

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2564

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2564

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการที่เกี่ยวข้องกัน

อ้างอิง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
2. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
3. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 และ สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
4. มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 บริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
5. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีของบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
6. งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562
7. งบการเงินที่สอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
8. รายงานประเมินราคาทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2563 และ วันที่ 5 สิงหาคม 2563
9. รายงานประเมินราคาทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563

สารบัญ

ส่วนที่ 1	บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 6
	3.4 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
	3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 9
	3.6 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 17
ส่วนที่ 4	ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.2 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	ส่วนที่ 4 หน้า 3
	4.3 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ส่วนที่ 4 หน้า 7
	4.4 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน	ส่วนที่ 4 หน้า 8
ส่วนที่ 5	การประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 1
ส่วนที่ 6	ประมาณการผลการดำเนินงานของบริษัทฯ	ส่วนที่ 6 หน้า 1
ส่วนที่ 7	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 7 หน้า 1
เอกสารแนบ	เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) เอกสารแนบ 2: ข้อมูลของบริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด เอกสารแนบ 3: ภาวะอุตสาหกรรม	

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
POST หรือ บริษัท ที่ดินร่มรื่น	: บริษัท บางกอก โปสท์ จำกัด (มหาชน) : บริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด
KF	: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
15BA	: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
IFA หรือ ที่ปรึกษา สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท บางกอก โปสท์ จำกัด (มหาชน)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลง วันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การใช้ประโยชน์สูงสุดของ ทรัพย์สิน (Highest and Best Use)	: การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไป ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทาง การตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด
มูลค่าตลาด (Market Value)	: มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขาย กันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขาย ปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขาย ทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความ รอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอน สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

คำย่อ

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้
ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value
for the Existing Use)

หมายถึง

: มูลค่าตลาดโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ใน
สภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมุติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และ
ความหมายของคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของ
ทรัพย์สิน มูลค่าดังกล่าวอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่ง
ทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพใช้
ประโยชน์

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ลงทุนทั่วไปผ่านวิธีการประกวดราคา ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ 1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ 2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วยที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยมีราคาขั้นต่ำของสินทรัพย์ทั้งสองรายการรวมกัน 1,472.85 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2563 อย่างไรก็ตาม ในการจัดการประกวดราคาทรัพย์สินครั้งดังกล่าวมีผู้สนใจเสนอราคาซื้อสินทรัพย์เพียง 3 ราย และเป็นการเสนอซื้อสินทรัพย์เพียงบางรายการเท่านั้น อาทิ เสนอซื้อเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเสนอซื้อเฉพาะเครื่องพิมพ์บางส่วน อีกทั้งราคาที่เสนอซื้อนั้นยังต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นมาก โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) มีผู้เสนอราคาเพียง 258 ล้านบาท ขณะที่ไม่มีผู้ใดยื่นเสนอราคาสำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) บริษัทฯ จึงไม่สามารถทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ได้

จากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเกี่ยวกับสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากและรวดเร็ว ทำให้สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ หนังสือพิมพ์และนิตยสารได้รับความสนใจจากผู้บริโภคน้อยลงมาก ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ความพยายามปรับตัวและแก้ไขสถานการณ์มาโดยตลอด แต่ในปี 2563 เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนักและมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ผลการดำเนินงานประสบผลการขาดทุนและการขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน ส่งผลให้ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกู้ยืมเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ให้สามารถรับความช่วยเหลือทางการเงินไม่เกิน 250 ล้านบาท ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 จึงได้มีมติอนุมัติการรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ จากวงเงินไม่เกิน 250 ล้านบาทเป็นไม่เกิน 400 ล้านบาท

บริษัทฯ จึงได้พิจารณาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองรายการอีกครั้ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นควรให้จัดการประกวดราคาเพื่อหาผู้เสนอซื้อสินทรัพย์ทั้งสองรายการขึ้นอีกครั้งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดเพื่อนำมาชำระหนี้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพิ่มมากขึ้นและช่วยลดภาระดอกเบี้ยในการประกวดราคาครั้งนี้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนที่สนใจไม่ว่าจะเป็นบุคคลทั่วไปหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ สามารถเข้าร่วมการประกวดราคาสินทรัพย์แต่ละรายการได้ โดยผู้ชนะการประกวดราคาสำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) จะต้องยินยอมให้บริษัทฯ เช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงานไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่จอดรถยนต์ 180 คัน ในอัตราค่าเช่าและบริการเดือนละ 400 บาทต่อตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี

ในการดำเนินการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลงประกาศโฆษณาในหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ระหว่างวันที่ 24 - 30 ธันวาคม 2563 เปิดขายของประมูลในระหว่างวันที่ 4 - 12 มกราคม 2564 ยื่นซองประมูลในวันที่ 13 มกราคม 2564 และทำการเปิดซองประมูลในวันที่ 14 มกราคม 2564 อย่างไรก็ตาม มีเพียงบริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด (“ที่ดินร่มรื่น”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เป็นผู้ยื่นเสนอซื้อเพียงรายเดียวโดยเสนอราคาซื้อศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย 344.03 ล้านบาท และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) 882.18 ล้านบาท รวมมูลค่าเสนอซื้อสินทรัพย์ทั้งสองรายการ 1,226.21 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาเสนอซื้อดังกล่าวเป็นราคาขั้นต่ำของสินทรัพย์ทั้งสองรายการซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 90 ของราคา

ประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จากนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 จึงมีมติเห็นชอบให้บริษัท เข้าทำรายการกับที่ดินร่มรื่น และให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

1.1 รายละเอียดการเข้าทำรายการ

1. การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

บริษัท จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล โดยทรัพย์สินที่จะจำหน่ายได้แก่

- 1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) กม. 19.5 ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา และเครื่องจักรและอุปกรณ์ 20 ชุด
ปัจจุบันบริษัท ไม่ได้มีการใช้งานศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) แล้ว เนื่องจากบริษัท ได้ยุติการผลิตสิ่งพิมพ์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และได้ทำการว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ ตั้งแต่ 1 กันยายน 2562 เป็นต้นมา
- 2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ณะรอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดิน 7 ไร่ 64.0 ตารางวา และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท ใช้อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นสำนักงานใหญ่

ทั้งนี้ บริษัท จะขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินร่มรื่น ในราคา 344.03 ล้านบาท และ 882.18 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,226.21 ล้านบาท ราคาดังกล่าวเป็นราคาขายขั้นต่ำซึ่งกำหนดโดยบริษัท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของค่าเฉลี่ยของราคาประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เข้าข่ายเป็น

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 73.41 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่ายจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัท ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท จะมีการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”)

เนื่องด้วยที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลและบริษัท มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันสองท่าน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ และนายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของที่ดินร่มรื่นถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของที่ดินร่มรื่น อีกทั้งนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ มีความสัมพันธ์เป็น (1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (2) ประธานกรรมการบริษัท และ (3) ประธานกรรมการบริหาร

รายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัท มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ตามเงื่อนไขของการประมูล ภายหลังการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล บริษัท จะเข้าทำสัญญาเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ขนาดพื้นที่รวมไม่เกิน 9,000 ตารางเมตรพร้อมพื้นที่จอดรถ 180 คัน (อาคารจอดรถชั้น 1 - 4) เป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าและบริการเดือนละ 400 บาทต่อตารางเมตร คิดค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญา 3 ปีเป็นมูลค่ารวม 129.60 ล้านบาท โดยบริษัท สามารถขต่ออายุสัญญาได้โดยแจ้งต่อคู่สัญญาก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ บริษัท พิจารณาเห็นว่า พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักงานพิมพ์ และอาคารจอดรถ เกินความต้องการของบริษัท ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท จึงพิจารณาให้ปรับลดเหลือพื้นที่ใช้สอยเท่าที่จำเป็น

การเข้าทำรายการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ดังกล่าวเข้าข่ายเป็น

1. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 129.60 ล้านบาทหรือเท่ากับร้อยละ 6.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องด้วยที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลและบริษัท มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันสองท่าน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ และนายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของที่ดินร่มรื่นถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของที่ดินร่มรื่น อีกทั้งนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ มีความสัมพันธ์เป็น (1) ผู้ถือหุ้นราย

ใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (2) ประชานกรรมการบริษัทฯ และ (3) ประชานกรรมการบริหาร

รายการดังกล่าวมีขนาดรายการ 129.60 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3. การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัท บางกอก โปสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ รับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินสูงสุดไม่เกิน 250 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างที่บริษัทฯ ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ แต่จากผลการประกวดราคาในปี 2563 ซึ่งไม่ประสบความสำเร็จประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากภาวะ COVID-19 ทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิและขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยจึงมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีเงินกู้ยืมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ รับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ จากวงเงินไม่เกิน 250 ล้านบาทเป็นวงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจในระหว่างที่บริษัทฯ ดำเนินการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อชำระหนี้และเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยการกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 4.875 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.00 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 เมษายน 2563 และต่อได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 4.50 อ้างอิงจาก MLR - ร้อยละ 1.375 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

การเข้าทำรายการเพื่อขอรับความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวเข้าข่าย **รายการที่เกี่ยวข้องกัน** ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”) โดยคาดว่าจะมีขนาดรายการมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 18,000,000 บาท ตามสมมติฐานการคำนวณว่าจำนวนเงินกู้ยืมสูงสุดไม่เกิน 400 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.50 โดยมีระยะเวลาการกู้ 1 ปีเนื่องจากเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจึงมีขนาดรายการไม่เกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้)

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการจึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการลงมติ

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

ที่ปรึกษาฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงความเหมาะสมทางด้านราคาของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

1.2 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามรายละเอียดดังนี้

รายการเงินกู้ยืมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ล้านบาท)	ณ 30 กันยายน 2563	
	งบการเงินรวม	งบเฉพาะกิจการ
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี	983.23	933.63
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	144.00	144.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	265.00	250.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	129.47	129.47
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,521.70	1,457.10

จากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิโดยเฉพาะในปี 2563 ที่เกิดวิกฤติการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง บริษัทฯ ขาดเงินทุนหมุนเวียนและจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ในระหว่างเดือนมกราคม - กันยายนปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงขอรับความช่วยเหลือจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 104 ล้านบาท เพิ่มจาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมียอดเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 161 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท

สัดส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 4.86 ณ สิ้นปี 2562 เป็น 39.92 ณ 30 กันยายน 2563 ขณะเดียวกันบริษัทฯ มีสภาพคล่องลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย ณ 30 กันยายน 2563 มีอัตราส่วนสภาพ

คล่องลดลงเหลือเพียง 0.08 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานและความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการผ่อนผันจากสถาบันการเงินให้สามารถหยุดจ่ายชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วัดเดือนมิถุนายนจนถึงเดือนธันวาคม 2563 จากนั้นบริษัทฯ ได้เจรจากับสถาบันการเงินและได้รับการผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินต้นอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2563 โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และทยอยชำระคืนเงินต้นตั้งแต่มีนาคม 2564 เป็นต้นไปเป็นจำนวนไตรมาสละ 12 ล้านบาท โดยจะต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในปี 2565 สำหรับดอกเบี้ยค้างจ่ายให้ทยอยจ่ายชำระเป็นรายไตรมาสตั้งแต่มีนาคม 2563 งวดละ 0.2 ล้านบาท และให้จ่ายดอกเบี้ยเกิดใหม่รายเดือนตามปกติ

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการจำหน่ายไปซึ่งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ที่มูลค่า 1,226.21 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเหลือสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ มีเงินทุนหมุนเวียน และยังคงสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยบริษัทฯ คาดว่า จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระเงินจากการขายสินทรัพย์เต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 ทั้งนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวแม้จะช่วยบริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้ แต่บริษัทฯ ยังคงต้องแก้ปัญหาการดำเนินงานที่มีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่อง

2. บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ถาวร ทำให้บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและรักษา สภาพทรัพย์สิน รวมถึงมีค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินซึ่งทำให้มูลค่าของทรัพย์สินลดลงในอนาคต การทำรายการจำหน่ายไปจึงช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวของบริษัทฯ

นอกจากนี้เมื่อบริษัทนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวไปชำระหนี้แล้ว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยประมาณเดือนละ 6.97 ล้านบาท ตามข้อมูลงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

