้ว จะเห็นได้ว่าบริษัทมีผลประกอบการที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีขาดทุนจำนวน 121.43 ล้านบาท ซึ่งมีผลประกอบการลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีกำไรขาดทุนจำนวน 68.91 ล้านบาท เป็นผลมาจากต้นทุนการขายและให้บริการ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของบริษัทย่อย และค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้น

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์รวม 13,088.21 ล้านบาท 14,318.08 ล้านบาท 14,620.05 ล้านบาท และ 14,867.32 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,318.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,229.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.40 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโรงพยาบาลพรินซ์ สุวรรณภูมิ ที่เข้ามาจากการซื้อกิจการ และบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้น ในขณะที่เงินลงทุนระยะสั้นลดลงจำนวน 641.86 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,620.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 301.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.11 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลมาจากบริษัทมี ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มเข้ามาจากโรงพยาบาลที่เปิดใหม่ และโรงพยาบาลที่มีอยู่เดิมที่มีการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น อีกทั้ง เงินลงทุนระยะสั้นสูงขึ้นจำนวน 519.77 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,867.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 247.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.69 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือสูงขึ้น 48.78 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 73.59 ล้านบาท และค่าความนิยมเพิ่มขึ้น 156.44 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีมูลค่าหนี้สินรวม 4,164.11 ล้านบาท 5,476.46 ล้านบาท 4,908.82 ล้านบาท และ 5,233.10 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,476.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,312.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.52 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 2,007.63 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้น 81.31 ล้านบาท ในขณะที่มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 907.35 ล้านบาท จากการจ่ายเจ้าหนี้ค่าหุ้นส่วนที่เหลือ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,908.82 ล้านบาท ลดลง 567.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.37 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 1,093.86 ล้านบาท และมีหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 448.60 ล้านบาท

สำหรับงวดไตรมาสแรกปี 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,233.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 324.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.61 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 329.93 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น 22.60 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 8,246.29 ล้านบาท 8,077.56 ล้านบาท 8,809.73 ล้านบาท และ 8,692.03 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 8,077.56 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้า 168.73 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการขาดทุนของบริษัทที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2561

สำหรับปี 2562 ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 8,809.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้า 732.17 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 909.00 ล้านบาทในระหว่างปี 2562

สำหรับงวดไตรมาสแรกปี 2563 ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 8,692.03 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้า 117.69 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการขาดทุนของบริษัทในระหว่างงวดที่เกิดขึ้น

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.50 เท่า 0.68 เท่า และ 0.60 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดก่อน สอดคล้องกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

### กระแสเงินสด

สำหรับงวดปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 96.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.43 ล้านบาท ลดลง 46.04 ล้านบาท และ ลดลง 203.94 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 15.46 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จากการจ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,001.30 ล้านบาท จากเงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย 1,000.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อการรับโอนกิจการทั้งหมด 900.00 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,057.27 ล้านบาท จากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,189.22 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 193.02 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของบริษัท ในขณะที่เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 400.97 ล้านบาท จากเงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 1,134.53 ล้านบาท เงินสดจ่ายซื้อสิทธิทรัพย์สินเพื่อการลงทุน 1,534.60 ล้านบาท และเงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1,331.79 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 161.91 ล้านบาท จากเงินสดรับจากการเพิ่มหุ้นสามัญ 909.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 698.66 ล้านบาท

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 95.35 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของบริษัท ในขณะที่เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 400.49 ล้านบาท จากเงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 73.59 ล้านบาท และเงินสดจ่ายซื้อสิทธิทรัพย์สินเพื่อการใช้ 375.44 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 291.90 ล้านบาท จากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 329.93 ล้านบาท

9. **ภาวะอุตสาหกรรม**  
**ภาพรวมเศรษฐกิจไทย**

เศรษฐกิจไทยปี 2561 ขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐบาล ในด้านการผลิตภาคเกษตรและภาคอุตสาหกรรม การขายส่ง การขายปลีก การซ่อมแซม โรงแรมและภัตตาคาร รวมถึงการขนส่งและการคมนาคมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ด้านการส่งออกสินค้าขยายตัวชะลอลงจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และจีน รวมถึงผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาในสินค้าบางประเภท และการชะลอตัวของวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศยังขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลง เนื่องจากเหตุการณ์เรือท่องเที่ยวล่มที่เกิดขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2561 ส่งผลให้ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีนลดลง

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบ อัตราขยายตัวลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 4.1 ในปี 2561 จากปัจจัยอุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัวลงเป็นสำคัญ อันเป็นผลจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ด้านการผลิตภาคเกษตร ไฟฟ้า และ ก๊าซ ขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการผลิตภาคอุตสาหกรรม การขายส่ง การขายปลีก ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร การขนส่งฯ และการก่อสร้างชะลอตัว

**ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2563**

| (%YoY)                              | 2561   |         | 2562 |      | 2563 |                 |
|-------------------------------------|--------|---------|------|------|------|-----------------|
|                                     | ทั้งปี | ครึ่งปี | Q3   | Q4   | Q1   | ครึ่งปี (ก)     |
| GDP (YoY)                           | 4.2    | 2.4     | 2.6  | 1.5  | -1.8 | (-6.0) - (-5.0) |
| การลงทุน <sup>1)</sup>              | 3.6    | 2.1     | 2.7  | 0.8  | -6.5 | -2.1            |
| ภาคเอกชน                            | 4.1    | 2.6     | 2.5  | 2.6  | -5.5 | -4.2            |
| ภาครัฐ                              | 2.9    | 0.2     | 3.7  | -5.1 | -9.3 | 5.6             |
| การบริโภคภาคเอกชน                   | 4.6    | 4.5     | 4.3  | 4.1  | 3.0  | -1.7            |
| การบริโภคภาครัฐ                     | 2.6    | 1.4     | 1.7  | -0.9 | -2.7 | 3.6             |
| มูลค่าการส่งออกสินค้า <sup>2)</sup> | 7.5    | -3.2    | 0.0  | -4.9 | 1.5  | -8.0            |
| ปริมาณ <sup>2)</sup>                | 3.9    | -3.5    | -0.4 | -5.3 | 1.9  | -6.0            |
| มูลค่าการนำเข้าสินค้า               | 13.7   | -5.4    | -6.8 | -7.6 | -0.9 | -13.2           |
| ปริมาณ <sup>2)</sup>                | 7.7    | -5.6    | -6.6 | -8.5 | -0.1 | -9.7            |
| ดุลบัญชีเดินสะพัด                   | 5.6    | 7.0     | 7.1  | 7.2  | 7.1  | 4.9             |
| ต่อ GDP (%)                         |        |         |      |      |      |                 |
| เงินถือ                             | 1.1    | 0.7     | 0.6  | 0.4  | 0.4  | (-1.5) - (-0.5) |

หมายเหตุ: <sup>1)</sup> การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น  
<sup>2)</sup> ฐานข้อมูลอุตสาหกรรมเงินสำรองธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่ายการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวชะลอลง การใช้จ่ายภาครัฐ การลงทุนภาครัฐและเอกชนปรับตัวลดลง และการส่งออกรวมปรับตัวลดลงตามการส่งออกบริการที่ปรับตัวลดลงมาก ในขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัว ด้านการผลิต การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารสาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาการขนส่ง และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง ในขณะที่การผลิตสาขาการขายส่งและการขายปลีก สาขาการผลิตสาขาไฟฟ้า และก๊าซ สาขา

การเงินและการประกันภัย และสาขาข้อมูลข่าวสารและการสื่อสารขยายตัว เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้วเศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2563 ลดลงจากไตรมาสที่สี่ของปี 2562 ร้อยละ 2.2



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะปรับตัวลดลงในช่วงร้อยละ (-6.0) - (-5.0) เนื่องจาก

- (1) การปรับตัวลดลงรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
- (2) การลดลงรุนแรงของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- (3) เงื่อนไขข้อจำกัดที่เกิดจากการระบาดของโรคโควิด 19 ในประเทศ และ
- (4) ปัญหาภัยแล้งโดยคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกสินค้าจะปรับตัวลดลงร้อยละ 8.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 1.7 และร้อยละ 2.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-1.5) – (-0.5) และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.9 ของ GDP

(ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ปี 2561 ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2563 และแนวโน้มปี 2563)

### 9.1. ธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

ปัจจุบันสถานพยาบาลในประเทศไทยมีจำนวน 38,512 แห่ง ซึ่งแบ่งเป็นสถานพยาบาลของรัฐร้อยละ 34.7 (เช่น สำนักงานสาธารณสุข สถานีนอนามัย โรงพยาบาลชุมชน และโรงพยาบาลทั่วไป) และสถานพยาบาลเอกชนร้อยละ 65.3 (ได้แก่ โรงพยาบาลเอกชน และคลินิกเอกชน) (ที่มา: ประกาศข้อมูลหน่วยงานบริการสุขภาพ ณ 4 เมษายน 2560 สำนักนโยบายและยุทธศาสตร์ สำนักงานปลัดกระทรวงสาธารณสุข) ถึงแม้ว่าจำนวนสถานพยาบาลของรัฐจะมีอยู่มาก และรัฐบาลได้มีระบบสวัสดิการสังคมด้านสุขภาพ โดยมีระบบหลัก ได้แก่

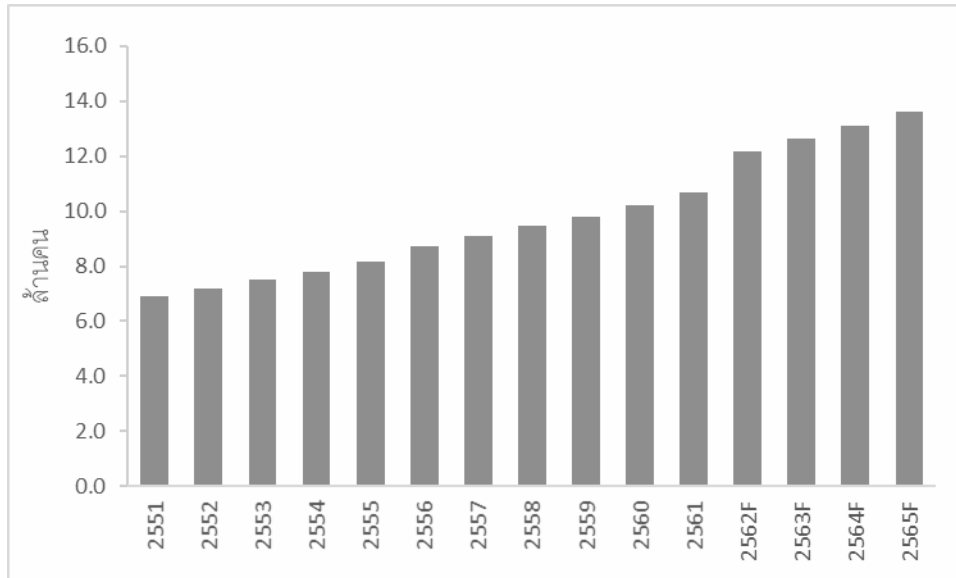
1. สวัสดิการข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ – ให้การดูแลสุขภาพและรัฐวิสาหกิจในเรื่องค่ารักษาพยาบาลในโรงพยาบาลรัฐ ซึ่งครอบคลุมถึงคู่สมรส บิดามารดา บุตรธิดาที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ดูแลโดยกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