3. บริษัทฯ ยังคงได้รับประโยชน์จากการเช่าอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว แม้ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์อีกต่อไป แต่บริษัทฯ ก็ยังคงได้รับประโยชน์จากการเช่าอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เนื่องจากการประมูลได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่า ผู้ชนะการประมูลจะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ เช่าอาคารสำนักงาน (คลองเตย) โดยคาดว่าปริมาณพื้นที่ที่จะเช่ากลับเป็นจำนวนไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่จอดรถ 180 คัน และจะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือนเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องหาอาคารสำนักงานใหม่และเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนย้ายอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ด้วย

1.2.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไป

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว รวมถึงการเสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

2. ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีและเกิดผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์

การเข้าทำรายการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้ที่ราคา 1,226.21 ล้านบาท เป็นการขายที่ราคาขั้นต่ำของการประกวดราคาซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 รายคือ KF และ 15BA อีกทั้งยังเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินตามงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมูลค่าทางบัญชีของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) รวมกันเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อและรับชำระราคาเต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ต้องบันทึกผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน ค่ารวมจากส่วนต่างของราคาขายและมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่คาดว่าจะคงเหลือ ณ วันที่ทำรายการซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564

ทั้งนี้จากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 38.27 ล้านบาท การบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจมีค่าต่ำกว่าศูนย์ และมีความเสี่ยงเข้าข่ายเหตุแห่งการเพิกถอน

ตามที่กล่าวถึงในข้างต้น การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564 และจากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 38.27 ล้านบาท ดังนั้นการบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

4. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาสินทรัพย์เต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 บริษัทฯ และผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคนละครึ่ง โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมทั้งสิ้น 34.02 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ)	อัตราค่าธรรมเนียม*	มูลค่า (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของราคาประเมิน	15.12
ค่าภาษีเงินได้ในนิติบุคคล	ร้อยละ 1.00 ของราคาประเมิน	15.12
ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ 0.25 ของราคาประเมิน	3.78
รวม		34.02

หมายเหตุ: คิดตามสัดส่วนของราคาขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

1.2.3 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะยังคงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ดังกล่าว และสามารถหาประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในระยะยาว รวมถึงการไม่เสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

2. บริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายและภาษีที่เกี่ยวข้องประมาณ 34.02 ล้านบาท

1.2.4 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นซึ่งต้องมีต้นทุนทางการเงิน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดเพื่อชำระหนี้และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นซึ่งต้องมีต้นทุนทางการเงิน และในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นได้ บริษัทฯ อาจประสบปัญหาไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืม

2. บริษัทฯ อาจมีความไม่แน่นอนในการจำหน่ายสินทรัพย์ในอนาคต

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความไม่แน่นอนในอนาคตหากมีความต้องการที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในเวลาที่ต้องการและทันช่วงที่ต่อความต้องการใช้เงินสดเพื่อชำระหนี้หรือเงินทุนหมุนเวียน รวมถึงราคาและเงื่อนไขที่อาจเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากสภาวะการณ์ในอนาคต

1.3 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเจรจาระหว่างบริษัทฯ และที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน อาจช่วยให้สามารถดำเนินการเอกสารเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ตามเงื่อนไขการประมูล และการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัวอย่างรุนแรงซึ่งเป็นผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 จึงยากที่จะหาบุคคลทั่วไปที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินของบริษัทฯ

1.3.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากบริษัทฯ ได้เคยจัดการประกวดราคาเพื่อขายทรัพย์สินทั้งสองรายการในปี 2563 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปซึ่งมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ยื่นเสนอราคา แต่การประกวดราคาในครั้งนั้นไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากมีผู้ยื่นเสนอซื้อทรัพย์สินเพียงบางส่วนในราคาเสนอซื้อต่ำกว่าที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จึงได้เปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสามารถเข้าร่วมการประมูลทรัพย์สินได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจเช่นปัจจุบันทำให้ไม่มีบุคคลทั่วไปสนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินของบริษัทฯ ในราคาที่บริษัทเสนอขาย การที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เข้าร่วมเสนอราคาในการประกวดราคาครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินเพื่อนำเงินสดมาชำระคืนหนี้และเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.4 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.4.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ สามารถใช้อาคารสำนักงานได้อย่างต่อเนื่อง

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้สามารถใช้อาคารสำนักงานได้อย่างต่อเนื่อง ไม่จำเป็นต้องเสียเวลาต้องหาสถานที่ใหม่ ลดภาระในการขนย้ายเครื่องพิมพ์และอุปกรณ์สำนักงาน และพนักงานสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี

2. บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนย้าย

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขนย้ายสิ่งของต่างๆ ซึ่งเป็นจำนวนมาก

1.4.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะต้องมีการระงับค่าใช้จ่ายค่าเช่าอาคารสำนักงาน

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร ในอัตราค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 129.60 ล้านบาท

1.5 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.5.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเจรจาระหว่างบริษัทฯ และที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน อาจช่วยให้สามารถเจรจาและต่อรองเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็ว ภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามที่กำหนดในเงื่อนไขของการประกวดราคาขายทรัพย์สิน

1.5.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำสัญญาเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปตามเงื่อนไขของการประกวดราคาขายทรัพย์สิน ซึ่งกำหนดให้ผู้ชนะการประกวดราคาไม่ว่าจะเป็นบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องตกลงให้บริษัท สามารถเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) สูงสุดไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร ในอัตราค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนพร้อมที่จอดรถยนต์ 180 คันเป็นระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.6 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.6.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัท มีสภาพคล่องทางการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ปัจจุบันบริษัท ประสบปัญหาการดำเนินธุรกิจและขาดสภาพคล่อง การเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัท จะช่วยให้บริษัท มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เป็นต้น

2. บริษัท สามารถรักษาเครดิตไว้ได้

ปัจจุบันบริษัท ประสบปัญหาการดำเนินธุรกิจและขาดสภาพคล่อง การเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัท จะช่วยให้บริษัท มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการชำระดอกเบี้ยสถาบันการเงิน ทำให้ไม่เกิดการผิดนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน ซึ่งยังคงรักษาเครดิตของบริษัท ไว้ได้

1.6.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. บริษัท ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวเป็นเงินกู้ระยะสั้นแบบไม่กำหนดระยะเวลา และต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ ดังนั้น บริษัท อาจมีความเสี่ยงถ้าถูกเรียกให้ชำระคืน ซึ่งบริษัท อาจไม่มีสภาพคล่องเพียงพอและไม่สามารถชำระคืนได้

2. บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.7 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

ความเสี่ยงจากการเข้าขายเหตุแห่งการเพิกถอน

การเข้าทำจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564 ได้ และจากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเหลือเพียง 38.27 ล้านบาท ดังนั้นในกรณีที่ทำการขายและบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

ในกรณีดังกล่าวจะทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ถูกห้ามซื้อขาย (ขึ้นเครื่องหมาย SP) ทันที จากนั้นตลาดหลักทรัพย์จะประกาศเข้าขายอาจถูกเพิกถอนและขึ้นเครื่องหมาย NC (Non-Compliance) ภายใน 7 วัน และห้ามซื้อขายหลักทรัพย์เป็นเวลา 1 เดือน จากนั้นเมื่อบริษัทฯ แจ้งแนวทางการฟื้นฟูกิจการต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว ตลาดหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ซื้อขายหลักทรัพย์ได้เป็นเวลา 1 เดือนด้วยบัญชี Cash Balance ก่อนจะห้ามซื้อขายอีกครั้งจนกว่าบริษัทฯ จะสามารถฟื้นฟูกิจการจนทำให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปและมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทฯ จะไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงที่ฐานะทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้นจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์และเข้าขายเหตุแห่งการเพิกถอน เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาประกอบกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานอนาคต บริษัทฯ จะยังคงประสบปัญหาขาดทุนจากธุรกิจเดิมและมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจในระยะยาวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของทิศทางธุรกิจสื่อ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถอยู่รอดได้ต่อไปอย่างมั่นคง

1.8 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.8.1 การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในกรณีที่เข้าทำรายการ รวมถึงข้อดีและข้อเสียในกรณีที่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้แล้ว **ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสมเหตุผล**

เพื่อพิจารณาเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการสอบทานมูลค่ายุติธรรมตามและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำการประเมินราคา และได้ทำการประเมินด้วยวิธีการมูลค่าทางบัญชี โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ตามตารางรายละเอียดการประเมินดังนี้

รายการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินฯ (ล้านบาท)	
			KF ¹	15BA ²
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ที่ดิน	261.20	261.20	261.20
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	96.41	83.70	-
	เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์	11.27	92.60	66.00
	รวม	368.88	437.50	327.00

รายการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินฯ (ล้านบาท)	
			KF ¹	15BA ²
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย)			
	ที่ดิน	859.20	859.20	859.00
	อาคารสำนักงาน	305.14	242.20	-
	รวม	1,164.34	1,101.40	859.00
	รวมทั้งสิ้น	1,533.22	1,538.90	1,186.00

หมายเหตุ : ¹ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

² บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายต่างเลือกใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป แม้จะมีความเห็นเรื่องมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่แตกต่างกัน โดย KF ใช้วิธีการต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันสำหรับศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เนื่องจากอาคารและเครื่องจักรถูกใช้เพื่อการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ ซึ่งนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยากหรือขาดประสิทธิภาพ สำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) KF เลือกประเมินมูลค่าตลาดโดยใช้วิธีรายได้ในการตรวจสอบมูลค่าซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน โดย KF เห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

15BA ได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสองด้วยวิธีต้นทุนและวิธีรายได้ซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน 15BA จึงมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินทั้งสองรายการยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นต่ำกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินเปล่า สะท้อนให้เห็นว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ำกว่าศักยภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบันจึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ผู้ประเมินจึงมิได้รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองรายการ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินทั้งสองรายในแง่การเลือกใช้วิธีต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ และมีความเห็นว่าดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองนั้นมีความสมเหตุสมผลตามหลักการและตามสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของ 15BA นั้น แม้ว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้จะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินและต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินโดย KF อย่างมีนัยสำคัญ แต่หลังจากพิจารณาหลักการและเหตุผลของผู้ประเมินแล้ว ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าแนวคิดในการประเมินมูลค่าตลาดของ 15BA สะท้อนถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจของทรัพย์สิน และเมื่อคำนึงถึงผลการประกวดราคาในปี 2563 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินทั้งสองรายการมีราคาขายขั้นต่ำเท่ากับ 1,472.85 ล้านบาท แต่ก็ไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั่วไปและไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลรายใดเสนอราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ จึงอาจอนุมานได้ว่าราคาขั้นต่ำในครั้งนั้นสูงกว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวังจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าควรให้นำเอามูลค่าตลาดที่ประเมินโดย 15BA มารวมในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรู้เต็มใจซื้อขาย

ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปควรอยู่ระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย หรืออยู่ในช่วงระหว่าง 1,186.00 - 1,538.90 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปที่ 1,226.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาขั้นต่ำของทรัพย์สินทั้งสองรายการที่กำหนดโดยบริษัทฯ จะเห็นว่าราคาจำหน่ายนั้นอยู่ในช่วงของราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่าย

ไปที่ปรึกษา จึงเห็นว่ากรเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษา มีข้อสังเกตว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์แม้จะช่วยให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ดีขึ้นสามารถจ่ายชำระหนี้ตามกำหนดสัญญา ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้ แต่การเข้าทำรายการจะทำให้เกิดผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินประมาณ 280.50 ล้านบาทและอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิและทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปี 2564 น้อยกว่าศูนย์ และเข้าข่ายเป็นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542 ทั้งบริษัทฯ ยังคงต้องแก้ปัญหาการดำเนินธุรกิจเดิมที่มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หากพิจารณาตามการประมาณการผลการดำเนินงาน บริษัทฯ จะยังคงมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินธุรกิจ (รายละเอียดในส่วนที่ 6: ประมาณการผลการดำเนินงานของบริษัทฯ) อีกทั้งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ บริษัทฯ อาจต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ซึ่งถูกจะแสดงไว้ในงบการเงินตรวจสอบประจำปี และอาจมีความเสี่ยงที่จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ในอนาคตเช่นกัน บริษัทฯ อาจต้องพิจารณาแนวทางแก้ไขผลการดำเนินงานรวมถึงอาจต้องพิจารณาเรื่องการเพิ่มทุนเพื่อให้กิจการสามารถดำเนินต่อไปได้ในระยะยาว

เมื่อเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการทำรายการและพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับแล้ว **ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

1.8.2 การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในกรณีที่เข้าทำรายการ รวมถึงข้อดีและข้อเสียในกรณีที่เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว **ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่ากรเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

เมื่อพิจารณาเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการสอบทานราคาเข้าอาคารสำนักงานตามที่อยู่ประเมินทรัพย์สินอิสระทำการประเมินราคาเข้าอาคารสำนักงาน ที่ปรึกษา เห็นว่าราคาที่จะได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นราคาที่เท่ากับราคาตลาด **ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ากรเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความเหมาะสมทางด้านราคา**

ดังนั้น เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ **ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้**

1.8.3 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณา ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการไม่เข้าทำรายการ ของการทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสถานการณ์ของบริษัทฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินและสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจแล้ว **ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ากรรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สามารถเปรียบเทียบได้ใกล้เคียงกับอัตราเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้มี ความเหมาะสมด้านราคา

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความจำเป็นและประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับแล้ว ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสารและร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. เอกสารของบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ เป็นต้น
3. สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญากู้ยืมเงิน เป็นต้น
4. โฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
5. รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
6. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
7. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ

ดังนั้น หากข้อมูลและ/หรือเอกสารซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับไม่ถูกต้องและ/หรือไม่เป็นความจริง หรือสัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้และ/หรือไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิกและ/หรือมีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณาอนุมัติได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ลงทุนทั่วไปผ่านวิธีการประกวดราคา ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ 1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ 2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วยที่ดิน และอาคารสำนักงาน โดยมีราคาขั้นต่ำของสินทรัพย์ทั้งสองรายการรวมกัน 1,472.85 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2563 อย่างไรก็ตาม ในการจัดการประกวดราคาทรัพย์สินครั้งดังกล่าวมีผู้สนใจเสนอราคาซื้อสินทรัพย์เพียง 3 ราย และเป็นการเสนอซื้อสินทรัพย์เพียงบางรายการเท่านั้น อาทิ เสนอซื้อเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเสนอซื้อเฉพาะเครื่องพิมพ์บางส่วน อีกทั้งราคาที่เสนอซื้อนั้นยังต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นมาก โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) มีผู้เสนอราคาเพียง 258 ล้านบาท ขณะที่ไม่มีผู้ใดยื่นเสนอราคาสำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) บริษัทฯ จึงไม่สามารถทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ได้

จากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเกี่ยวกับสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากและรวดเร็ว ทำให้สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ หนังสือพิมพ์และนิตยสารได้รับความสนใจจากผู้บริโภคน้อยลงมาก ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ความพยายามปรับตัวและแก้ไขสถานการณ์มาโดยตลอด แต่ในปี 2563 เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนักและมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ผลการดำเนินงานประสบผลการขาดทุนและการขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน ส่งผลให้ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีกู้ยืมเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ให้สามารถรับความช่วยเหลือทางการเงินไม่เกิน 250 ล้านบาท ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 จึงได้มีมติอนุมัติการรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ จากวงเงินไม่เกิน 250 ล้านบาทเป็นไม่เกิน 400 ล้านบาท

บริษัทฯ จึงได้พิจารณาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองรายการอีกครั้ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นควรให้จัดการประกวดราคาเพื่อหาผู้เสนอซื้อสินทรัพย์ทั้งสองรายการขึ้นอีกครั้งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดเพื่อนำมาชำระหนี้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพิ่มมากขึ้นและช่วยลดภาระดอกเบี้ย ในการประกวดราคาครั้งนี้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนที่สนใจไม่ว่าจะเป็นบุคคลทั่วไปหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ สามารถเข้าร่วมการประกวดราคาสินทรัพย์แต่ละรายการได้ โดยผู้ชนะการประกวดราคาสำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) จะต้องตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดพื้นที่ไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่จอดรถยนต์ 180 คัน ในอัตราค่าเช่าและบริการเดือนละ 400 บาทต่อตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี กับบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ลงประกาศโฆษณาการประกวดราคาสินทรัพย์ในหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ระหว่างวันที่ 24 - 30 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญในการยื่นซองประกวดราคาดังนี้

1. เปิดขายซองประกวดราคาสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการในราคา 100,000 บาท ในระหว่างวันที่ 4 - 12 มกราคม 2564 และยื่นซองประกวดราคาในวันที่ 13 มกราคม 2564 ระหว่าง 10.00 น. - 11.30 น. และทำการเปิดซองในวันที่ 14 มกราคม 2564

2. ราคาเสนอซื้อของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ไม่ต่ำกว่า 344.03 ล้านบาท และ 882.18 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่าขั้นต่ำของทรัพย์สินทั้งสองรายการเท่ากับ 1,226.21 ล้านบาท
3. กำหนดยื่นราคาเสนอซื้อไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่วันยื่นซองประกวดราคา
4. ผู้เสนอราคาจะต้องวางหลักประกันมูลค่าร้อยละ 10 ของราคาประเมิน ในวันยื่นซองประกวดราคา
5. ผู้ชนะการประกวดราคาสำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไขการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ขนาดรวมไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถ 180 คัน (อาคารจอดรถชั้น 1 - 4) เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี ในอัตราค่าเช่า 400 บาทต่อตารางเมตร
6. ผู้ชนะการประมูลจะต้องวางมัดจำในอัตราร้อยละ 20 ของราคาเสนอซื้อภายใน 3 วันหลังประกาศผลการประมูล หรือในวันที่บริษัท กำหนดเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย
7. ผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคนละครึ่ง
8. การซื้อขายสินทรัพย์จะกระทำได้อีกเมื่อบริษัท ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเท่านั้น

ในการดำเนินการดังกล่าว มีเพียงบริษัท ที่ดินรุ่มรีน จำกัด ("ที่ดินรุ่มรีน") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เป็นผู้ยื่นเสนอซื้อเพียงรายเดียว โดยเสนอราคาซื้อทรัพย์สินทั้งสองรายการมูลค่ารวม 1,226.21 ล้านบาท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 จึงมีมติเห็นชอบให้บริษัท เข้าทำรายการกับที่ดินรุ่มรีน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เพื่อรายงานผลการประกวดราคา และพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

3.1.1 การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

บริษัท จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับที่ดินรุ่มรีนซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล โดยทรัพย์สินที่จะจำหน่ายได้แก่

- a. ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) กม. 19.5 ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา และเครื่องจักรและอุปกรณ์ 20 ชุด ปัจจุบันบริษัท ไม่ได้มีการใช้งานศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) แล้ว เนื่องจากบริษัท ได้ยุติการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และได้ทำการว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ ตั้งแต่ 1 กันยายน 2562 เป็นต้นมา
- b. อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ฒ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดิน 7 ไร่ 64.0 ตารางวา และอาคารสำนักงาน ปัจจุบันบริษัท ใช้อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นสำนักงานใหญ่

โดยบริษัท จะขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินรุ่มรีน ในราคา 344.03 ล้านบาท และ 882.18 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,226.21 ล้านบาท ราคาดังกล่าวเป็นราคาขายขั้นต่ำซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของค่าเฉลี่ยของราคาประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เข้าข่ายเป็น

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ

การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.41 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. **รายการที่เกี่ยวข้องกัน** ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”) เนื่องด้วยที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลและบริษัทฯ มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันสองท่าน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ และนายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของที่ดินร่มรื่นถือหุ้ร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของที่ดินร่มรื่น อีกทั้งนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ มีความสัมพันธ์เป็น (1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (2) ประธานกรรมการบริษัทฯ และ (3) ประธานกรรมการบริหาร

รายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.1.2 การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ตามเงื่อนไขของการประมูล ภายหลังการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินร่มรื่น ซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ขนาดพื้นที่รวมไม่เกิน 9,000 ตารางเมตรพร้อมพื้นที่จอดรถ 180 คัน (อาคารจอดรถชั้น 1 - 4) เป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าและบริการ 400 บาท ต่อตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่า พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักพิมพ์ และอาคารจอดรถ เกินความต้องการของบริษัทฯ ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ จึงพิจารณาให้ปรับลดเหลือพื้นที่ใช้สอยเท่าที่จำเป็น

การเข้าทำรายการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ดังกล่าวเข้าข่ายเป็น

1. **รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์** ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 129.60 ล้านบาทหรือเท่ากับร้อยละ

6.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องด้วยที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลและบริษัท มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันสองท่าน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ และนายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของที่ดินร่มรื่นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของที่ดินร่มรื่น อีกทั้งนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ มีความสัมพันธ์เป็น (1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (2) ประธานกรรมการบริษัท และ (3) ประธานกรรมการบริหาร

รายการดังกล่าวมีขนาดรายการ 129.60 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัท มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.1.3 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัท รับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เป็นจำนวนเงินสูงสุดไม่เกิน 250 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อชำระหนี้และเป็นเงินทุนหมุนเวียน แต่จากผลการประกวดราคาในปี 2563 ซึ่งไม่ประสบความสำเร็จ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากภาวะ COVID-19 ทำให้บริษัท มีผลขาดทุนและขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน บริษัท จึงมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัท และบริษัทย่อยมีกู้ยืมเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าที่บริษัท ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ให้สามารถรับความช่วยเหลือทางการเงินไม่เกิน 250 ล้านบาท ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 จึงได้มีมติอนุมัติให้รับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ จากวงเงินไม่เกิน 250 ล้านบาทเป็นไม่เกิน 400 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจระหว่างที่บริษัท ดำเนินการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยการกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 4.875 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.00 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 เมษายน 2563 และต่อได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 4.50 อ้างอิงจาก MLR - ร้อยละ 1.375 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

การเข้าทำรายการเพื่อขอรับความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวเข้าข่าย รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยคาดว่าจะมีขนาดรายการมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 18,000,000 บาท ตามสมมติฐานการคำนวณว่าจำนวนเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.50 ระยะเวลาการกู้ 1 ปีเนื่องจากเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงไม่เกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัท มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัท จึงได้แต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัท จะเข้าทำรายการทั้งหมดหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 18 มีนาคม 2564 บริษัท จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไขการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงานกับที่ดินร่มรื่นภายในเดือน มีนาคม 2564 และบริษัท จะทำการโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด และรับชำระเงินเต็มจำนวนภายในเดือน เมษายน 2564 หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะจัดให้มีการประชุมในวันที่ 18 มีนาคม 2564

สำหรับการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท จะดำเนินการตามความจำเป็นในการใช้เงินเท่านั้น

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ขาย : บริษัท บางกอก โพลสต์ จำกัด (มหาชน)
 ผู้ซื้อ : บริษัท ที่ดินรุ่มรีน จำกัด ("ที่ดินรุ่มรีน")
 ลักษณะความสัมพันธ์ : บริษัทฯ และที่ดินรุ่มรีนมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน ดังนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	POST	ที่ดินรุ่มรีน
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ร้อยละ 24.22	กรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ร้อยละ 75.00
นายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ ผู้ถือหุ้น ร้อยละ 2.63	กรรมการ ผู้ถือหุ้น ร้อยละ 5.00

3.4 การคำนวณขนาดของรายการ

3.4.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	2,088.52
(หัก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	34.20
(หัก) ค่าความนิยม	32.17
(หัก) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	234.64
(หัก) หนี้สินรวม	2,050.25
(หัก) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9.50)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	(253.24)

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนี้

หลักเกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ผลการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน มีมูลค่าเป็นลบ
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ไม่ใช่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจหรือซื้อขายหุ้นบริษัท

หลักเกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ผลการคำนวณ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่าย} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	$1,533.22 / 2,088.52 = 73.41\%$
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมิได้เป็นการออกหุ้นใหม่เพื่อชำระค่าสินทรัพย์

หมายเหตุ : มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายตามงบการเงินรวมสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ข้างต้น บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสูงสุด เท่ากับร้อยละ 73.41 ถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ การเข้ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนี้

หลักเกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ผลการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน มีมูลค่าเป็นลบ
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ไม่ใช่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจหรือซื้อขายหุ้นบริษัท
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	$129.60 / 2,088.52 = 6.21\%$
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมิได้เป็นการออกหุ้นใหม่เพื่อชำระค่าสินทรัพย์