2. ระบบประกันสังคม – ให้การดูแลแก่พนักงานเอกชนที่อยู่ในระบบ ในเรื่องค่ารักษาพยาบาล การเจ็บป่วย ทุพพลภาพ ตลอดจนการคลอดบุตรและการเลี้ยงดูบุตร เงินประกันการว่างงาน และ เงินค่าทำศพ ดูแลโดย กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม
3. ระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า – ให้การดูแลประชาชนคนไทยทุกคนที่ไม่มีสิทธิในระบบสวัสดิการสังคม สุขภาพอื่นๆ ในเรื่องค่ารักษาพยาบาลในโรงพยาบาลรัฐหรือสถานพยาบาลใดๆ ที่ลงทะเบียนกับทางรัฐ ซึ่ง รู้จักกันในนามโครงการ 30 บาท รักษาทุกโรค ดูแลโดยสำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (ที่มา: แผนสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2557 – 2561 กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ)

อย่างไรก็ตาม ระบบสวัสดิการดังกล่าว ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการการให้บริการด้านการแพทย์ในประเทศไทย โดยพิจารณาจาก 1) อัตราครองเตียง (Bed Occupancy Rate) ของโรงพยาบาลรัฐในบางจังหวัดมีอัตราใกล้เคียงร้อยละ 100 เช่น สตูล (ร้อยละ 103) เลย (ร้อยละ 98) ภูเก็ต มุกดาหารและสุราษฎร์ธานี (ร้อยละ 96) อุตรดิตถ์และปทุมธานี (ร้อยละ 94) (ที่มา: ข้อมูลสำรวจอนามัยและสวัสดิการ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2560, สำนักงานประกันสุขภาพแห่งชาติ) 2) การให้บริการกรณีเป็นผู้ป่วยนอกยังต้องใช้เวลารอนาน (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี) นอกจากนี้ ประเทศไทยยังประสบปัญหาขาดแคลนบุคลากรทางด้านทางการแพทย์ จากสถิติองค์การอนามัยโลกพบว่า ประเทศไทยมีจำนวนแพทย์ต่อคนใช้ต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในเอเชีย โดยคนใช้ทุก 10,000 คน ประเทศไทยมีแพทย์เพียง 8.1 คน เทียบกับประเทศสิงคโปร์มีแพทย์ 23.1 คน มาเลเซียมีแพทย์ 15.1 เวียดนามมีแพทย์ 8.2 คน บรูไนมีแพทย์ 17.7 คน ในขณะที่รายได้อุตสาหกรรมธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์ในประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.46 ต่อปี นับตั้งแต่ปี 2557 – 2560 (ที่มา: บทวิเคราะห์ธุรกิจ “ธุรกิจโรงพยาบาลและสถานบริการพยาบาล” ประจำเดือนมีนาคม 2562 โดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า) ส่งผลให้ความต้องการการให้บริการทางด้านทางการแพทย์ในธุรกิจเอกชนที่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น และธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 10 – 13 ในช่วงปี 2562 – 2564 (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

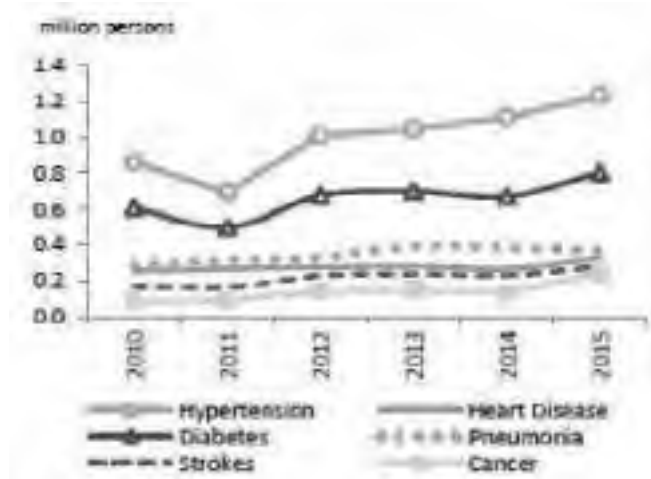
#### โอกาสในการเติบโตของธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

- การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) เป็นปัจจัยสำคัญที่จะเพิ่มความต้องการให้บริการทางการแพทย์และเทคโนโลยีที่ซับซ้อนมากขึ้น โดยสัดส่วนผู้สูงอายุต่อประชากรในประเทศไทยได้มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2562 ประเทศไทยมีประชากรผู้สูงอายุทั้งหมด 11.14 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 16.73 ของประชากรทั้งหมด (ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย) และ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ไว้ว่าจำนวนผู้สูงอายุในปี 2564 จะมีจำนวน 13.1 ล้านคน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 19.8 ของประชากรทั้งหมด นอกจากนี้ กระทรวงสาธารณสุขได้ประเมินค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้นเป็น 22.8 หมื่นล้านบาท (ร้อยละ 2.8 ของ GDP) ในปี 2565 จาก 6.3 หมื่นล้านบาท (ร้อยละ 2.1 ของ GDP) ในปี 2553 (ที่มา: แผนพัฒนาสุขภาพแห่งชาติฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 – 2564)



จำนวนผู้สูงอายุในประเทศไทย  
(ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย,  
สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

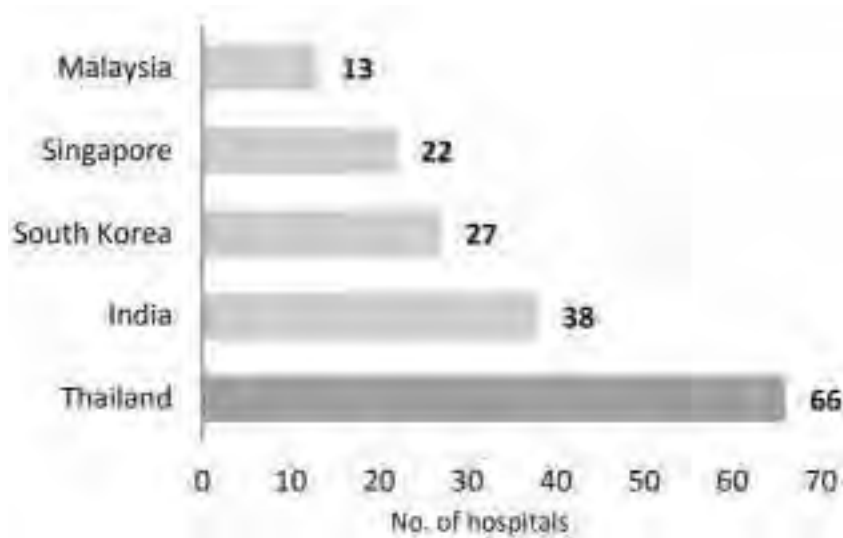
- **การเพิ่มขึ้นของกลุ่มชนชั้นกลาง สะท้อนอำนาจซื้อที่สูงขึ้น** Euromonitor International คาดการณ์ว่าจำนวนชนชั้นกลางในไทยจะเติบโตต่อเนื่อง โดยในปี 2563 คริวเรือนที่มีรายได้มากกว่า 15,000 เหรียญสหรัฐจะมีมากถึง 6 ล้านครัวเรือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 41 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในปี 2563 เปรียบเทียบกับร้อยละ 36 ในปี 2558 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของกลุ่มชนชั้นกลางนี้จะเพิ่มความต้องการใช้บริการโรงพยาบาลเอกชนเพิ่มขึ้น (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)
- **การขยายตัวของชุมชนเมือง** องค์การสหประชาชาติ (United Nations) คาดว่าระดับความเป็นเมือง (Urbanization Rate) ของไทยจะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.4 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 60.4 ในปี 2568 และเมื่อผนวกกับนโยบายต่างๆ ของรัฐบาล เช่น การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านต่างๆ การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษและโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกจะเพิ่มโอกาสให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงพยาบาลในการขยายธุรกิจไปสู่พื้นที่ต่างจังหวัดเพื่อรองรับผู้ป่วย ซึ่งรวมถึงชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในเมืองไทยมากขึ้น (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)
- **อัตราการเจ็บป่วยและเสียชีวิตจากโรคร้ายแรงของคนไทยมีมากขึ้น** ประเทศไทยมีสัดส่วนผู้ป่วยและผู้เสียชีวิตจากโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง (Non-Communicable Diseases หรือ NCD) เช่น โรคเบาหวาน โรคหลอดเลือดสมองและหัวใจ โรคมะเร็ง สูงกว่านานาชาติ และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นทุกปี (ที่มา: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ หรือ สสส.) ซึ่งมีปัจจัยมาจากพฤติกรรมของคนไทยที่เสี่ยงต่อการเกิดโรค เช่น อัตราการสูบบุหรี่และการดื่มสุราของประชากรอายุ 15 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป อยู่ที่ร้อยละ 19.1 และร้อยละ 28.4 ตามลำดับ (ที่มา: สํารวจพฤติกรรมกาสูบบุหรี่และการดื่มสุราของประชากร พ.ศ. 2560 สำนักงานสถิติแห่งชาติ) นอกจากนี้ ในปี 2559 พบว่าคนไทยบริโภคน้ำตาลเฉลี่ย 108 กรัมต่อวัน ซึ่งมากกว่าที่องค์การอนามัยโรคแนะนำถึง 5 เท่า (ที่มา: กรมอนามัย)



จำนวนผู้ป่วยในไทยแบ่งตามอาการป่วย  
(ที่มา: กระทรวงสาธารณสุข)

- **การขยายตัวของธุรกิจประกันสุขภาพ** จากสถิติปี 2556 – 2560 ธุรกิจประกันชีวิตมีอัตราการเติบโตของเบี้ยประกันสุขภาพมากขึ้นทุกปี โดยเฉลี่ยร้อยละ 11.31 ต่อปี และตั้งแต่เดือนมกราคม – มิถุนายน 2561 ธุรกิจประกันภัยมีเบี้ยประกันสุขภาพ 4.11 แสนล้านบาท โดยมีเบี้ยประกันสุขภาพจากประกันชีวิต 36.1 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 87.8 (ที่มา: ประชาชาติธุรกิจ) นอกจากนี้ สมาคมประกันวินาศภัยไทย คาดการณ์ตลาดประกันสุขภาพมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 7.75 ซึ่งการขยายตัวของธุรกิจประกันสุขภาพนี้ จะส่งผลให้ผู้ทำประกันสุขภาพมีแนวโน้มที่จะรับการรักษาจากโรงพยาบาลมากขึ้นเมื่อได้รับความเจ็บป่วยจากโรคต่างๆ ทั้งโรคร้ายแรงและไม่ร้ายแรง
- **การเปิดเสรีทางการค้าหรือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community หรือ AEC)** จากการศึกษาเรื่อง “ความคืบหน้าของระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้าในภูมิภาคอาเซียน” พบว่า ความครอบคลุมของการให้บริการสุขภาพของรัฐในกลุ่มประเทศ CLMV ยังอยู่ในระดับต่ำ (ลาว ร้อยละ 15 กัมพูชา ร้อยละ 24 เวียดนาม ร้อยละ 65 และไม่มีข้อมูลของประเทศเมียนมาร์) หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าโครงสร้างพื้นฐานด้านการดูแลสุขภาพพยาบาลในกลุ่มประเทศ CLMV ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการและยังมีช่องว่างอีกมาก นอกจากนี้ ผลจากการสร้างความร่วมมือตามกรอบการเปิดเสรีทางการค้าหรือประชาคมอาเซียน (Asean Economic Community หรือ AEC) และการเปิดให้มีการเดินทางข้ามพรมแดนที่เสรีมากขึ้น จะเอื้อให้กลุ่มลูกค้าผู้ป่วยจาก CLMV สามารถเข้าถึงการรักษาทางการแพทย์ในไทยได้สะดวกและง่ายขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญแก่โรงพยาบาลในประเทศไทย
- **นโยบายของรัฐบาลในการกำหนดให้อุตสาหกรรมทางการแพทย์เป็น 1 ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ** โดยเฉพาะการลงทุนในโครงการพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) ที่ให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น การปรับลดอัตราภาษี เอื้อให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนในอุตสาหกรรมแพทย์ เช่น ตั้งฐานวิจัย ผลิตยาและนวัตกรรมทางการแพทย์ ซึ่งโรงพยาบาลเอกชนจะมีส่วนได้ประโยชน์จากต้นทุนปัจจัยการผลิตต่างๆ ที่มีแนวโน้มที่จะลดลง เพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในต่างประเทศ (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

- การสนับสนุนจากภาครัฐเพื่อผลักดันประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ (Medical Hub) ของเอเชีย รัฐบาลได้กำหนดและดำเนินการตามแผนพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ (Medical Hub พ.ศ. 2559 – 2568) โดยออกมาตรการต่างๆ อาทิ 1) การขยายเวลาพำนักในไทยเพื่อการรักษาพยาบาลของกลุ่ม CLMV และเงินจากเดิม 30 วัน เป็น 90 วัน 2) การขยายเวลาพำนักระยะยาว (Long Stay Visa) แก่ชาวต่างชาติ 14 ประเทศ จากเดิม 1 ปี เป็น 10 ปี และ 3) การจัดทำ Package ด้านทันตกรรมและการตรวจสุขภาพสำหรับชาวต่างชาติ ส่งผลให้การท่องเที่ยวเชิงการแพทย์/เชิงสุขภาพ (Medical Tourism) เติบโตต่อเนื่อง (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)
- การปรับปรุงคุณภาพของสถานพยาบาลให้มีมาตรฐานและราคาค่ารักษาของสถานพยาบาลในไทยที่ถูกลงกว่าต่างชาติ ประเทศไทยได้รับการยอมรับว่าเป็นหนึ่งในประเทศศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของโลก เนื่องจากโรงพยาบาลของไทยมีความก้าวหน้า และมีความพร้อมของศูนย์การแพทย์เฉพาะทางโดยเฉพาะการรักษาโรคเรื้อรัง เช่น โรคหัวใจ กระดูก มะเร็ง รวมทั้งศูนย์ดูแลและบริบาลผู้ป่วยสูงอายุ นอกจากนี้ โรงพยาบาลเอกชนไทยยังเป็นที่ยอมรับในเรื่องคุณภาพการรักษา การบริการและค่ารักษาพยาบาลที่ถูกลงกว่าประเทศอื่นๆ และยังได้รับการรับรองมาตรฐาน JCI (Joint Commission International) ถึง 66 แห่ง ซึ่งมากกว่าทุกประเทศในภูมิภาคนี้



(ที่มา: Joint Commission International)

นอกจากนี้ ประเทศไทยมีอัตราค่ารักษาพยาบาลที่ถูกลงเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศที่มีมาตรฐานการรักษาในระดับเดียวกัน และยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่เหมาะสมกับช่วงพักผ่อน โดย The International Healthcare Research Center (IHRC) จัดให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของไทยอยู่ในอันดับ 6 ของโลกในปี 2017 รองจากอินเดีย โคลอมเบีย เม็กซิโก แคนาดา และโดมินิกัน และมีนักท่องเที่ยวเชิงการแพทย์มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38 ของเอเชีย ด้าน The Medical Travel Quality Alliance จัดให้โรงพยาบาลแห่งหนึ่งของไทยถูกจัดให้เป็น 1 ใน 5 ของสถานพยาบาลที่ดีที่สุดในโลกสำหรับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

| Procedure :          | USA        | India    | Thailand  | Singapore |
|----------------------|------------|----------|-----------|-----------|
| Coronary Angioplasty | 28,200 \$  | 5,700 \$ | 6,200 \$  | 13,400 \$ |
| Heart Bypass         | 123,000 \$ | 7,900 \$ | 15,000 \$ | 17,200 \$ |
| Hip Replacement      | 40,364 \$  | 7,200 \$ | 17,000 \$ | 13,900 \$ |
| Gastric Bypass       | 25,000 \$  | 7,000 \$ | 16,800 \$ | 13,700 \$ |
| Hysterectomy         | 15,400 \$  | 3,200 \$ | 3,650 \$  | 10,400 \$ |
| Lasik (2 eyes)       | 4,000 \$   | 1,000 \$ | 2,310 \$  | 3,800 \$  |
| Dental Implant       | 2,500 \$   | 900 \$   | 1,720 \$  | 2,700 \$  |
| Breast Implant       | 6,400 \$   | 3,000 \$ | 3,500 \$  | 8,400 \$  |

ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล ปี พ.ศ. 2562

(ที่มา: medcaltourism.com)

- **สัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการแพทย์ของคนไทยยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย** จากการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของภาครัฐและภาคเอกชน โดยสรุปข้อมูลของประเทศต่างๆ พบว่าประเทศไทยมีสัดส่วนดังกล่าวร้อยละ 6.53 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของโลก ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 6.78 โดยนโยบายของภาครัฐในการสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงบริการด้านสาธารณสุขเพิ่มขึ้น รวมถึงกระแสการดูแลสุขภาพ เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลให้อัตราการใช้จ่ายด้านสุขภาพมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ประเทศไทยถือเป็นหนึ่งในประเทศผู้นำธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพในกลุ่มอาเซียน

#### ปัจจัยเชิงลบที่อาจส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

- **การขาดแคลนแพทย์และบุคลากรทางการแพทย์** จากสถิติองค์การอนามัยโลก ประเทศไทยมีจำนวนแพทย์ต่อคนใช้ต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในเอเชีย โดยคนใช้ทุก 10,000 คน ประเทศไทยมีแพทย์เพียง 8.1 คน เทียบกับประเทศสิงคโปร์มีแพทย์ 23.1 คน มาเลเซียมีแพทย์ 15.1 เวียดนามมีแพทย์ 8.2 คน บรูไนมีแพทย์ 17.7 คน ซึ่งการขยายตัวของธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนในไทยจะก่อให้เกิดการแย่งตัวแพทย์และบุคลากรทางการแพทย์ และจะส่งผลให้ต้นทุนของธุรกิจเพิ่มสูงขึ้น (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)
- **นโยบายการควบคุมราคา ยา เวชภัณฑ์ และการให้บริการทางการแพทย์ของรัฐบาล** ในเดือนมกราคม 2562 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้เพิ่ม ยารักษาโรคและเวชภัณฑ์ ตลอดจนบริการทางการแพทย์ เป็นสินค้าควบคุมตามพ.ร.บ.ว่าด้วยสินค้าและบริการ พ.ศ. 2542 อย่างไรก็ตาม มาตรการที่จะนำมาใช้ดูแล เช่น การให้แจ้งต้นทุน การกำหนดส่วนต่างค่ายาและเวชภัณฑ์ รวมถึงค่าบริการ จะต้องหารือกันอีกครั้งภายใต้คณะกรรมการที่จะเสนอให้จัดตั้งขึ้นโดยมีตัวแทนจำหน่ายจากภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน ได้แก่ กรมการค้าภายใน กระทรวงสาธารณสุข มูลนิธิคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมประกันชีวิต สมาคมโรงพยาบาลเอกชน คณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติ เพื่อจะร่วมกันกำหนดให้เกิดความเป็นธรรม ซึ่งการควบคุมราคายาอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของโรงพยาบาลเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงสร้างรายได้ของโรงพยาบาลเอกชนส่วนใหญ่มาจากค่ายาในสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 35.2 ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือรายได้จากการบริการทางการแพทย์ ร้อยละ

20.2 การวิเคราะห์ผลจากห้องปฏิบัติการและห้องแล็บ ร้อยละ 13.7 ห้องพักผู้ป่วย ร้อยละ 8.5 และอื่นๆ ร้อยละ 22.6 (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