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ข้างต้น บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสูงสุด เท่ากับร้อยละ 6.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4.3 สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

3.4.4 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนี้

1. การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

บริษัทฯ จะขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินรุ่มรื่นในราคา 344.03 ล้านบาท และ 882.18 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,226.21 ล้านบาท รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. การเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ตามเงื่อนไขของการประมูล ภายหลังจากขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ให้แก่ที่ดินรุ่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ขนาดพื้นที่รวมไม่เกิน 9,000 ตารางเมตรพร้อมพื้นที่จอดรถ 180 คัน (อาคารจอดรถชั้น 1 - 4) เป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าและบริการ 400 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 129.60 ล้านบาท

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิได้) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3. การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 รวมเป็นเงิน 265 ล้านบาท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 400 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.875 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.00 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 เมษายน 2563 และต่อมาได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 4.50 อ้างอิงจาก MLR - ร้อยละ 1.375 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยขนาดรายการมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 18,000,000 บาท คำนวณจาก 400,000,000 x 4.50% โดยใช้สมมติฐานการกู้ยืมประมาณ 1 ปีเนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระหว่างดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ ซึ่งขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าไม่เกิน 20 ล้านบาท (เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ จึงไม่สามารถคำนวณขนาดรายการเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ) จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ขนาดกลางที่มีขนาดไม่เกิน 20 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์

1. ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

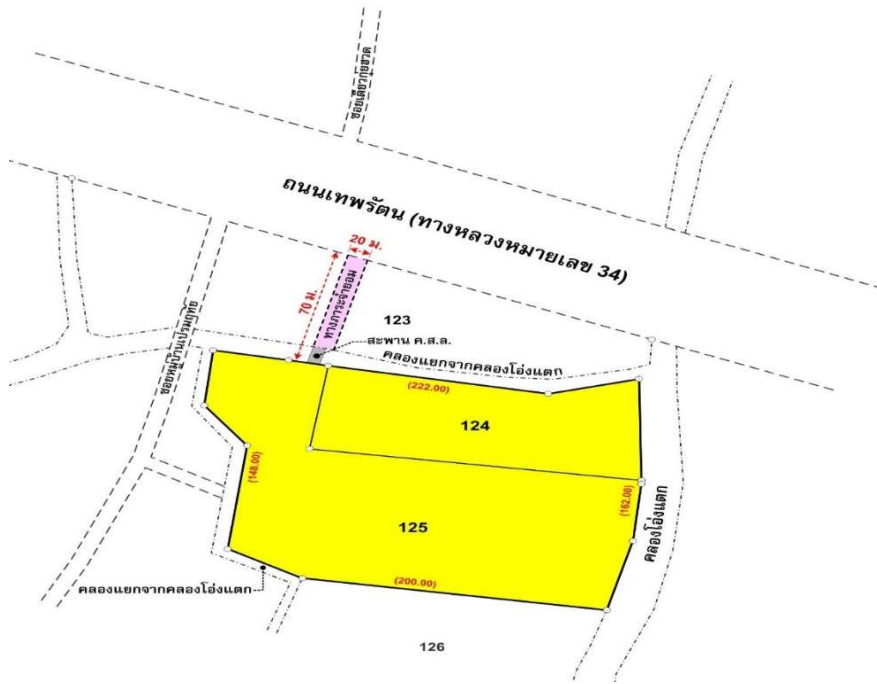
ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และ เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ ดังนี้

1.1 ที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ ไร่ 1 งาน 40.0 ตารางวา หรือ 7,740.0 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า มีความกว้างทางด้านทิศเหนือติดคลองแยกจากคลองโองค์แตก ประมาณ 220.00 เมตร และด้านทิศตะวันออกติดคลองโองค์แตกประมาณ 162.00 เมตร เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ประมาณ 70 เมตร ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 5 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ประมาณ 75 กิโลเมตร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท บางกอกโพสท์ จำกัด (มหาชน) โดยมีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ปัจจุบันเป็นที่ตั้งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	11714	125	1591	13	1	40.00
2	87094	124	11051	6	0	0.00
รวมเนื้อที่				19	1	40.00

ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้งานศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) แล้ว แต่ที่ดินแปลงดังกล่าวติดภาระผูกพันโดยจำนองไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทฯ ได้ลงนามตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อขออนุมัติการจ่ายชำระดอกเบี้ยคงค้างและการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะดำเนินการขายทรัพย์สินให้แล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2564 เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืม

ที่ตั้งสินทรัพย์ ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)



1.2 อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ ประมาณ 70 เมตร ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 5 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉะบั้ง ประมาณ 75 กิโลเมตร ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อายุอาคารประมาณ 14 ปี สภาพอาคารและการบำรุงรักษาอยู่ในระดับปานกลาง ปัจจุบันเป็นที่ตั้งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)
1	อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน	6,347.00
2	อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน	1,224.00
3	อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย	160.00
4	โรงเก็บสารเคมี	30.00
5	อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย	7.00

หมายเหตุ: สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย อาคารป้อมยาม โรงจอดรถ ถนนทางเข้าและรั้ว ที่ปลูกสร้างอยู่บนโฉนดเลขที่ 687 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ประเมินมูลค่าให้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ “วัดบางโกลนใน” ซึ่งสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินที่จัดการจ่ายยอมซึ่งใช้เป็นทางเข้า - ออก พร้อมสาธารณูปโภคให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น



รายการที่ 1 อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน



รายการที่ 2 อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน



รายการที่ 3 อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย



รายการที่ 4 โรงเก็บสารเคมี



รายการที่ 5 อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย

ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.3 เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตสิ่งพิมพ์ทั้งหมดยังไม่ผ่านการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์เครื่องจักรจึงไม่สามารถใช้เป็นหลักทรัพย์จำนองของบริษัทฯ ได้ โดยสามารถแบ่งเครื่องจักรได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ เครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์ จำนวน 5 รายการ จำนวน 11 ชุด และเครื่องจักรสนับสนุนการผลิต จำนวน 2 รายการ จำนวน 9 ชุด รวมทั้งหมด จำนวน 7 รายการ จำนวน 20 ชุด เครื่องจักรส่วนใหญ่เริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 มีอายุใช้งานที่ผ่านมาประมาณ 3 – 15 ปี เครื่องจักรส่วนใหญ่ถูกผลิตและนำเข้าจากประเทศเยอรมัน และมีบางส่วนเป็นเครื่องจักรจากประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และไทย ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้ยุติการพิมพ์ และว่าจ้างบริษัทภายนอกเพื่อผลิตสิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน
ส่วนที่ 1	เครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์	
1	เครื่องพิมพ์ (Newspaper Press Printing Machine)	1
2	เครื่องจักรระบบเมล็รูม (Mail Room System) ปี 2550	4
3	เครื่องจักรระบบเมล็รูม (Mail Room System) ปี 2557	1
4	เครื่องจักรผลิตเพลท (Machine for Plate Maker)	4
5	เครื่องเย็บ (Stitching Machine)	1
	รวมเครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์	11
ส่วนที่ 2	เครื่องจักรสนับสนุนการผลิต	
6	เครื่องจักรสำหรับยกและเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ (Machines for Lifting & Transportation)	
6.1	ปั้นจั่น (Overhead Travelling Crane) 25 ตัน	1
6.2	ปั้นจั่น (Overhead Travelling Crane) 3.2 ตัน	1
6.3	รถยก (Stacker)	1
6.4	ลิฟท์ขนสินค้า (Cargo Lift)	1
7	เครื่องจักรระบบลมอัด (Air Compressor System)	5
	รวมเครื่องจักรสนับสนุนการผลิต	9
	รวมเป็นเครื่องจักรทั้งหมด	20



รายการที่ 1 เครื่องพิมพ์ (Newspaper Press Printing Machine)



รายการที่ 2 เครื่องจักรระบบเมลล์รูม (Mail Room System)



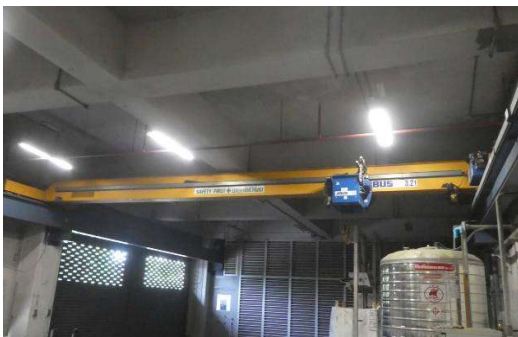
รายการที่ 3 เครื่องจักรระบบเมลล์รูม (Mail Room System)



รายการที่ 4 เครื่องจักรผลิตเพลท (Machine for Plate Maker)



รายการที่ 5 เครื่องเย็บ (Stitching Machine)



รายการที่ 6 เครื่องจักรสำหรับยกและเคลื่อนย้ายอุปกรณ์



รายการที่ 7 เครื่องจักรระบบลมอัด (Air Compressor System)

2. อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

2.1 ที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 7 ไร่ 64.0 ตารางวา หรือ 2,864.0 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ถนนระนอง ประมาณ 76 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) เป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงนามกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยให้คำมั่นว่าจะไม่จำหน่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์นี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินแห่งนั้นก่อน และในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเกี่ยวกับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อขอผ่อนผันการจ่ายชำระดอกเบี้ยคงค้างและการจ่ายชำระคืนเงินต้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะดำเนินการขายทรัพย์สินให้แล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2564 เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืม

ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	5729	4203	466	6	0	64.00
2	6216	4204	548	1	0	00.00
รวมเนื้อที่				7	0	64.00

ที่ตั้งสินทรัพย์ อาคารสำนักงาน (คลองเตย)



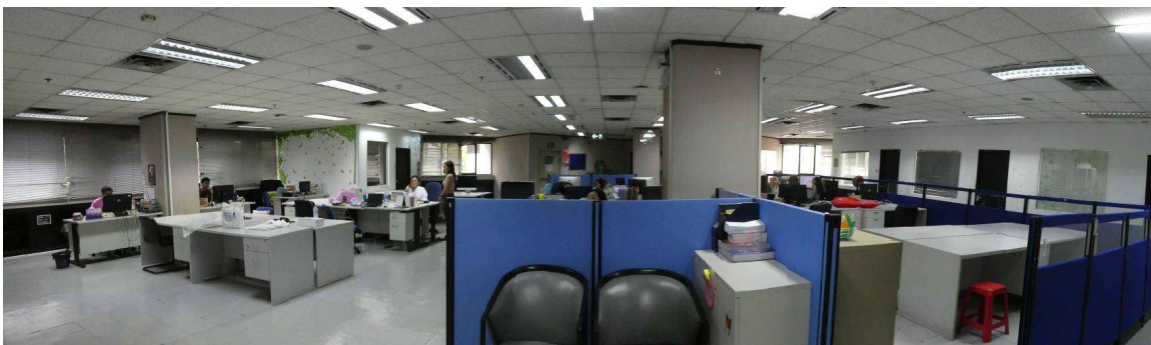


2.2 อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ณะ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อายุอาคาร ประมาณ 27 ปี มีการใช้ประโยชน์เป็น สำนักงาน โรงอาหาร ห้องประชุม ฟิตเนส ห้องสตูดิโอ พื้นที่เก็บของ และจอดรถ สภาพอาคารและการบำรุงรักษา อยู่ในระดับปานกลาง พื้นที่ใช้สอยรวม 35,483 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ บัอมยาม ถนนและ ลานคอนกรีต รั้วและประตูรั้วเหล็กตัด เป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน แต่เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงนามกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยให้คำมั่นว่าจะไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์นี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินแห่งนั้นก่อน ปัจจุบันบริษัทฯ ใช้อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นสำนักงานใหญ่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)
1	อาคารสำนักงาน (Office Building)	9,000.00
2	อาคารบริการ (Service Building)	3,075.00
3	อาคารสำนักพิมพ์ (Press Building)	11,696.00
4	อาคารจอดรถ (Parking Building)	11,712.00
	รวม	35,483



อาคารสำนักงาน (Office Building)



สภาพทั่วไปภายใน อาคารสำนักงาน (Office Building)

ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.5.1 สินทรัพย์ที่จะได้มา

การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) โดยหากบริษัท สามารถเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ การจำหน่ายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) บริษัท มีความจำเป็นในการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) จากบุคคลผู้ชนะการประมูล ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัท จะได้รับ พื้นที่ใช้สอยรวมของ อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เท่ากับ 35,483 ตารางเมตร ประกอบด้วย (1) พื้นที่อาคารสำนักงาน 9,000 ตารางเมตร (2) พื้นที่อาคารบริการ 3,075 ตารางเมตร (3) พื้นที่อาคารสำนักพิมพ์ 11,696 ตารางเมตร และ (4) พื้นที่อาคารจอดรถ 11,712 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ใช้สอยรวมที่มีอยู่เกินความต้องการของบริษัท คณะกรรมการบริษัท จึงพิจารณา ให้ปรับลดเหลือพื้นที่ใช้สอย เท่าที่จำเป็น โดยคาดว่าปริมาณพื้นที่ที่จะเช่ากลับเป็นจำนวนไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร และ จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี

3.5.2 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ได้มีมติอนุมัติการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นวงเงินไม่เกิน 250 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะงักงันจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ในงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัท มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 265 ล้านบาท ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 จึงได้มีมติขอเพิ่มวงเงินในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เพิ่มเติมอีก 135 ล้านบาท คิดเป็นวงเงินรวม 400 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อ ทวงถาม ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 4.875 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.00 ของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 เมษายน 2563 และต่อได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 4.50 อ้างอิงจาก MLR - ร้อยละ 1.375 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

โดยบริษัท และบริษัทย่อยมีรายละเอียดการขอรับการช่วยเหลือ ดังนี้

บริษัทที่ขอความช่วยเหลือ	รายการ ที่	วันที่ขอความช่วยเหลือ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย* (%)
บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน)	1	1 เมษายน 2563	146	4.875
	2	5 พฤษภาคม 2563	11	4.875
	3	28 พฤษภาคม 2563	15	4.875
	4	30 มิถุนายน 2563	40	4.875
	5	30 กรกฎาคม 2563	13	4.875
	6	28 สิงหาคม 2563	10	4.875
	7	24 กันยายน 2563	15	4.875
		รวม	250	
บริษัท โพสต์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล มีเดีย จำกัด	1	1 เมษายน 2563	15	4.875
		รวมทั้งสิ้น	265	

*อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.875 ต่อปี (อ้างอิงจาก MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เท่ากับ ร้อยละ 5.25 ลบด้วยร้อยละ 0.375)

**ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2563 อัตราดอกเบี้ยลดลงเหลือร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เท่ากับร้อยละ 5.875 ลบด้วยร้อยละ 1.375)

3.6 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัท กำหนดราคาขั้นต่ำในการประกวดราคาให้เท่ากับร้อยละ 90 ของมูลค่าประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมิน ทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเท่ากับ 1,226.21 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นว่า

กำหนดราคาขั้นต่ำโดยอ้างอิงราคาประเมินล่าสุดจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระดังกล่าว นอกจากจะทำให้ราคาขายเป็นปัจจุบันแล้ว การมีส่วนลดยังช่วยจูงใจนักลงทุนที่อาจจะสนใจเข้าร่วมการประกวดราคามากยิ่งขึ้น

การกำหนดราคาขายขั้นต่ำของบริษัทฯ

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมิน (ล้านบาท)			ราคาขายขั้นต่ำ (ล้านบาท) ³
			KF ¹	15BA ²	เฉลี่ย	
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)					
	ที่ดิน	261.20	261.20	261.20		
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	96.41	83.70	-		
	เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์	11.27	92.60	66.00		
	รวม	368.88	437.50	327.00	382.25	344.03
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย)					
	ที่ดิน	859.20	859.20	859.00		
	อาคารสำนักงาน	305.14	242.20	-		
	รวม	1,164.34	1,101.40	859.00	980.20	882.18
	รวมทั้งสิ้น	1,533.22	1,538.90	1,186.00	1,362.45	1,226.21

หมายเหตุ: ¹ราคามูลค่ายุติธรรมประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เมื่อวันที่ 4 และ 5 สิงหาคม 2563

²ราคามูลค่ายุติธรรมประเมินโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2563

³ราคาขายขั้นต่ำที่กำหนดโดยบริษัทฯ อ้างอิงจากร้อยละ 90 ของราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน

สำหรับการกำหนดอัตราค่าเช่ากลับนั้น บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราเช่าที่เหมาะสมที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย ซึ่งได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง อายุการใช้งาน ขนาดพื้นที่ใช้สอยในอาคาร เป็นต้น

สำหรับการรับความช่วยเหลือทางการเงิน บริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.375 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

4.1.1 ความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2489 ภายใต้ชื่อบริษัท โพสต์ พับบลิชซึ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจหนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษฉบับแรกของประเทศไทยภายใต้ชื่อ “Bangkok Post” และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2527 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นผู้นำอุตสาหกรรมสื่อของประเทศ ไทยและภูมิภาค ด้วยการนำเสนอข่าวสารที่แม่นยำ รวดเร็ว และสอดคล้องกับยุคสมัย ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ผลิตสื่อด้าน ข่าวสารธุรกิจ ไลฟ์สไตล์ต่าง ๆ ทั้งภาษาไทยและอังกฤษ ในรูปแบบหนังสือพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ อาทิ หนังสือพิมพ์ บางกอกโพสต์ หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ หนังสือพิมพ์ Student Weekly นิตยสาร ELLE นิตยสาร Forbes นิตยสาร Science Illustrated บริษัทฯ รวมถึงการดำเนินธุรกิจสำนักพิมพ์เพื่อผลิตหนังสือแปลจากภาษาต่างประเทศ และหนังสือที่ เขียนโดยนักเขียน คอลัมนิสต์ และนักเขียนอื่น ๆ ที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ลงทุนในเทคโนโลยีการพิมพ์เพื่อ เพิ่มความเร็ว ประสิทธิภาพ และลดต้นทุนในการผลิต ทั้งยังเพิ่มรูปแบบการนำเสนอสื่อจากสื่อสิ่งพิมพ์สู่สื่อออนไลน์ใน รูปแบบต่าง ๆ และขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และวิทยุต่าง ๆ ผ่านการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีสื่อสารทำให้เกิดช่องทางสื่อสารยุคใหม่ไม่ว่าจะเป็น อินเทอร์เน็ต ความเร็วสูง สมาร์ทโฟน รวมถึงการเข้ามาของโซเชียลมีเดีย ทำให้พฤติกรรมผู้บริโภคสื่อเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วจนเกิด เป็น Media Disruption ที่ผู้บริโภคใช้เวลาไปกับสื่อรูปแบบดั้งเดิมน้อยลง และหันไปเสพสื่อผ่านทางสมาร์ตโฟนมากขึ้น ทำให้ผู้ผลิตสื่อแบบดั้งเดิม (Offline Media) โดยเฉพาะสื่อสิ่งพิมพ์ได้รับผลกระทบอย่างมาก ดังจะเห็นได้จากยอดจำหน่าย นิตยสารและหนังสือพิมพ์ในหลายประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย ที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้หนังสือพิมพ์และนิตยสารหลายฉบับต้องยุติการผลิตและปิดตัวลง

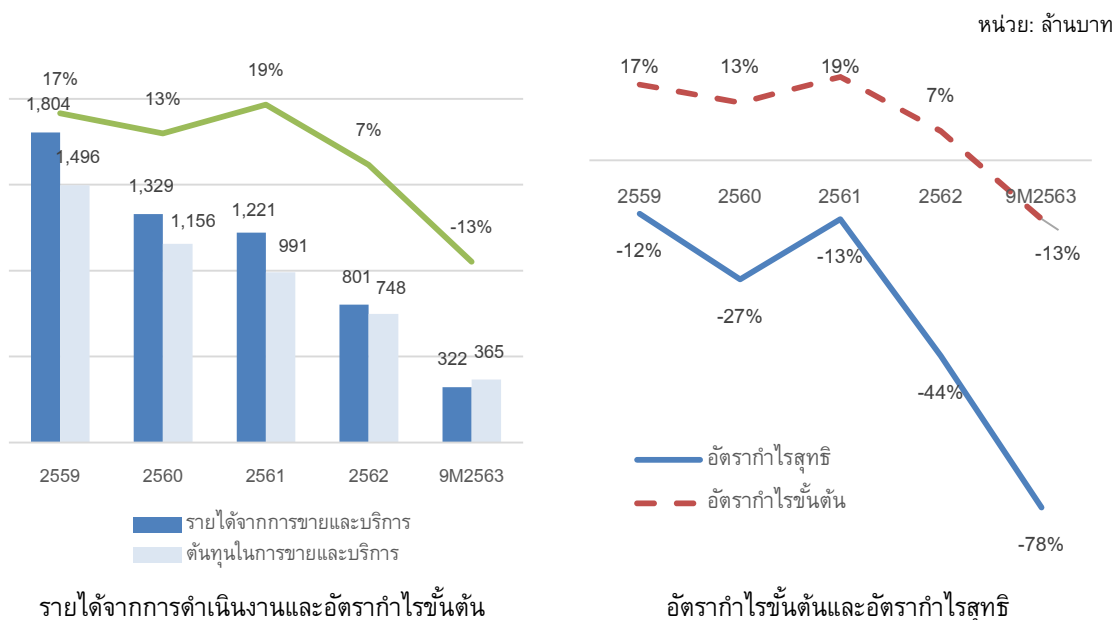
บริษัทฯ จึงมีอาจหลีกเลี่ยงผลกระทบที่เกิดขึ้นและจำเป็นต้องยุติการผลิตหนังสือพิมพ์และนิตยสารในเครือหลาย ฉบับ แม้ว่าที่ผ่านมาบริษัทฯ จะได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจเพื่อให้ทันต่อสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป ไม่ว่าจะเป็นการ เพิ่มช่องทางสื่อในแพลตฟอร์มออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อช่วยขยายโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มผู้อ่านคนรุ่นใหม่และตอบสนองต่อ การเปลี่ยนแปลงของสื่อดิจิทัลได้มากขึ้น การลงทุนในธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์เพื่อออกอากาศในช่องโทรทัศน์ ดิจิตอล ไปจนถึงการยุติการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ บางฉบับที่ไม่ทำกำไร การยุติการผลิต หนังสือพิมพ์ด้วยตัวเองและจ้างบุคคลภายนอกเพื่อลดต้นทุน และการลดขนาดองค์กร แต่ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ยังคงมีแนวโน้มถดถอยลงอย่างต่อเนื่องโดยมีผลขาดทุนสุทธิตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดสภาพคล่อง และจำเป็นต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกรรมการเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวบริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยพิจารณาจากปัจจัย ความจำเป็นในด้านต่าง ๆ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายและบริการมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 – 2562 รายได้จากการขายและ บริการลดลงจาก 1,804 ล้านบาทต่อปีเหลือเพียง 801 ล้านบาทต่อปี คิดเป็นการลดลงเฉลี่ยร้อยละ 23 ต่อปี อันเป็นผล จากยอดขายหนังสือพิมพ์และนิตยสารและรายได้ค่าโฆษณาที่ลดลง ในขณะที่งวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จาก การขายและบริการเพียง 322 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2562 ถึงร้อยละ 46

การลดลงของรายได้จากการดำเนินงานส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจในปี 2562 ซึ่งบริษัท ได้ยุติการพิมพ์และจำหน่ายหนังสือพิมพ์และนิตยสารที่ไม่ทำกำไรหลายฉบับ และลดค่าใช้จ่ายโดยยุติการพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เพื่อเปลี่ยนเป็นการจ้างบริษัทจากภายนอกผลิต รวมถึงการปรับลดขนาดองค์กรและเลิกจ้างพนักงานบางส่วน และการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ อย่างไรก็ตาม บริษัท ยังคงมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่ และมีค่าใช้จ่ายจากการจ่ายเงินชดเชยพนักงานและการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทางบัญชีอื่นที่เพิ่มขึ้น อาทิ การด้อยค่าความนิยม การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน การด้อยค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและเงินกู้ยืมกรรมการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลงอย่างมาก โดยในงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นติดลบร้อยละ (13) และมีอัตรากำไรสุทธิติดลบร้อยละ (78)