- **ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ** สำหรับคู่แข่งในประเทศ นอกเหนือจากคู่แข่งที่มาจากธุรกิจเดียวกันซึ่งมีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องแล้ว ยังมีกลุ่มธุรกิจอื่นที่ปรับโมเดลธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจโรงพยาบาลอีกหลายกลุ่ม เช่น เช่น กลุ่มพญาภิบาล โฮลดิ้ง (โรงพยาบาลวิมุตติ คาดว่าจะเปิดปี 2563) กลุ่มอาร์เอสยู (RSU International Hospital ปี 2563) เครือเจริญโภคภัณฑ์ (CP Group) และเครือไทยเจริญคอร์ปอเรชั่น (TCC Group) เนื่องจากธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำ และมีโอกาสที่จะสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว อีกทั้งยังสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญด้านสุขภาพกันมากขึ้น ทำให้มีจำนวนโรงพยาบาลและจำนวนเตียงผู้ป่วยมากขึ้น โดยคาดว่าจะในปี 2564 จะมีจำนวนเตียงผู้ป่วยเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 1,000 เตียง จากประมาณ 40,000 เตียง ในปี 2561 ส่งผลให้แนวโน้มการแข่งขันของผู้ประกอบการโรงพยาบาลเอกชนสูงขึ้นในอนาคต ทั้งในด้านราคา การบริการ และการแข่งขันบุคลากรทางการแพทย์ นอกจากนี้ โรงพยาบาลเอกชนยังต้องแข่งขันกับโรงพยาบาลรัฐและคลินิกนอกเวลาของโรงพยาบาลรัฐที่มีมาตรฐานในการบริการระดับเดียวกับโรงพยาบาลเอกชน รวมทั้งโรงพยาบาลในเครือของโรงเรียนแพทย์ เช่น โรงพยาบาลปิยะธาดา รพ.ในเครือศิริราช และศูนย์การแพทย์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ซึ่งมีข้อได้เปรียบทั้งด้านชื่อเสียง เทคโนโลยีทางการแพทย์ และแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

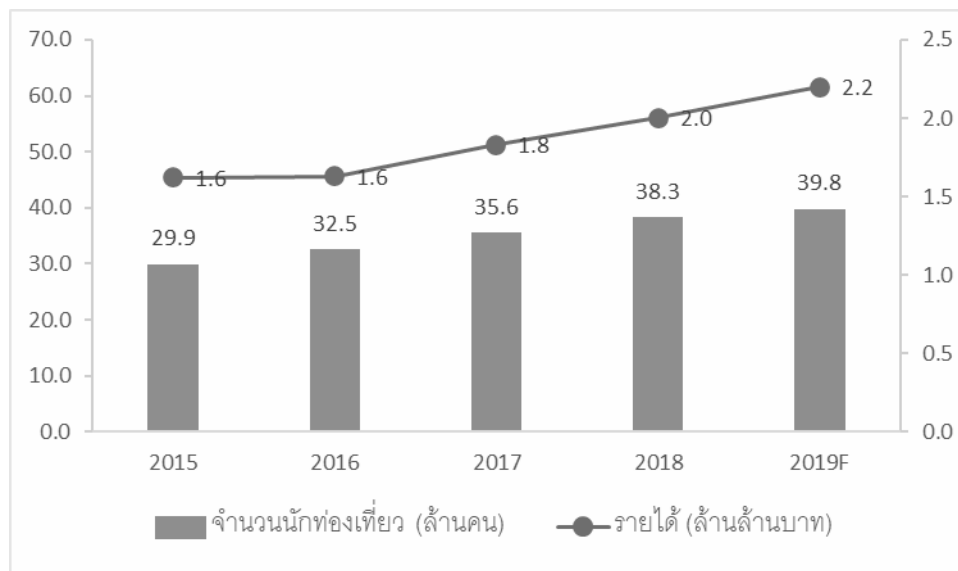
นอกจากนี้ ยังมีคู่แข่งจากต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศในเอเชียหลายประเทศที่วางสถานะเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์หรือมีกลุ่มเป้าหมายเดียวกับไทย เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย อินเดีย และจีนที่จะพัฒนามณฑลไหหนานเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์เพื่อดึงดูดผู้ป่วยจีนที่นิยมการใช้บริการทางการแพทย์ในต่างประเทศ นอกจากนี้ กลุ่มพาร์คเวย์ แพนไท โรงพยาบาลเอกชนในสิงคโปร์ยังประกาศสร้างโรงพยาบาลขนาด 250 เตียงแห่งแรกในเมียนมาร์ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563 ส่วนประเทศในตะวันออกกลางซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงพยาบาลชั้นนำในไทย เช่น กาตาร์ เปิด Medical City ขนาดใหญ่ขนาด 559 เตียง มูลค่า 23,000 ล้านบาทปลายปี 2560 ส่วนคูเวตเปิด Hospital Complex ขนาด 1,168 เตียง มูลค่า 35,000 ล้านบาท และรัฐบาลสาธารณรัฐอาหรับเอมิเรตเปลี่ยนเงื่อนไขประกันสุขภาพเป็นเน้นการรักษาในประเทศแทนการรักษาในต่างประเทศ จากสภาพการแข่งขันข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถของธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนโดยรวมอยู่บ้าง เนื่องจากอาจสูญเสียลูกค้าหรือถูกแย่งส่วนแบ่งตลาดไปบางส่วน (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562 – 64 “ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน” ประจำเดือนมิถุนายน 2562 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี)

ภาพรวมธุรกิจปี 2563 แม้ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนจะเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตต่อเนื่องด้วยปัจจัยสนับสนุนที่แข็งแกร่ง แต่ก็ยังเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงพยาบาลเอกชนที่พึ่งพารายได้จากคนไข้ต่างชาติ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ที่ทวีความรุนแรงขึ้นและกระจายไปทั่วโลก รวมทั้งในไทยส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติของไทยหดตัวรุนแรง โดย Krungthai COMPASS ประเมินว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลงถึง 79.6% YoY ซึ่งรวมไปถึงคนไข้ชาวต่างชาติ เนื่องจากมีข้อจำกัดในการเดินทางเข้ามารักษาพยาบาลในไทยนอกจากนี้ คาดว่าจำนวนคนไข้ชาวไทยจะ

ลดลงจากมาตรการ Lockdown ของภาครัฐ และความกังวลที่จะมีโอกาสติดเชื้อ Covid-19 เนื่องจากโรงพยาบาลเป็นสถานที่ที่มีความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะกลุ่มคนไข้ที่ใช้บริการทางการแพทย์ที่ไม่เร่งด่วนฉุกเฉิน อาทิ บริการด้านทันตกรรม การตรวจสุขภาพ อีกทั้งสงครามราคาน้ำมันโลกที่ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวลดลงอย่างมากกดดันรายได้ของคนไข้กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนคนไข้กลุ่มนี้ลดลงมากขึ้นไปอีกโดยโรงพยาบาลเอกชนที่มีสัดส่วนรายได้จากคนไข้ต่างชาติสูงจะถูกกระทบมากที่สุด ทั้งนี้ คาดว่า ภาพรวมรายได้ของโรงพยาบาลเอกชนจะหดตัว 6-8%YoY และในปี 2564 รายได้ของธุรกิจจะกลับมาขยายตัวได้ 8-10%YoY ด้วยศักยภาพและคุณภาพการรักษาของโรงพยาบาลเอกชนของไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน JCI กว่า 47 แห่ง (ที่มา: ปี 2563 โรงพยาบาลเอกชนเผชิญปัจจัยเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ธนาคารกรุงไทย)

## 9.2. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมมีความเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเนื่องจากลูกค้าบางส่วนเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว ในปี 2561 ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตประมาณร้อยละ 7.1 หรือมีจำนวน 38.1 ล้านคน แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติชะลอตัวลงแต่ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2561 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเที่ยวไทยก็ฟื้นตัวขึ้น เนื่องจากเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวและนโยบายจากรัฐบาลในการออกมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrival ให้นักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศจนถึง 30 เมษายน 2562



(ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2563 โดย ศูนย์วิจัยกสิกร)

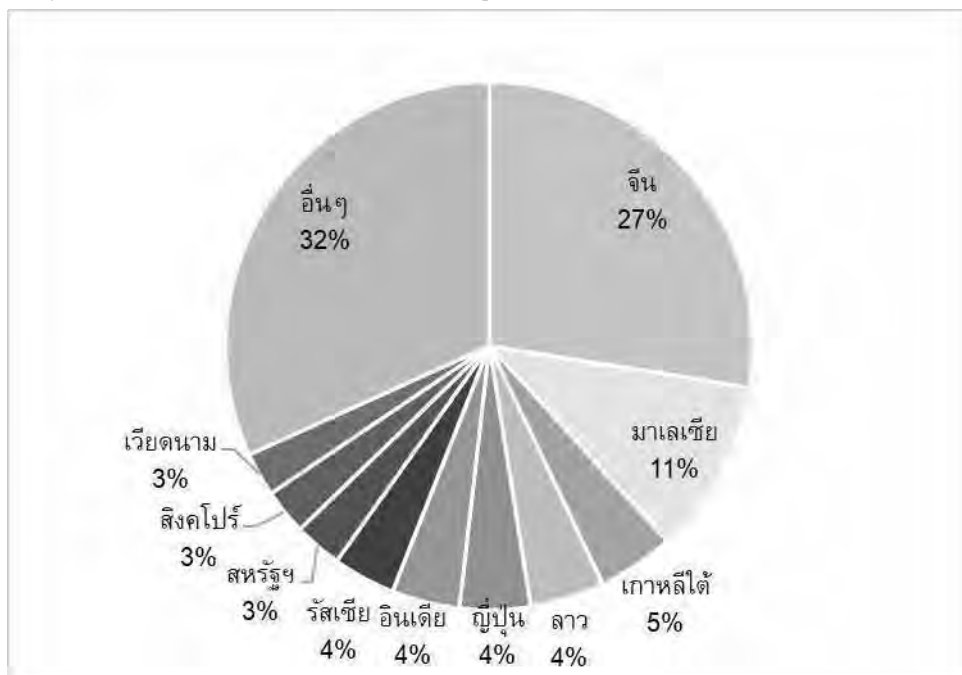
แนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2563 มีนักท่องเที่ยวประมาณ 40.5 – 40.9 ล้านคน ขยายตัวประมาณ 2.0 – 3.0% โดยหลักจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะใกล้อย่างภูมิภาคเอเชีย ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่นๆ เช่น ยุโรป เอเชียเนียบ และตะวันออกกลาง ยังมีแนวโน้มที่ปรับลดลง (ที่มา: แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2563 โดย ศูนย์วิจัยกสิกร)

ทั้งนี้ หลังจากสถานการณ์โควิด-19 ตลาดคนไทยเที่ยวในประเทศน่าจะเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของการท่องเที่ยวในปีนี้ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ภายใต้สถานการณ์ที่ประเทศไทยไม่พบผู้ติดเชื้อโควิด-19 รายใหม่ทางการผ่อนคลายเป็นลำดับ สถานที่ท่องเที่ยวและการให้บริการด้านการท่องเที่ยวน่าจะกลับมาเปิดให้บริการ