สภาพคล่อง

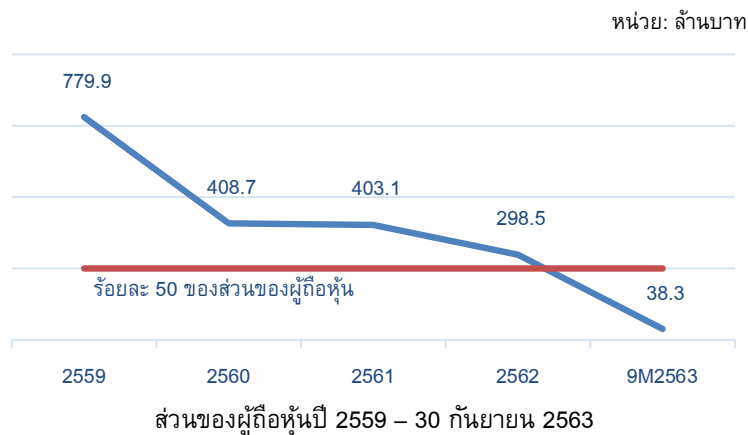
จากการดำเนินงานที่มีผลขาดทุนสุทธิทำให้บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ที่ลดลง ขณะที่สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากกรรมการเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเสริมสภาพคล่องในส่วนที่ขาดหายไป โดยมีเงินกู้ยืมกรรมการ ณ สิ้นปี 2562 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 161 ล้านบาท และ 265 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือน 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	0.56	0.49	0.45	0.25	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)	0.52	0.33	0.30	0.16	0.07
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.25	3.00	3.24	4.86	39.92

ส่วนของผู้ถือหุ้นและเกณฑ์ดำรงสถานะบริษัทจดทะเบียน

ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ขึ้นเครื่องหมาย C (Caution) บนหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อเตือนนักลงทุนกรณีที่มีเหตุการณ์

ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 202.28 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วตามงบการเงินสอบทานสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดประชุมเพื่อนำเสนอแนวทางแก้ไขและรายงานผลการดำเนินการต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ วางแนวทางแก้ไขเหตุดังกล่าวโดยดำเนินการปรับกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจด้วยการเพิ่มช่องทางสื่อดิจิทัล และสร้างรายได้จากการพัฒนาสินค้าและบริการที่มีอยู่เดิม ซึ่งการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ได้แก่ ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นส่วนหนึ่งของการปรับปรุงโครงสร้าง เพื่อเปลี่ยนทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นเงินสดเพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมซึ่งจะช่วยลดภาระหนี้และดอกเบี้ยของบริษัทฯ



4.1.2 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

จากเหตุผลความจำเป็นที่กล่าวมา บริษัทฯ จึงเห็นว่าการขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจแล้ว และการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และเช่ากลับพื้นที่สำนักงานเท่าที่จำเป็น เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและสามารถนำเงินส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

4.2 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

4.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามรายละเอียดดังนี้

รายการเงินกู้ยืมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ล้านบาท)	ณ 30 กันยายน 2563	
	งบการเงินรวม	งบเฉพาะกิจการ
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี	983.23	933.63
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	144.00	144.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	265.00	250.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	129.47	129.47
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,521.70	1,457.10

จากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิโดยเฉพาะในปี 2563 ที่เกิดวิกฤติการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง ทำให้บริษัทฯ ขาดสภาพคล่องและมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น โดยในระหว่างเดือนมกราคม - กันยายนปี 2563 บริษัทฯ จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมอีก 104 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมียอดเงินกู้ยืมเท่ากับ 161 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นยอดรวมทั้งสิ้น 265 ล้านบาท อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทฯ ยังได้มีมติอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมเป็นวงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาท

สัดส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตรานี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 4.86 ณ สิ้นปี 2562 เป็น 39.92 ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้เจรจากับสถาบันการเงินและได้รับการผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินต้นในเดือนธันวาคม 2563 โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และทยอยชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไปเป็นจำนวนไตรมาสละ 12 ล้านบาท โดยจะต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในปี 2565 สำหรับดอกเบี้ยค้างจ่ายให้ทยอยจ่ายชำระเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 งวดละ 0.2 ล้านบาท และให้จ่ายดอกเบี้ยเกิดใหม่รายเดือนตามปกติ ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ จะพบว่าบริษัทฯ มีสภาพคล่องลดน้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทฯ

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวมงวดสิ้นสุด			
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 63
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.49	0.45	0.25	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.33	0.30	0.16	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.09)	(0.07)	(0.11)	(0.02)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(110.97)	(92.92)	(146.57)	(24.94)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	ล้านบาท	(3.90)	9.85	0.84	1.04
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	57.39	79.76	142.61	20.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	ล้านบาท	12.09	8.78	5.66	1.92

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการจำหน่ายไปซึ่งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ที่มูลค่า 1,226.21 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ มีเงินทุนหมุนเวียน และยังคงสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยบริษัทฯ คาดว่า จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระเงินจากการขายสินทรัพย์เต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 ทั้งนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวแม้จะช่วยให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้ แต่บริษัทฯ ยังคงต้องแก้ปัญหาการดำเนินงานที่มีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่อง

2. บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ถาวร ทำให้บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและรักษาสภาพทรัพย์สิน รวมถึงมีค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินซึ่งทำให้มูลค่าของทรัพย์สินลดลงในอนาคต การทำรายการจำหน่ายไปจึงช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวของบริษัทฯ

นอกจากนี้เมื่อบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวไปชำระหนี้แล้ว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยประมาณเดือนละ 6.97 ล้านบาท ตามข้อมูลงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

3. บริษัทฯ จะยังคงได้รับประโยชน์จากการเช่าอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว แม้ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์อีกต่อไป แต่ด้วยการกำหนดเงื่อนไขในการประมูลให้ผู้ชนะการประมูลจะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ เช่าอาคารสำนักงาน (คลองเตย) จะทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยบริษัทฯ จะทำการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงานไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่จอดรถ 180 คัน ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องหาอาคารสำนักงานใหม่ และเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนย้ายอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ด้วย

4.2.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไป

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับที่ดินรุ่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูล ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว รวมถึงการเสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

2. ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีและเกิดผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์

การเข้าทำรายการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้ที่ราคา 1,226.21 ล้านบาท เป็นการขายที่ราคาขั้นต่ำของการประกวดราคาซึ่งเท่ากับร้อยละ 90 ของราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 รายคือ KF และ 15BA อีกทั้งยังเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินตามงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมูลค่าทางบัญชีของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย) รวมกันเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อและรับชำระราคาเต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ต้องบันทึกผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน ค่า ณ จากส่วนต่างของราคาขายและมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่คาดว่าจะคงเหลือ ณ วันที่ทำรายการซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564

ทั้งนี้จากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 38.27 ล้านบาท การบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจมีค่าต่ำกว่าศูนย์ และมีความเสี่ยงเข้าข่ายเหตุแห่งการเพิกถอน

ตามที่กล่าวถึงในข้างต้น การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564 และจากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเท่ากับ 38.27 ล้านบาท ดังนั้นการบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

4. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาสินทรัพย์เต็มจำนวนได้ภายในเดือนเมษายน 2564 บริษัทฯ และผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคนละครึ่ง โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมทั้งสิ้น 34.02 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ)	อัตราค่าธรรมเนียม*	มูลค่า (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของราคาประเมิน	15.12
ค่าภาษีเงินได้ในตีบุคคล	ร้อยละ 1.00 ของราคาประเมิน	15.12
ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ 0.25 ของราคาประเมิน	3.78
รวม		34.02

หมายเหตุ: คิดตามสัดส่วนของราคาขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

4.2.3 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะยังคงเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ดังกล่าวและสามารถหาประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในระยะยาว รวมถึงไม่เสียโอกาสที่ราคาสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต

2. บริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการขาย

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายและภาษีที่เกี่ยวข้องประมาณ 34.02 ล้านบาท

4.2.4 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นซึ่งต้องมีต้นทุนทางการเงิน และอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดเพื่อชำระหนี้และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นซึ่งต้องมีต้นทุนทางการเงิน และในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นได้ บริษัทฯ อาจประสบปัญหาไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืม

2. บริษัทฯ อาจมีความไม่แน่นอนในการจำหน่ายสินทรัพย์ในอนาคต

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความไม่แน่นอนในอนาคต หากมีความต้องการที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในเวลาที่ต้องการ และทันท่วงทีต่อความต้องการใช้เงินสดเพื่อชำระหนี้หรือเงินทุนหมุนเวียน รวมถึงราคาและเงื่อนไขที่อาจเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากสภาวะการณ์ในอนาคต

4.2.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเจรจาระหว่างบริษัทฯ และที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน อาจช่วยให้สามารถดำเนินการเอกสารเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ตามเงื่อนไขการประมูล และการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัวอย่างรุนแรงซึ่งเป็นผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 จึงยากที่จะหาบุคคลทั่วไปที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินของบริษัทฯ

4.2.6 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากบริษัทฯ ได้เคยจัดการประกวดราคาเพื่อขายทรัพย์สินทั้งสองรายการในปี 2563 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปซึ่งมีผู้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ยื่นเสนอราคา แต่การประกวดราคาในครั้งนั้นไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากมีผู้ยื่นเสนอซื้อทรัพย์สินเพียงบางส่วนในราคาเสนอซื้อต่ำกว่าที่บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จึงได้เปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสามารถเข้าร่วมการประมูลทรัพย์สินได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจเช่นปัจจุบันทำให้ไม่มีบุคคลทั่วไปสนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินของบริษัทฯ ในราคาที่บริษัทฯ เสนอขาย การที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เข้าร่วมเสนอราคาในการประกวดราคาครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินเพื่อนำเงินสดมาชำระคืนหนี้และเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4.3 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

4.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ สามารถใช้อาคารสำนักงานได้อย่างต่อเนื่อง

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้บริษัทฯ สามารถใช้อาคารสำนักงานได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่จำเป็นต้องเสียเวลาต้องหาสถานที่ใหม่ทำให้สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี

2. บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนย้าย

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขนย้ายสิ่งของต่างๆ ซึ่งมีเป็นจำนวนมาก

4.3.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

บริษัท จะต้องมีการระงับค่าใช้จ่ายเช่าอาคารสำนักงาน

การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำให้บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอตกรถยนต์ 180 คัน ในอัตราค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 129.60 ล้านบาท

4.3.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การเจรจาระหว่างบริษัทฯ และที่ดินร่มรื่นซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน อาจช่วยให้สามารถเจรจาและต่อรองเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็ว ภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามที่กำหนดในเงื่อนไขของการประกวดราคาขายทรัพย์สิน

4.3.4 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำสัญญาเช่ากลับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เป็นไปตามเงื่อนไขของการประกวดราคาขายทรัพย์สิน ซึ่งกำหนดให้ผู้ชนะการประกวดราคาไม่ว่าจะเป็นบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องตกลงให้บริษัทฯ สามารถเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) สูงสุดไม่เกิน 9,000 ตารางเมตร ในอัตราค่าบริการไม่เกินกว่า 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พร้อมทั้งจอตกรถยนต์ 180 คันเป็นระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4.4 ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.4.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินเพื่อดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบปัญหาการดำเนินธุรกิจและขาดสภาพคล่อง การเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ จะช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เป็นต้น

2. บริษัทฯ สามารถรักษาเครดิตไว้ได้

ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบปัญหาการดำเนินธุรกิจและขาดสภาพคล่อง การเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ จะช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ ทำให้ไม่เกิดการผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน ซึ่งยังคงรักษาเครดิตของบริษัทฯ ไว้ได้

4.4.2 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. บริษัท ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวเป็นเงินกู้ระยะสั้นแบบไม่กำหนดระยะเวลา และต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม ดังนั้น บริษัท อาจมีความเสี่ยงถ้าถูกเรียกให้ชำระคืน ซึ่งบริษัท อาจไม่มีสภาพคล่องเพียงพอและไม่สามารถชำระคืนได้

2. บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

ความเสี่ยงจากการเข้าข่ายเหตุแห่งการเพิกถอน

การเข้าจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะทำให้บริษัท มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประมาณ 280.50 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2564 ได้ และจากงบการเงินสอบทานงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2563 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเหลือเพียง 38.27 ล้านบาท ดังนั้นในกรณีที่ทำรายการและบันทึกผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิในงวดปี 2564 และอาจส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะเป็นเหตุให้หลักทรัพย์ของบริษัท เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2542

ในกรณีดังกล่าวจะทำให้หลักทรัพย์ของบริษัท ถูกห้ามซื้อขาย (ขึ้นเครื่องหมาย SP) ทั้งนี้ จากนั้นตลาดหลักทรัพย์จะประกาศเข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนและขึ้นเครื่องหมาย NC (Non-Compliance) ภายใน 7 วัน และห้ามซื้อขายหลักทรัพย์เป็นเวลา 1 เดือน จากนั้นเมื่อบริษัท แจ้งแนวทางการฟื้นฟูกิจการต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว ตลาดหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ซื้อขายหลักทรัพย์ได้เป็นเวลา 1 เดือนด้วยบัญชี Cash Balance ก่อนจะห้ามซื้อขายอีกครั้งจนกว่าบริษัท จะสามารถฟื้นฟูกิจการจนทำให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปและมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัท จะไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัท ยังคงมีความเสี่ยงที่ฐานะทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้นจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์และเข้าข่ายเหตุแห่งการเพิกถอน เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาประกอบกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานอนาคต บริษัท จะยังคงประสบปัญหาขาดทุนจากธุรกิจเดิมและมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น บริษัท จึงมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจในระยะยาวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของทิศทางธุรกิจสื่อ เพื่อให้บริษัท สามารถอยู่รอดได้ต่อไปอย่างมั่นคง

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่า

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ 2 วิธีคือ 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) และ 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach) โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชีจะพิจารณาจากมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปทั้งสองรายการเท่ากับ 1,533.22 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ ชี้เห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวโดยอ้างอิงมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15BA”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ประเมินอิสระทั้งสองประเมินค่าทรัพย์สินโดยใช้ 2 วิธี ได้แก่

1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยแบ่งแยกทรัพย์สินออกเป็นที่ดิน อาคาร และเครื่องจักร (เฉพาะสินทรัพย์บางนา) โดยผู้ประเมินใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดิน วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) สำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง และใช้วิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) สำหรับเครื่องจักร
2. วิธีรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินจัดทำประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน แล้วคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สิน ภายใต้สมมุติฐานว่าบริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินทั้งสองรายการ ทั้งนี้ KF มิได้ใช้วิธีรายได้ในการประเมินทรัพย์สิน ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวถูกออกแบบเพื่อใช้ในประโยชน์เฉพาะในการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายเลือกใช้มูลค่าตลาดที่ได้จากวิธีต้นทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าตลาดโดยผู้ประเมินฯ (ล้านบาท)	
			KF ¹	15BA ²
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)			
	ที่ดิน	261.20	261.20	261.20
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	96.41	83.70	-

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าตลาดโดยผู้ประเมิน (ล้านบาท)	
			KF ¹	15BA ²
	เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์	11.27	92.60	66.00
	รวม	368.88	437.50	327.00
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย)			
	ที่ดิน	859.20	859.20	859.00
	อาคารสำนักงาน	305.14	242.20	-
	รวม	1,164.34	1,101.40	859.00
	รวมทั้งสิ้น	1,533.22	1,538.90	1,186.00

หมายเหตุ : ¹ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

² บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปทั้งสองรายการมีดังต่อไปนี้

ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าทางบัญชี (ลบ.)	มูลค่าประเมิน (ลบ.)	ผลต่าง (ลบ.)
KF	วิธีต้นทุน	1,533.22	1,538.90	5.68
15BA	วิธีต้นทุน	1,533.22	1,186.00	(347.22)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายการด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปควรอยู่ระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย หรืออยู่ในช่วงระหว่าง 1,186.00 - 1,538.90 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยที่ปรึกษา มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระว่า การใช้วิธีต้นทุนเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ จึงทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีต้นทุนสูงกว่ามูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้ ซึ่งสะท้อนว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สินนั้นๆ

5.3 สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อหาราคายุติธรรม โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2563 และ วันที่ 5 สิงหาคม 2563 และ (2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.3.1 การประเมินราคาสินทรัพย์โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”)

1. ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

KF เลือกใช้วิธีต้นทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดสำหรับที่ดิน วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและ/หรือวิธีต้นทุนสำหรับเครื่องจักร โดย KF ไม่ประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้เนื่องจากเนื้อที่ของทรัพย์สินดังกล่าวถูกออกแบบเพื่อใช้ในประโยชน์เฉพาะในการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ จึงใช้การประเมินมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและ ณ ที่ตั้ง (Market Value for the Existing Use and In-situ)

1.1 ที่ดิน : KF ได้เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sale Adjustment Grid) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด โดย KF ได้สำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงคือ ทรัพย์สินใด ๆ จะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้าย ๆ กัน ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล ที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสินทรัพย์

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	1	6	7	
ที่ตั้งและทำเล	ติดซอยจัดสรรเปรมฤทัย ห่างจากถนนเทพรัตน ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนเสาชิงช้าใหญ่ และติดซอยบุญมี	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนเสียบคลองชลหารพิจิตร	ติดทางส่วนบุคคล ห่างจากถนนเทพรัตน ประมาณ 70 เมตร
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	9-0-0.0 ไร่	35-0-0.0 ไร่	17-0-0.0 ไร่	19-1-40.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	9.0000	35.0000	17.0000	19.3500
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	80.00	110.00	216.00	8.00
ระดับที่ดิน	-2.00	-1.00	-1.00	0.00
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	11,000,000	10,000,000	-	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	10,500,000	9,500,000	-	
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	9,300,000	
วันที่เสนอขาย / ซื้อขาย	ส.ค. 2563	ส.ค. 2563	ก.ย. 2561	
ปรับส่วนต่างระยะเวลาซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	558,000	
ปรับส่วนต่างของค่าถมดิน (บาท/ไร่)	800,000	400,000	400,000	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)	11,300,000	9,900,000	10,258,000	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

หน่วย: บาท

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	6	%	7
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	10%	1,130,000	25%	2,475,000	25%	2,564,500
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	0%		2%	198,000	0%	
- รูปแปลงที่ดิน	-2%	(226,000)	-2%	(198,000)	0%	
- หน้ากว้างที่ดิน	-3%	(339,000)	-2%	(198,000)	-7%	(718,060)
- ระบบสาธารณูปโภค	0%		0%		0%	
- ถนนผ่านทาง	15%	1,695,000	12%	1,188,000	15%	1,538,700
- ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	0%		0%		0%	
- ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%		0%		0%	
รวม	20%	2,260,000	35%	3,465,000	33%	3,385,140
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ (บาท/ไร่)		13,560,000		13,365,000		13,643,140

การปรับราคาขึ้นสุดท้าย

หน่วย: บาท

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	13,560,000	3,390,000	0.2719	3.6780	0.4001	5,425,148
6	13,365,000	4,257,000	0.3414	2.9289	0.3186	4,258,110
7	13,643,140	4,821,260	0.3867	2.5861	0.2813	3,838,003
รวม	40,568,140	12,468,260	1.0000	9.1929	1.0000	13,521,261
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						13,500,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรจะมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 261,200,000 บาท

1.2 อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย โรงเก็บสารเคมี อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

KF เลือกวิธีการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของ อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอย และความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่ง KF พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้ว หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) ได้ดังนี้

รายการและการประเมินมูลค่า

หน่วย: บาท

รายการ	ประเภท	ปริมาณ	หน่วย	ราคา/หน่วย (บาท)	อายุ (ปี)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	ค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
1	อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน							
	- พื้นที่โรงพิมพ์ (ชั้น 1)	2,048.0	ตรม.	15,000	14	30,720,000	54.0%	14,131,200
	- พื้นที่สำนักงาน (2 ชั้น)	1,202.0	ตรม.	16,000	14	19,232,000	54.0%	8,846,720
	- พื้นที่ห้อง Generator, AHU งานระบบต่างๆ	1,040.0	ตรม.	15,000	14	15,600,000	54.0%	7,176,000
	- พื้นที่โรงพิมพ์ (Phase2)	1,440.0	ตรม.	32,000	14	46,080,000	54.0%	21,196,800
	- พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร (ชั้น 2-3)	617.0	ตรม.	8,000	14	4,936,000	54.0%	2,270,560
	- พื้นที่ขนถ่ายสินค้า (ชั้น 1)	256.0	ตรม.	12,000	14	3,072,000	54.0%	1,413,120
	- พื้นที่หลังคาส่วนโถงหลังคาคลุม (ขนถ่าย สินค้า)	280.0	ตรม.	2,000	14	560,000	54.0%	257,600
	- พื้นที่ทางเดินเท้าพร้อมท่อระบายน้ำรอบ อาคาร	298.0	ตรม.	1,500	14	447,000	54.0%	205,620
	ระบบอาคาร							
	- งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	1.00	หน่วย	เหมารวม	14	32,000,000	77.0%	7,360,000
	- งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	1.00	หน่วย	เหมารวม	14	23,000,000	77.0%	5,290,000
	- งานระบบดับเพลิงและสุขาภิบาล	1.00	หน่วย	เหมารวม	14	11,000,000	77.0%	2,530,000
	รวม					186,647,000		70,677,620
2	อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน							
	- พื้นที่คลังเก็บวัสดุอุปกรณ์	1,032.0	ตรม.	15,000	14	15,480,000	54.0%	7,120,800
	- พื้นที่สำนักงานและห้องปฐมพยาบาล	192.0	ตรม.	10,000	14	1,920,000	54.0%	883,200
	- พื้นที่ทางเชื่อมเข้าอาคารโรงพิมพ์	90.0	ตรม.	5,500	14	495,000	54.0%	227,700
	- พื้นที่ทางเดินเท้าพร้อมท่อระบายน้ำรอบ อาคาร	225.0	ตรม.	1,500	14	337,500	54.0%	155,250
	รวม					18,232,500		8,386,950
3	อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย	160.0	ตรม.	6,000	14	960,000	54.0%	441,600
4	โรงเก็บสารเคมี	30.0	ตรม.	6,000	14	180,000	54.0%	82,800
5	อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย	7.0	ตรม.	8,500	14	59,500	54.0%	27,370
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง					206,079,000		79,616,340
6	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ							
	- ถนนและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ	7,944.0	ตรม.	1,000	14	7,944,000	65.0%	2,780,400
	- รั้วลวดหนามรวมประตูรั้ว สูงประมาณ 2.0 เมตร	732.0	ตรม.	700	14	512,400	77.0%	117,852
	- สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (ข้ามคลองโอง แตก)	100.0	ตรม.	25,000	14	2,500,000	54.0%	1,150,000
	รวมต้นทุนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ					10,956,400		4,048,252
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ หรือประมาณ					217,035,400		83,664,592
						217,000,000		83,700,000

เมื่อพิจารณาแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าคาร์มีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 83,700,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ : ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) หรือมูลค่าตลาดที่ใช้งานต่อเนื่อง (Market Value in Continued Use) ซึ่งรวมถึงค่าติดตั้งทั้งหมด และสามารถดำเนินการผลิตที่สามารถสร้างรายได้โดยใช้ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ประกอบกัน ซึ่งในสถานการณ์โดยรวม วิธีการเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าจะถูกพิจารณา 1 วิธี หรือในบางกรณีอาจใช้ทั้ง 2 วิธี ร่วมกัน

รายการและการประเมินมูลค่า

หน่วย: บาท

ลำดับ	รายการ	จำนวน	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุที่ผ่านมา (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	มูลค่าซาก	ต้นทุนทดแทนใหม่	มูลค่าจากวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน
ส่วนที่ 1 เครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์									
1	เครื่องพิมพ์ (Newspaper Press Printing Machine)	1	20	13	7	63,300,000	422,000,000	53,172,000	55,000,000
2	เครื่องจักรระบบเมลล์รูม ปี 2550 (Mail Room System)	4	20	13	7	23,655,000	157,700,000	19,870,200	20,000,000
3	เครื่องจักรระบบเมลล์รูม ปี 2557 (Mail Room System)	1	20	6	14	4,800,000	32,000,000	8,064,000	8,000,000
4	เครื่องจักรผลิตเพลท (Machine for Plate Maker)								
	4.1 เครื่องยิงเพลท เครื่องที่ 1 (Computer to Plate No.1)	1	20	13	7	1,200,000	8,000,000	1,134,000	1,000,000
	4.2 เครื่องยิงเพลท เครื่องที่ 2 (Computer to Plate No.2)	1	20	12	8	1,200,000	8,000,000	1,296,000	1,000,000
	4.3 เครื่องยิงเพลท เครื่องที่ 3 (Computer to Plate No.3)	1	20	5	15	1,050,000	7,000,000	2,362,500	2,200,000
	4.4 เครื่องเจาะและพับเพลท (Plate Puncher and Bender Machine)	1	20	13	7	675,000	4,500,000	787,500	700,000
5	เครื่องเย็บ (Stitching Machine)	1	20	15	5	1,650,000	11,000,000	1,375,000	1,500,000
ส่วนที่ 2 เครื่องจักรสนับสนุนการผลิต									
6	เครื่องจักรสำหรับยกและเคลื่อนย้าย (Machines for Lifting Transportation)								
	6.1 บันจัน (Overhead Travelling Crane) 25 ตัน	1	20	13	7	800,000	4,000,000	1,400,000	1,400,000
	6.2 บันจัน (Overhead Travelling Crane) 3.2 ตัน	1	20	13	7	100,000	500,000	175,000	175,000
	6.3 รถยก (Stacker)	1	-	-	-	-	-	-	110,000
	6.4 ลิฟท์ขนสินค้า (Cargo Lift)	1	15	13	2	240,000	1,200,000	240,000	240,000
7	เครื่องจักรระบบลมอัด (Air Compressor System)		20	14	6	260,000	1,300,000	390,000	400,000
	7.1 เครื่องทำลมแห้ง (Air Dryer)	2							
	7.2 ถังเก็บลมอัด (Air Tank)	1							
	7.3 ระบบท่อลม (Air Compress Piping Line)	1							
	7.4 เครื่องอัดอากาศ (Air Compressor)	1	20	3	17	200,000	1,000,000	850,000	900,000
	รวมเครื่องจักรทั้งหมด	20					658,200,000	91,116,200	92,625,000
	หรือประมาณ						658,000,000		92,600,000