ได้อย่างสายการบินที่น่าจะเริ่มเปิดเส้นทางการบินในประเทศมากขึ้น เมื่อประกอบกับการทำกิจกรรมการตลาดเพื่อกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศจากผู้ประกอบการ จะทำให้บรรยากาศและความต้องการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศค่อยๆ กลับมา แต่เนื่องจากตลาดไทยเที่ยวไทยยังมีหลายปัจจัยลบ อาทิ นักท่องเที่ยวยังมีความกังวลต่อสถานการณ์โควิด-19 รวมถึงผลกระทบจากความเชื่อมั่นต่อการมีงานทำและกำลังซื้อที่อ่อนแอของประชาชน หลังกิจกรรมเศรษฐกิจส่วนใหญ่หยุดชะงัก จึงทำให้ทั้งปี 2563 ตลาดไทยเที่ยวไทยอาจหดตัวประมาณ 52.3% ถึงหดตัวประมาณ 46.4% หรือมีจำนวน 79.5-89.5 ล้านคน-ครั้ง ขณะที่รายได้ท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทยน่าจะมีมูลค่า 4.85-5.45 แสนล้านบาท หดตัวประมาณ 55.1% ถึงหดตัวประมาณ 49.4% จากปีก่อน (การประเมินอยู่ภายใต้สมมติฐานที่โควิด-19 ไม่กลับมาระบาดอีกในช่วงที่เหลือของปีนี้) อย่างไรก็ตามภาพเชิงลบของตลาดโดยรวม ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ตลาดนักท่องเที่ยวระดับบน จะเป็นกลุ่มที่ฟื้นตัวกลับมาได้เร็วกว่ากลุ่มอื่นๆ (ที่มา: แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยหลังโควิด-19 โดยศูนย์วิจัยกสิกร)

ในปี 2562 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเติบโตประมาณร้อยละ 2.1 – 4.1 จากปี 2561 คิดเป็นจำนวนประมาณ 39.0 – 39.8 ล้านคน และสร้างรายได้มูลค่าประมาณ 2.16 – 2.20 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 – 8.9 จากปี 2561 (ที่มา: แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2562 โดย ศูนย์วิจัยกสิกร)

ในปี 2561 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาเที่ยวไทยมากที่สุดโดยจำแนกตามสัญชาติ อันดับหนึ่งคือ จีน คิดเป็นร้อยละ 27.5 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด รองลงมาคือมาเลเซีย คิดเป็นร้อยละ 10.7 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด และ เกาหลีใต้ คิดเป็นร้อยละ 4.7 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งสามอันดับแรกนี้ยังคงเป็นสัญชาติเดิมจากปี 2560 (ที่มา: แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2562 โดย ศูนย์วิจัยกสิกร)

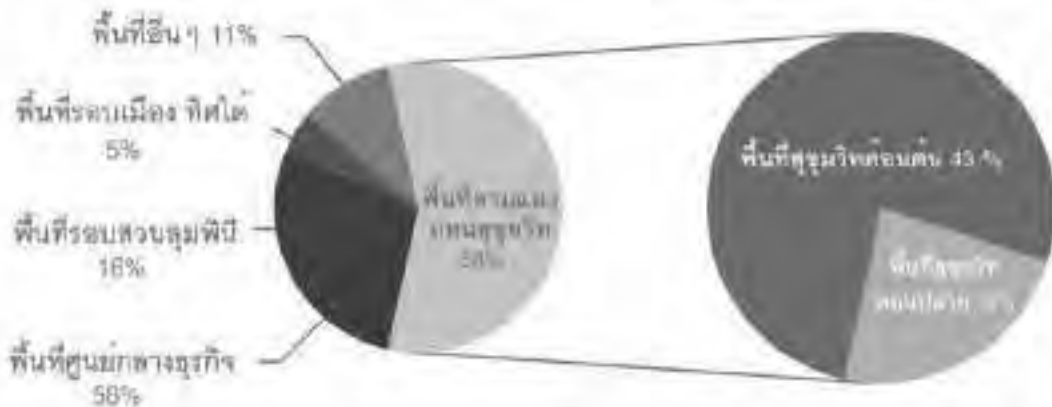


สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย จำแนกตามสัญชาติ ปี พ.ศ. 2561

(ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา)

### ภาพรวมธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร

แม้ว่าจำนวนชาวต่างชาติของชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ไตรมาส แต่ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีการแข่งขันที่รุนแรงกับคอนโดมิเนียม และ High-end อพาร์ทเมนท์ ทำให้ชาวต่างชาติมีทางเลือกมากมายในการพักอาศัย ส่งผลให้อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ยังมีไม่มากนักในช่วง 1 – 3 ปีที่ผ่านมา และ อัตราค่าเช่า และอัตราการเช่าพักยังคงใกล้เคียงกับปี 2560 โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณร้อยละ 84 ในกรุงเทพมหานครอยู่ในพื้นที่เมืองชั้นใน โดยเฉพาะในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตั้งอยู่ถึงร้อยละ 56



ณ ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2561

(ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 มีชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานครประมาณ 95,033 คน และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ชาวต่างชาติไม่ได้เลือกพักอาศัยในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ตลอดแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสซึ่งมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใกล้เคียงประมาณร้อยละ 10 ในทำเลเดียวกัน โดยมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สร้างเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ทั้งหมด 56 ยูนิต ส่งผลให้มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รวมทั้งหมด 20,372 ยูนิต และยังมีอีกกว่า 4,689 ยูนิตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562 – 2564 โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครมากกว่าร้อยละ 74 และบางโครงการมีอัตราการเช่าถึงร้อยละ 90 ซึ่งทำเลพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทยังคงเป็นทำเลยอดนิยมที่สุดสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้มีอัตราเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 80 เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ มากมายเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและมีความต้องการที่จะพักอาศัยในระยะยาว แนวโน้มเติบโตของอัตราการเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในปี 2561 จึงมากกว่าปี 2560 อัตราค่าเช่าต่อเดือนเฉลี่ยในทุกทำเลในไตรมาส 4 ปี 2561 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนอยู่ที่ 840 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน ยกเว้นทางตอนใต้ของกทม.และย่านพระราม 3 ที่มีค่าเช่าเฉลี่ย 640 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดคือย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และลุมพินีที่มีค่าเช่าเฉลี่ยเกิน 1,200 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครจะมีสัญญาณการเติบโตเพียงเล็กน้อยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของตลาดในอนาคต ได้แก่ การลงทุนจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น และการเมืองที่มีเสถียรภาพในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา (ที่มา: บทวิเคราะห์ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 4 ปี 2561 โดยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)

**ภาวะการแข่งขัน**

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีภาวะการแข่งขันอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากมีการแข่งขันกันเองในกลุ่มธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และผู้ประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ก็ต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการธุรกิจอื่นๆ เช่น โรงแรม high-end อพาร์ทเมนท์ และ คอนโดมิเนียม โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ให้บริการห้องพักระยะสั้นด้วย ซึ่งผู้ประกอบการหลายแห่งมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนในระดับที่ใกล้เคียงกัน และจำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการใหม่ในระดับ 3 - 4 ดาวขึ้นไปมีจำนวนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สมาคมโรงแรมไทยยังพยายามกดดันรัฐบาลให้มีข้อกำหนดให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมด้วย อีกปัจจัยหนึ่งคือการที่คอนโดมิเนียมระดับหรูหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการบางส่วนมาเป็นลักษณะของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เช่นกัน โดยมีอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับต่ำกว่า ซึ่งทั้งสองปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้การปรับอัตราค่าห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นไปได้ยากยิ่งขึ้น

**9.3. ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

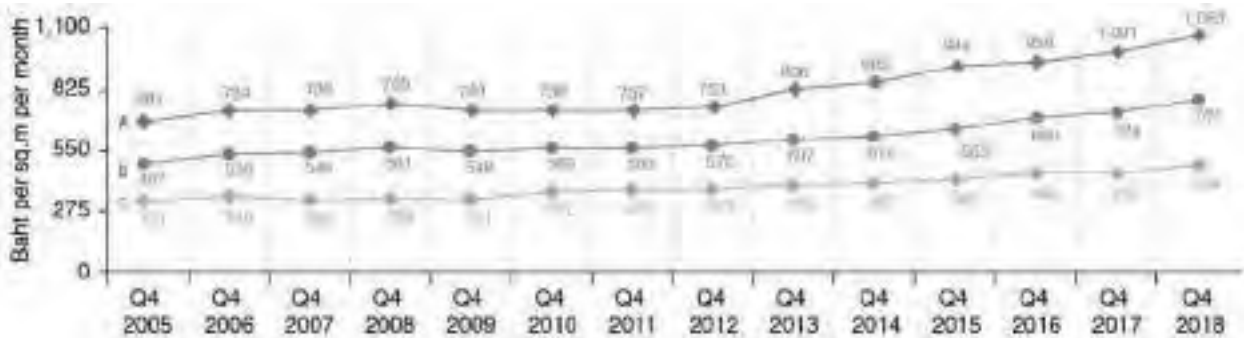
ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2561 พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 8,618,862 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมามาประมาณ 47,720 ตารางเมตร ภายในปี 2561 มีพื้นที่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จอีกประมาณ 185,310 ตารางเมตร (ที่มา: บทวิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 1 ปี 2561 โดยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) และ ในช่วงปี พ.ศ. 2562 - 2567 มีพื้นที่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในกรุงเทพมหานครอีกประมาณ 956,775 ตารางเมตร ดังนี้

| อาคารสำนักงาน                                 | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | สร้างเสร็จ |
|---|-------------------------|------------|
| สปริง ทาวเวอร์                                | 27,518                  | 2562       |
| ซีพี ทาวเวอร์ 4                               | 48,091                  | 2562       |
| สามย่าน มิตรทาวน์                             | 45,000                  | 2562       |
| เดอะ พาร์ค                                    | 71,000                  | 2562       |
| <b>รวมพื้นที่อาคารแล้วเสร็จในปี 2562</b>      | <b>191,609</b>          |            |
| แมกโนเลีย โปรเจค                              | 20,000                  | 2563       |
| อาคารวานิสสา                                  | 22,185                  | 2563       |
| พญาไท คอมเพล็กซ์                              | 100,000                 | 2563       |
| โฟเอ็ม ทาวเวอร์                               | 25,000                  | 2564       |
| เพลินจิต เอ็มบาสซี                            | 60,000                  | 2564       |
| โครนอส สาทร                                   | 22,481                  | 2564       |
| วัน แบงค็อก                                   | 225,000                 | 2565       |
| เดอะ ฟอเรสเทีย                                | 100,000                 | 2565       |
| ศรีบุญเรือง                                   | 56,500                  | 2565       |
| ซูเปอร์ ทาวเวอร์                              | 94,000                  | 2566       |
| ซูวิทย์ การ์เด็น                              | 20,000                  | 2566       |
| ดุสิตธานี                                     | 20,000                  | 2567       |
| <b>รวมพื้นที่อาคารแล้วเสร็จในปี 2563-2567</b> | <b>765,166</b>          |            |

(ที่มา: รายงานภาวะตลาดอาคารสำนักงานประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2561 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด)

ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องอยู่ในช่วง 200,000 – 250,000 ตารางเมตรต่อปี โดยความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีปัจจัยหนุนจากการส่งเสริมการลงทุนตามโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) และนโยบายประเทศไทย 4.0 ที่มุ่งเน้นให้ประเทศไทยเป็นดิจิทัลฮับในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งนโยบายดังกล่าวดึงดูดการลงทุนจากบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่และธุรกิจสตาร์ทอัพในประเทศไทย ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2561 อัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 91.57 ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25 เทียบปีต่อปี (ที่มา: ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพ ไตรมาส 4 ปี 2561 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด) โดยในอนาคตคาดว่าจะอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับปัจจัยหนุนจากการเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ การเกิดขึ้นของบริษัทต่างๆ รวมทั้งการลงทุนของต่างชาติ และการเติบโตของธุรกิจของไทย อย่างไรก็ตาม การเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในอนาคตอาจทำให้อัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานลดลงได้ เนื่องจากอุปทานที่มากขึ้น (ที่มา: เน็กซ์ส รีลเอสเตท แอ็ดไวซอรี, ไตรมาสที่ 3 ปี 2561)

อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2561 เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่สูงและมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดไม่มากนักรวมถึงความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2561 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนจาก 745 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน เป็น 765 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 เทียบจากไตรมาสที่แล้ว และร้อยละ 6.8 เทียบจากปีที่แล้ว โดยอาคารสำนักงานเกรด A มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เทียบจากไตรมาสที่แล้ว และร้อยละ 8.2 เทียบจากปีที่แล้ว ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,083 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,120 บาท/ตารางเมตรต่อเดือนในพื้นที่ถนนวิฑูรย์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดร้อยละ 27.1 เทียบจากปีที่แล้ว อัตราค่าเช่าต่ำสุดนอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจอยู่ในพื้นที่บางนา คือ 532 บาท/ตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าในพื้นที่เขตอโศก-เพชรบุรีมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 13.3 เทียบจากปีที่แล้ว ซึ่งสูงกว่าพื้นที่เขตอื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ถนนวิฑูรย์ (ที่มา: รายงานภาวะตลาดอาคารสำนักงานประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2561 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด)



อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามเกรด (บาท/ตารางเมตรต่อเดือน)

(ที่มา: รายงานภาวะตลาดอาคารสำนักงานประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2561 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด)

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาสแรกปี 2563 พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 8.857 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวของ

โครงการอาคารสำนักงานจำนวน 3 แห่ง ซึ่งบางโครงการมีการเลื่อนการเปิดตัวมาจากในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ได้แก่ สปริงทาวเวอร์ บนถนนพญาไท โดยมีพื้นที่เช่า 27,255 ตารางเมตร, ทิปโก้ ทาวเวอร์ 2 บนถนนพระรามที่ 6 โดยมีพื้นที่เช่า 14,238 ตารางเมตร และทีอาร์อาร์ ทาวเวอร์ บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์โดยทั้งสามโครงการมีพื้นที่รวมทั้งหมด 57,071 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังพบว่ามีความต้องการพื้นที่สำนักงานรวมในช่วงไตรมาสแรกของปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 45,000 ตารางเมตร โดยพบว่า โค-เวิร์กกิ้ง สเปซ สถาบันทางการเงิน รวมถึงหน่วยงานของภาครัฐบางส่วน เป็นผู้ที่ใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานมากที่สุดในช่วง ไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา ซึ่งกลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่มากกว่า 3,000 ตารางเมตร จึงส่งผลให้อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา บางโครงการมีการใช้พื้นที่ไปแล้วกว่า 80% และคาดการณ์ว่า กลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะยังคงเป็นผู้เช่าหลักของอาคารสำนักงานในอนาคต

สำหรับในปี 2563 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์สฯ คาดการณ์ว่าภาคธุรกิจ ต่างๆ แม้จะไม่มีภาวะว่างงานใหม่เพิ่มมากนักในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก และบางส่วนอาจมีการพยายามลดต้นทุนเพื่อเตรียมพร้อมรองรับผลกระทบทางเศรษฐกิจ และต่อธุรกิจที่อาจจะเกิดขึ้นในปีนี้ แต่อย่างไรก็ตาม การเช่าสำนักงานส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาวจึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานไม่ได้รับผลกระทบมากนัก และเชื่อว่าในอนาคตหลายๆ บริษัทยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีโอกาส เนื่องจากอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมคับแคบกว่าที่ควรหรืออยากย้ายอาคารสำนักงานใหม่เพื่อให้สะดวกในการเดินทางมากขึ้นและเพื่อสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ดีขึ้น และพบว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายบริษัท แม้จะมีพนักงานจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีแต่ไม่สามารถขยายออฟฟิศได้เนื่องจากอุปทานใหม่มี เข้ามาอย่างจำกัด ดังนั้น ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานจะยังคงเป็นอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่งในปีนี้ และค่าเช่าจะยังคงมีโอกาสปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต (ที่มา: ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่สะเทือน โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

## เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
(ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

## 1) ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ-ขายในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าวิธีนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่ง Knight Frank พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดิน หรือที่ดินว่างเปล่า ที่ยังไม่มีการพัฒนา และยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ Knight Frank มีความเห็นว่าการใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) จึงไม่เหมาะสม ประกอบกับ Knight Frank สามารถหาข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบกับตัวทรัพย์สินโดยตรงได้

โดยมีรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

| รายละเอียด                                 | ข้อมูลเปรียบเทียบ   |   |  | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า   |
|--|---|---|--|---|
|  | แปลงที่ 1   | แปลงที่ 2   | แปลงที่ 3  |   |
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินเสมือนว่างเปล่า   |
| ข้อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หน้ากว้างที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หน้ากว้างที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |   |
| ที่ตั้งและทำเล                             | ติดถนนสายแมริม - สะเมิง (ทางหลวงหมายเลข 1096)   | ติดถนนสายแมริม - สะเมิง (ทางหลวงหมายเลข 1096)   | ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านดอนแก้ว   | ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเลียบบคลองชลประทาน และติดเขตคลองชลประทาน |
| เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)                 | 19-2-83.0   | 15-1-01.0   | 18-0-57.0  | 30-0-3.0  |
| เนื้อที่ดิน (ไร่)                          | 19.70750  | 15.25250  | 18.14250   | 30.0075   |

| รูปแปลงที่ดิน                                   | รูปหลายเหลี่ยม   | ใกล้เคียง<br>สี่เหลี่ยมผืนผ้า  | ใกล้เคียง<br>สี่เหลี่ยมผืนผ้า          | รูปหลายเหลี่ยม                         |
|---|--|--|--|--|
| หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)                          | 60.00  | 150.00   | 150.00                                 | 236.00                                 |
| ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)                 | 0.00   | 0.50   | 0.00                                   | 3.00                                   |
| ผังเมือง  | สีขาวมีกรอบและเส้น<br>ทแยงสีเขียว - ประเภท<br>อนุรักษ์ชนบทและ<br>เกษตรกรรม | สีขาวมีกรอบและเส้น<br>ทแยงสีเขียว - ประเภท<br>อนุรักษ์ชนบทและ<br>เกษตรกรรม | สีเหลือง - ที่อยู่อาศัย<br>หนาแน่นน้อย | สีเหลือง - ที่อยู่อาศัย<br>หนาแน่นน้อย |
| การใช้ประโยชน์ที่ดินที่<br>เหมาะสม              | เพื่อการอยู่อาศัย<br>พาณิชยกรรม  | เพื่อการอยู่อาศัย<br>พาณิชยกรรม  | เพื่อการอยู่อาศัย<br>พาณิชยกรรม        | เพื่อการอยู่อาศัย                      |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)                           | 4,000,000  | 3,901,000  | 5,500,000                              |  |
| ราคาที่สามารถขายได้<br>(บาท/ไร่)                | 3,500,000  | 3,700,000  | 5,000,000                              |  |
| ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)                          | -  | -  | -                                      |  |
| วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย                       | กุมภาพันธ์ 2563  | กุมภาพันธ์ 2563  | กุมภาพันธ์ 2563                        |  |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย<br>(บาท/ไร่)            | -  | -  | -                                      |  |
| ปรับส่วนต่างของค่าถมที่ดิน<br>(บาท/ไร่)         | 750,000  | 625,000  | 750,000                                |  |
| <b>รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น<br/>(บาท/ไร่)</b> | <b>4,250,000</b>   | <b>4,325,000</b>   | <b>5,750,000</b>                       |  |

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา                   | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ |                  |            |                  |             |                    |
|--|--------------------------|------------------|------------|------------------|-------------|--------------------|
|  | %                        | 1                | %          | 2                | %           | 3                  |
| ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สิน     |                          |                  |            |                  |             |                    |
| - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม            | -5%                      | (212,500)        | -5%        | (216,250)        | -20%        | (1,150,500)        |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน               |                          |                  |            |                  |             |                    |
| - ขนาดที่ดิน                           | -2%                      | (85,000)         | -2%        | (86,500)         | 5%          | 287,500            |
| - รูปแปลงที่ดิน                        | 0%                       |                  | -2%        | (86,500)         | -2%         | (115,000)          |
| - หน้ากว้างที่ดิน                      | 5%                       | 212,500          | 2%         | 86,500           | 2%          | 115,000            |
| ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน          | -3%                      | (127,500)        | -3%        | (129,750)        | -15%        | (862,500)          |
| ข้อกำหนด(ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 2%                       | 85,000           | 2%         | 86,500           | 0%          |                    |
| <b>รวม</b>                             | <b>-3%</b>               | <b>(127,500)</b> | <b>-8%</b> | <b>(346,000)</b> | <b>-30%</b> | <b>(1,725,000)</b> |
| <b>ราคาที่ได้จากการปรับแก้</b>         |                          | <b>4,122,500</b> |            | <b>3,979,000</b> |             | <b>4,025,000</b>   |

หมายเหตุ : อัตราและมูลค่าในการปรับแก้สำหรับแต่ละปัจจัยที่ระบุในตารางนั้น ได้คำนึงถึงน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยแล้ว

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

| แปลงที่                     | Final Adj Price   | Absolute Adj     | Proportion (1) | Inverse        | Proportion (2) | Weighted Price   |
|-----------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 1                           | 4,122,500         | 722,500          | 0.1832         | 5.4595         | 0.4292         | 1,769,580        |
| 2                           | 3,979,000         | 692,000          | 0.1754         | 5.7001         | 0.4482         | 1,783,263        |
| 3                           | 4,025,000         | 2,530,000        | 0.6414         | 1.5591         | 0.1226         | 493,393          |
| <b>รวม</b>                  | <b>12,126,500</b> | <b>3,944,500</b> | <b>1.0000</b>  | <b>12.7188</b> | <b>1.0000</b>  | <b>4,046,236</b> |
| <b>หรือประมาณ (บาท/ไร่)</b> |                   |                  |                |                |                | <b>4,000,000</b> |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ดินที่ปรับแก้แล้ว Knight Frank มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม ดังนี้

**ที่ดิน**

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 30 ไร่ 3.0 ตร.วา หรือ 30.0075 ไร่ ที่ราคา 4,000,000 บาท/ไร่

|               |                    |     |
|---------------|--------------------|-----|
| คิดเป็นมูลค่า | 120,030,000        | บาท |
| หรือ ประมาณ   | <u>120,000,000</u> | บาท |

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ Knight Frank ได้ทำการเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับมูลค่าตลาด และมีการปรับปรุงมูลค่าที่แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง และศักยภาพในการใช้ทรัพย์สิน เป็นต้น ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว จึงสะท้อนมูลค่าของที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ได้อย่างเหมาะสม

2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 โดยพิจารณาเลือกใช้ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ-ขายในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าวิธีนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่ง Knight Frank พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดิน หรือที่ดินว่างเปล่า ที่ยังไม่มีการพัฒนา และยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ Knight Frank มีความเห็นว่าการใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) จึงไม่เหมาะสม ประกอบกับ Knight Frank สามารถหาข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบกับตัวทรัพย์สินโดยตรงได้

โดยมีรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

| รายละเอียด                                 | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |   |  | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า           |
|--|--|---|--|-------------------------------------|
|  | แปลงที่ 1  | แปลงที่ 2   | แปลงที่ 3  |                                     |
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินว่างเปล่า                     |
| ข้อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เล็กน้อย ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่หน้ากว้างที่ดินและรูปแปลงด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |                                     |
| ที่ตั้งและทำเล                             | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32)  | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32)   | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32)  | ติดถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) |
| เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)                 | 33-1-22.0  | 33-0-60.0   | 40-0-00.0  | 48-0-01.0                           |
| เนื้อที่ดิน (ไร่)                          | 33.3050  | 33.1500   | 40.0000  | 48.0025                             |
| รูปแปลงที่ดิน                              | รูปหลายเหลี่ยม   | รูปหลายเหลี่ยม  | รูปหลายเหลี่ยม   | รูปหลายเหลี่ยม                      |
| หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)               | 150 และ 320  | 210.00  | 60.00  | 144.00                              |

| ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)                 | 0.00   | -3.00  | -3.00  | -3.00  |
|---|--|--|--|--|
| ผังเมือง  | “สีเขียว” ที่ดินประเภท<br>ชนบทและเกษตรกรรม                     | “สีม่วง” ที่ดินประเภท<br>อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า | “สีเขียว” ที่ดินประเภท<br>ชนบทและเกษตรกรรม                     | “สีม่วง” ที่ดินประเภท<br>อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า |
| การใช้ประโยชน์ที่ดินที่<br>เหมาะสม              | พัฒนาเพื่อการ<br>พาณิชยกรรมและ<br>พัฒนาโครงการที่อยู่<br>อาศัย | อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า                          | พัฒนาเพื่อการ<br>พาณิชยกรรมและ<br>พัฒนาโครงการที่อยู่<br>อาศัย | อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า                          |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)                           | 3,200,000  | 2,450,000  | 1,800,000  |  |
| ราคาที่คาดว่าจะขายได้<br>(บาท/ไร่)              | 2,800,000  | 2,000,000  | 1,550,000  |  |
| ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)                          | -  | -  | -  |  |
| วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย                       | กุมภาพันธ์ 2563  | กุมภาพันธ์ 2563                                      | กุมภาพันธ์ 2563  |  |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย<br>(บาท/ไร่)            | -  | -  | -  |  |
| ปรับส่วนต่างของค่ามที่ดิน<br>(บาท/ไร่)          | -600,000   | -  | -  |  |
| <b>รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น<br/>(บาท/ไร่)</b> | <b>2,200,000</b>   | <b>2,000,000</b>                                     | <b>1,550,000</b>   |  |

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา                      | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ |                  |             |                  |            |                  |
|---|--------------------------|------------------|-------------|------------------|------------|------------------|
|   | %                        | 1                | %           | 2                | %          | 3                |
| ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สิน        |                          |                  |             |                  |            |                  |
| - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม               | -10%                     | (220,000)        | -5%         | (100,000)        | 0%         |                  |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน                  |                          |                  |             |                  |            |                  |
| - ขนาดที่ดิน                              | -5%                      | (110,000)        | -5%         | (100,000)        | 0%         |                  |
| - รูปแปลงที่ดิน                           | -3%                      | (66,000)         | 0%          |                  | 5%         | 77,500           |
| - หน้ากว้างที่ดินติดถนน                   | -5%                      | (110,000)        | -5%         | (100,000)        | 5%         | 77,500           |
| - ระบบสาธารณูปโภค                         | 0%                       |                  | 0%          |                  | 0%         |                  |
| - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน                    | 0%                       |                  | 0%          |                  | 0%         |                  |
| ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์<br>สูงสุด | 0%                       |                  | 0%          |                  | 0%         |                  |
| ข้อกำหนด(ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง    | 0%                       |                  | 0%          |                  | 0%         |                  |
| <b>รวม</b>                                | <b>-23%</b>              | <b>(506,000)</b> | <b>-15%</b> | <b>(300,000)</b> | <b>10%</b> | <b>155,000</b>   |
| <b>ราคาที่ได้จากการปรับแก้</b>            |                          | <b>1,694,000</b> |             | <b>1,700,000</b> |            | <b>1,705,000</b> |

หมายเหตุ : อัตราและมูลค่าในการปรับแก้สำหรับแต่ละปัจจัยที่ระบุในตารางนั้น ได้คำนึงถึงน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยแล้ว

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

| แปลงที่              | Final Adj Price | Absolute Adj | Proportion (1) | Inverse | Proportion (2) | Weighted Price |
|----------------------|-----------------|--------------|----------------|---------|----------------|----------------|
| 1                    | 1,694,000       | 506,000      | 0.5265         | 1.8992  | 0.1680         | 284,649        |
| 2                    | 1,700,000       | 300,000      | 0.3122         | 3.2033  | 0.2834         | 481,809        |
| 3                    | 1,705,000       | 155,000      | 0.1613         | 6.2000  | 0.5485         | 935,276        |
| รวม                  | 5,099,000       | 961,000      | 1.0000         | 11.3025 | 1.0000         | 1,701,735      |
| หรือประมาณ (บาท/ไร่) |                 |              |                |         |                | 1,700,000      |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ดินที่ปรับแก้แล้ว Knight Frank มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรจะมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม ดังนี้

## ที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 49 ไร่ 3 งาน 93.0 ตร.วา (49.9825 ไร่ หรือ 19,993.0 ตารางวา)

แบ่งหักพื้นที่ได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 69,000 โวลต์ คิดเป็นพื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน 92.0 ตารางวา

คงเหลือพื้นที่ที่ประเมินมูลค่า เนื้อที่ 48 ไร่ 1.0 ตารางวา (48.0025 ไร่ หรือ 19,201.0 ตารางวา)

ที่ราคา 1,700,000 บาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่า 81,604,250 บาท

สำหรับพื้นที่ได้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 92.0 ตารางวา (หรือ 792.0 ตารางวา)

(Knight Frank พิจารณาประเมินมูลค่า 30% ของราคาประเมินปกติ)

ที่ราคา 510,000 บาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่า 1,009,800 บาท  
รวมเป็นมูลค่า 82,614,050 บาท  
หรือ ประมาณ 82,600,000 บาท

## ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอ่างทอง Knight Frank ได้ทำการเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับมูลค่าตลาด และมีการปรับปรุงมูลค่าที่แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง และศักยภาพในการใช้ทรัพย์สิน เป็นต้น ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว จึงสะท้อนมูลค่าของที่ดินจังหวัดอ่างทอง ได้อย่างเหมาะสม

3) ที่ดินจังหวัดสระบุรี

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 โดยพิจารณาเลือกใช้ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ-ขายในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าวิธีนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่ง Knight Frank พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดิน หรือที่ดินว่างเปล่า ที่ยังไม่มีการพัฒนา และยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ Knight Frank มีความเห็นว่าการใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) จึงไม่เหมาะสม ประกอบกับ Knight Frank สามารถหาข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบกับตัวทรัพย์สินโดยตรงได้

โดยมีรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

| รายละเอียด                                 | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |  |  | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า                         |
|--|--|--|--|---|
|  | แปลงที่ 1  | แปลงที่ 2  | แปลงที่ 3  |   |
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินว่างเปล่า  | ที่ดินเสมือนว่างเปล่า                             |
| ข้อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีหน้ากว้างที่ดิน และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีหน้ากว้างที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และมีหน้ากว้างที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ถนนหน้าที่ดิน และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |   |
| ที่ตั้งและทำเล                             | ติดถนนสายมวกเหล็ก - วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 2089)  | ติดถนนสายมวกเหล็ก - วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 2089)  | ติดถนนสายมวกเหล็ก - น้ำตก (ทางหลวงหมายเลข 2224)  | ติดถนนสายมวกเหล็ก - วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 2089) |
| เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)                 | 13-0-25.0  | 3-0-70.0   | 6-1-64.0   | 10-0-00.0   |
| เนื้อที่ดิน (ไร่)                          | 13.0625  | 3.1750   | 6.4100   | 10.0000   |
| รูปแปลงที่ดิน                              | สี่เหลี่ยมคางหมู   | คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า  | รูปหลายเหลี่ยม   | รูปหลายเหลี่ยม                                    |
| หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)               | 95.00  | 85.00  | 200.00   | 144.00  |
| ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)            | -0.30  | -0.20  | -0.10  | -0.30   |

| ผังเมือง                             | “สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล”<br>ที่ดินประเภทปฏิรูป<br>ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | “สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล”<br>ที่ดินประเภทปฏิรูป<br>ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | “สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล”<br>ที่ดินประเภทปฏิรูป<br>ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | “สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล”<br>ที่ดินประเภทปฏิรูป<br>ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม       | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและเกษตรกรรม   | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและเกษตรกรรม   | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม  | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและเกษตรกรรม   |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)                | 5,000,000  | 6,000,000  | 0  |  |
| ราคาที่สามารถขายได้ (บาท/ไร่)        | 4,000,000  | 4,500,000  | 0  |  |
| ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)               | -  | -  | 6,000,000  |  |
| วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย            | กุมภาพันธ์ 2563  | กุมภาพันธ์ 2563  | กลางปี 2562  |  |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)    | -  | -  | -  |  |
| ปรับส่วนต่างของค่าถมที่ดิน (บาท/ไร่) | -  | -50,000  | -100,000   |  |
| รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่) | 4,000,000  | 4,450,000  | 5,900,000  |  |

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา                   | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ |             |      |             |      |             |
|--|--------------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|
|  | %                        | 1           | %    | 2           | %    | 3           |
| ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สิน     |                          |             |      |             |      |             |
| - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม            | 0%                       |             | 0%   |             | -15% | (885,000)   |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน               |                          |             |      |             |      |             |
| - ขนาดที่ดิน                           | 0%                       |             | -5%  | (222,500)   | -5%  | (295,000)   |
| - รูปแปลงที่ดิน                        | 0%                       |             | -5%  | (222,500)   | -5%  | (295,000)   |
| - หน้ากว้างที่ดินติดถนน                | -10%                     | (400,000)   | -10% | (445,000)   | -5%  | (295,000)   |
| - ระบบสาธารณูปโภค                      | 0%                       |             | 0%   |             | 0%   |             |
| - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน                 | 0%                       |             | 0%   |             | -7%  | (413,000)   |
| ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด  | -15%                     | (600,000)   | -12% | (534,000)   | -12% | (708,000)   |
| ข้อกำหนด(ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 0%                       |             | 0%   |             | 0%   |             |
| รวม                                    | -25%                     | (1,000,000) | -32% | (1,424,000) | -49% | (2,891,000) |
| ราคาที่ได้จากการปรับแก้                |                          | 3,000,000   |      | 3,026,000   |      | 3,009,000   |

หมายเหตุ : อัตราและมูลค่าในการปรับแก้สำหรับแต่ละปัจจัยที่ระบุในตารางนั้น ได้คำนึงถึงน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยแล้ว

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

| แปลงที่              | Final Adj Price | Absolute Adj | Proportion (1) | Inverse | Proportion (2) | Weighted Price |
|----------------------|-----------------|--------------|----------------|---------|----------------|----------------|
| 1                    | 3,000,000       | 1,000,000    | 0.1881         | 5.3150  | 0.4882         | 1,464,738      |
| 2                    | 3,026,000       | 1,424,000    | 0.2679         | 3.7324  | 0.3429         | 1,037,523      |
| 3                    | 3,009,000       | 2,891,000    | 0.5439         | 1.8385  | 0.1689         | 508,174        |
| รวม                  | 9,035,000       | 5,315,000    | 1.0000         | 10.8859 | 1.0000         | 3,010,435      |
| หรือประมาณ (บาท/ไร่) |                 |              |                |         |                | 3,000,000      |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ดินที่ปรับแก้แล้ว Knight Frank มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม ดังนี้

## ที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 10 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา ที่ราคา 3,000,000 บาท/ไร่

คิดเป็นมูลค่า 30,000,000 บาท

## ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดสระบุรี Knight Frank ได้ทำการเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับมูลค่าตลาด และมีการปรับปรุงมูลค่าที่แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง และศักยภาพในการใช้ทรัพย์สิน เป็นต้น ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว จึงสะท้อนมูลค่าของที่ดินจังหวัดสระบุรี ได้อย่างเหมาะสม

4) ที่ดินจังหวัดอุดรธานี

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอุดรธานี สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 โดยพิจารณาเลือกใช้ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ-ขายในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าวิธีนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่ง Knight Frank พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดิน หรือที่ดินว่างเปล่า ที่ยังไม่มีการพัฒนา และยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ Knight Frank มีความเห็นว่าการใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) จึงไม่เหมาะสม ประกอบกับ Knight Frank สามารถหาข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบกับตัวทรัพย์สินโดยตรงได้

โดยมีรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

| รายละเอียด                                 | ข้อมูลเปรียบเทียบ   |   |   | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า        |
|--|---|---|---|----------------------------------|
|  | แปลงที่ 1   | แปลงที่ 2   | แปลงที่ 3   |                                  |
| ลักษณะทรัพย์สิน                            | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า   | ที่ดินว่างเปล่า                  |
| ข้อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง<br>สภาพแวดล้อม และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่มีรูปแปลงที่ดิน และหน้ากว้างที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง<br>สภาพแวดล้อม รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่มีขนาดเนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | ทำเลที่ตั้ง<br>สภาพแวดล้อม และมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่มีรูปแปลงที่ดิน และหน้ากว้างที่ดินดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า |                                  |
| ที่ตั้งและทำเล                             | ติดถนนศรีสุขและซอยสาธารณะ   | ติดทางหลวงหมายเลข 216   | ติดถนนอำเภอก  | ติดถนนศุภกิจจรรยาและซอยบ้านโนน 1 |
| เนื้อที่ดิน (ไร่)                          | 7-0-35.3  | 13-1-29.9   | 6-1-7.2   | 5-3-35.2                         |
| เนื้อที่ดิน (ตารางวา)                      | 2,835.3   | 5,329.9   | 2,417.2   | 2,335.2                          |
| รูปแปลงที่ดิน                              | ใกล้สี่เหลี่ยมผืนผ้า  | ใกล้สี่เหลี่ยมผืนผ้า  | สี่เหลี่ยมผืนผ้า  | รูปหลายเหลี่ยม                   |
| หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)               | 56.00   | 109.00  | 80.00   | 4 เมตรและ 7 เมตร                 |
| ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)            | 0.00  | -1.00   | 0.00  | 0.00                             |
| ผังเมือง                                   | “สีชมพู”<br>ที่ดินประเภทชุมชน   | “สีชมพู”<br>ที่ดินประเภทชุมชน   | “สีชมพู”<br>ที่ดินประเภทชุมชน   | “สีชมพู”<br>ที่ดินประเภทชุมชน    |
| กาใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม              | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย  | พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม  | พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม  | พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย           |

|   |                 |                 |               |  |
|---|-----------------|-----------------|---------------|--|
| ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)                   | 28,000          | 56,286          | 0             |  |
| ราคาที่เคยคาดว่าจะขายได้<br>(บาท/ตร.วา)   | 27,500          | 50,000          | 0             |  |
| ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.วา)                  | -               | -               | 35,897        |  |
| วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย                 | กุมภาพันธ์ 2563 | กุมภาพันธ์ 2563 | มิถุนายน 2561 |  |
| ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย<br>(บาท/ตร.วา)    | -               | -               | 718           |  |
| ปรับส่วนต่างของค่าถมที่ดิน<br>(บาท/ตร.วา) | -               | 500             | -             |  |
| รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น<br>(บาท/ตร.วา) | 27,500          | 50,500          | 36,615        |  |

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

| ปัจจัยที่นำมาพิจารณา                   | ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่ |               |             |                 |           |               |
|--|--------------------------|---------------|-------------|-----------------|-----------|---------------|
|  | %                        | 1             | %           | 2               | %         | 3             |
| ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สิน     |                          |               |             |                 |           |               |
| - ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม            | 20%                      | 5,500         | -17%        | (8,585)         | 8%        | 2,929         |
| ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน               |                          |               |             |                 |           |               |
| - ขนาดที่ดิน                           | 0%                       |               | 2%          | 1,010           | 0%        |               |
| - รูปแปลงที่ดิน                        | -2%                      | (550)         | -2%         | (1,010)         | -2%       | (732)         |
| - หน้ากว้างที่ดินติดถนน                | -2%                      | (550)         | -3%         | (1,515)         | -2%       | (732)         |
| - ระบบสาธารณูปโภค                      | 0%                       |               | 0%          |                 | 0%        |               |
| - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน                 | 0%                       |               | 0%          |                 | 0%        |               |
| ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน          | 20%                      | 5,500         | -5%         | (2,525)         | -2%       | (732)         |
| ข้อกำหนด(ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 0%                       |               | 0%          |                 | 0%        |               |
| <b>รวม</b>                             | <b>36%</b>               | <b>9,900</b>  | <b>-25%</b> | <b>(12,625)</b> | <b>2%</b> | <b>732</b>    |
| <b>ราคาที่ได้จากการปรับแก้</b>         |                          | <b>37,400</b> |             | <b>37,875</b>   |           | <b>37,347</b> |

หมายเหตุ : อัตราและมูลค่าในการปรับแก้สำหรับแต่ละปัจจัยที่ระบุในตารางนั้น ได้คำนึงถึงน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยแล้ว

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

| แปลงที่                       | Final Adj Price | Absolute Adj  | Proportion (1) | Inverse        | Proportion (2) | Weighted Price |
|-------------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1                             | 37,400          | 12,100        | 0.3797         | 2.6340         | 0.2389         | 8,933          |
| 2                             | 37,875          | 14,645        | 0.4595         | 2.1762         | 0.1973         | 7,474          |
| 3                             | 37,347          | 5,126         | 0.1608         | 6.2174         | 0.5638         | 21,057         |
| <b>รวม</b>                    | <b>112,622</b>  | <b>31,871</b> | <b>1.0000</b>  | <b>11.0276</b> | <b>1.0000</b>  | <b>37,464</b>  |
| <b>หรือประมาณ (บาท/ตร.วา)</b> |                 |               |                |                |                | <b>37,500</b>  |

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ดินที่ปรับแก้แล้ว Knight Frank มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรจะมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม ดังนี้

#### ที่ดิน

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 35.2 ตร.วา หรือ 2,335.2 ตร.วา ที่ราคา 37,500 บาท/ตร.วา

|               |                   |     |
|---------------|-------------------|-----|
| คิดเป็นมูลค่า | 87,570,000        | บาท |
| หรือ ประมาณ   | <u>87,600,000</u> | บาท |

#### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดอุดรธานี Knight Frank ได้ทำการเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับมูลค่าตลาด และมีการปรับปรุงมูลค่าที่แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง และศักยภาพในการใช้ทรัพย์สิน เป็นต้น ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว จึงสะท้อนมูลค่าของที่ดินจังหวัดอุดรธานี ได้อย่างเหมาะสม