เมื่อพิจารณาแล้ว KF มีความเห็นว่า เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 92,600,000 บาท

2. อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

KF เลือกใช้วิธีต้นทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดสำหรับที่ดิน วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ประกอบกับเป็นการใช้ประโยชน์เฉพาะในกลุ่มบริษัทเอง และจะเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

2.1 ที่ดิน : KF ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด การประเมินที่ดิน KF ได้สำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) คือ ทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายๆ กันหรือเหมือนกัน ซึ่งพิจารณาจาก ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเล ที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	1	7	8	
ที่ตั้งและทำเล	ติดซอยสุขุมวิท 16 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีโศกประมาณ 700 เมตร	ติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อประมาณ 1,800 เมตร	ติดถนนพระราม 4 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ ประมาณ 1,600 เมตร	ติดถนน รัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ประมาณ 1,300 เมตร
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2 -1 -26.5	3 -0 -16.0	7 -2 -52.0	7 -0 -64.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	926.50	1,216.00	3,052.00	2,864.00
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	121.00	80.00	76.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	.00	.00	.00	.00
ข้อกำหนดผังเมือง	สีแดง พ. 5-4	สีน้ำตาล ย. 8-23	สีน้ำตาล ย. 9-23	สีน้ำตาล ย. 8-20
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 10 : 1 - OSR 3%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 6 : 1 - OSR 5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	370,000	750,000	-
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	260,000	600,000	-
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	365,893	-	-	-
วันที่เสนอขาย และซื้อขาย	ต.ค. 2560	ส.ค. 2563	ส.ค. 2563	-
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	36,589	-	-	-
ปรับส่วนต่างของค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	402,482	260,000	600,000	-

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

หน่วย: บาท

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	7	%	8
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	-15%	(60,372)	15%	39,000	-30%	(180,000)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	-5%	(20,124)	-5%	(13,000)	0%	
- รูปแปลงที่ดิน			3%	7,800	0%	
- หน้ากว้างที่ดิน			-5%	(13,000)	0%	
- ระบบสาธารณูปโภค			0%		0%	
- ถนนผ่านหน้า			5%	13,000	-5%	(30,000)
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	20,124	5%	13,000	-10%	(60,000)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-10%	(39,516)	-5%	(13,000)	-5%	(30,000)
รวม	-25%	(100,621)	13%	33,800	-50%	(300,000)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		301,862		293,800		300,000

การปรับราคาขึ้นสุดท้าย

หน่วย: บาท

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	301,862	140,869	0.2549	3.9233	0.3664	110,589
7	293,800	111,800	0.2023	4.9434	0.4616	135,622
8	300,000	300,000	0.5428	1.8422	0.1720	51,608
รวม	895,662	552,669	1.0000	10.7089	1.0000	297,820
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						300,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว KF มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 859,200,000 บาท

2.2 อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของ อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอย และความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่ง KF พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้ว หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) ได้ดังนี้

รายการ	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท)	อายุ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1	อาคารสำนักงาน (Office Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	910	24,000	27	21,840,000	61.0%	8,517,600
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-8	7,180	21,000	27	150,780,000	61.0%	58,804,200
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	910	6,500	27	5,915,000	61.0%	2,306,850
	รวม	9,000			178,535,000		69,628,650
2	อาคารบริการ (Services Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	615	18,000	27	11,070,000	64.0%	3,985,200
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-3	1,845	21,000	27	38,745,000	64.0%	13,948,200
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	615	6,500	27	3,997,500	64.0%	1,439,100
	รวม	3,075			53,812,500		19,372,500

รายการ	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท)	อายุ (ปี)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
3	อาคารสำนักพิมพ์ (Press Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นใต้ดิน	2,116	25,000	27	52,900,000	64.0%	19,044,000
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G-4	8,428	23,000	27	193,844,000	64.0%	69,783,840
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	1,152	6,500	27	7,488,000	64.0%	2,695,680
	รวม	11,696			254,232,000		91,523,520
4	อาคารจอดรถ (Parking Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-7	10,248	15,000	27	153,720,000	64.0%	55,339,200
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	1,464	6,500	27	9,516,000	64.0%	3,425,760
	รวม	11,712			163,236,000		58,764,960
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				649,815,500		239,289,630
5	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ						
	- บ่อมยวม	11	12,000	27	132,000	64.0%	47,520
	- ที่จอดรถ ถนนคอนกรีต ทางรวิ่ง งาน Land Scene	6,012	1,200	27	7,214,400	64.0%	2,597,184
	- รั้วและประตูรั้วเหล็กดัดสูง 2 เมตร	523	1,500	27	784,500	64.0%	282,420
	รวมต้นทุนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				8,130,900		2,927,124
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				657,946,400		242,216,754
	หรือประมาณ				657,900,000		242,200,000

เมื่อพิจารณาแล้ว KF มีความเห็นว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 242,200,000.00 บาท

วิธีประเมินมูลค่าโดยคิดจากรายได้

KF ได้พิจารณาประเมินอัตราค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) โดยการเลือกวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าตลาดของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบ ได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ชื่ออาคาร	อาคารบางกอกโพสต์	อาคารอิตัลไทยทาวเวอร์	อาคารกรุงเทพทาวเวอร์	อาคาร 42 ทาวเวอร์
เกรด	C	B	C	C
ที่ตั้ง	ถนน ถนน	ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่	ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่	ติดซอยสุขุมวิท 42 (กล้วยน้ำไท)
สถานีรถไฟฟ้า BTS	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 2,800 เมตร	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 2,700 เมตร	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 3,300 เมตร	ห่างจากสถานีเอกมัย ประมาณ 500 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า MRT	ห่างจากสถานีศูนย์ ประชุมสิริกิติ์ประมาณ 1,250 เมตร	ห่างจากสถานีเพชรบุรี ประมาณ 1,100 เมตร	ห่างจากสถานีเพชรบุรี ประมาณ 1,700 เมตร	ห่างจากสถานีสุขุมวิท ประมาณ 3,800 เมตร
จำนวนชั้น	9	44	20	24
พื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ (ตารางเมตร)	6,500	57,800	18,000	25,000
พื้นที่เช่าสำนักงาน / ชั้น (ตารางเมตร)	600 - 1,700	1,750	1,000	950
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (บาท/ตาราง เมตร/เดือน) - (ราคาเสนอ)	-	500	450	550
ระยะเวลาการเช่า	-	3 ปี	3 ปี	3 ปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตารางเมตร)	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว
ความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน (เมตร)	2.40	2.60	2.50	2.50

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
อัตราครอบครองพื้นที่ (%)	-	85%	80%	85%
จำนวนที่จอดรถ (คัน)	397 คัน	N/A	300 คัน	N/A
ระบบปรับอากาศ (Air Conditioner)	Chilled Water System	Chilled Water System	Package Water Cold System	Package Water Cold System
จำนวนลิฟท์โดยสาร	- ลิฟท์โดยสาร 3 ตัว - ลิฟท์จอดรถ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 16 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว
ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	-	5.50	6.00	6.00
ค่าน้ำประปา (บาทต่อหน่วย)	-	20.00	อัตราในใบแจ้งหนี้	ฟรี
ค่า Air Conditioner นอกช่วงเวลาที่กำหนด (บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง)	-	2.5	1.5	N/A
ค่าใช้จ่ายติดตั้งระบบโทรศัพท์ (บาท/สาย)	-	5,000 บาท	4,000 บาท	5,000 บาท

อัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สภาพอาคาร การตกแต่งภายใน ขนาดพื้นที่เช่า และเงื่อนไขต่าง ๆ ทั้งนี้ จากการเปรียบเทียบข้อมูลข้างต้น KF มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมอยู่ในช่วงประมาณ 400 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ภายใต้สมมุติฐานว่ามีการปรับปรุงอาคารเพื่อให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีจากรายได้ – กรณีที่มีการปรับปรุงอาคาร

รายการ	อัตราที่ใช้ในประมาณการ
1 ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเช่าที่จอดรถ จำนวน 397 คัน	400 - 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน 1,800 บาทต่อเดือน
2 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายธุรกรรมและการจัดการพื้นที่เช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าประกันภัย (All Risk) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่ากันสারণปรับปรุงตกแต่งอาคาร	8,500,000 บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 3%ทุกปี) 3,500,000 บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 3%ทุกปี) 2,000,000 บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 3%ทุกปี) 1.5% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด 3.0% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด 0.125% ของทุนประกัน 0.30 - 0.70% จากราคาประเมินราชการ (ปี พ.ศ. 2563 - 2564) 1.20% จากราคาประเมินราชการ (ปี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป) 4.0% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด
3 อัตราการครอบครอง / ใช้ทรัพย์สิน	ปีที่ 1 : 25% ปีที่ 2 : 70% ปีที่ 3-12 : 85%
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.0%
4 สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด: การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Discount Cash Flow)	

ช่วงระยะเวลา	กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน (บาท)	ต้นทุนค่าปรับปรุงอาคาร (บาท)	ค่าใช้จ่ายในการขาย (บาท)	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)
ปีที่ 1	9,299,113	-110,000,000		-100,700,887
ปีที่ 2	31,791,999			31,791,999
ปีที่ 3	38,358,486			38,358,486
ปีที่ 4	39,446,605			39,446,605
ปีที่ 5	41,717,736			41,717,736
ปีที่ 6	48,984,283			48,984,283

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ช่วงระยะเวลา	กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน (บาท)	ต้นทุนค่าปรับปรุงอาคาร (บาท)	ค่าใช้จ่ายในการขาย (บาท)	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)
ปีที่ 7	50,359,800			50,359,800
ปีที่ 8	53,191,594			53,191,594
ปีที่ 9	53,913,162			53,913,162
ปีที่ 10	54,881,833			54,881,833
ปีที่ 11	57,970,890			57,970,890
ปีที่ 12	58,754,002		-25,876,747	895,435,505
Discount rate 8.00%				
Net Present Value of Cash Flow				543,686,000
หรือประมาณ				544,000,000

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีจากรายได้ KF มีความเห็นว่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ควรจะมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 544,000,000 บาท

สรุปผลการประเมินราคาสินทรัพย์ทั้งหมดโดย KF

จากการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป สามารถสรุปผลการประเมิน ได้ดังนี้

รายการ	รายละเอียด	ราคาประเมิน วิธีคิดแบบราคาตลาด (บาท)	ราคาประเมิน วิธีคิดแบบรายได้ (บาท)
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ที่ดิน	261,200,000	-
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	83,700,000	-
	เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์	92,600,000	-
	รวม	437,500,000	-
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ที่ดิน	859,200,000	-
	อาคารสำนักงาน	242,200,000	-
	รวม	1,101,400,000	544,000,000
	รวมทั้งสิ้น	1,538,900,000	-

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีต้นทุนของผู้ประเมินมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ KF ใช้วิธีการต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันสำหรับศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เนื่องจากอาคารและเครื่องจักรถูกใช้เพื่อการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ นำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยากหรือขาดประสิทธิภาพ สำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) KF ใช้วิธีรายได้ในการตรวจสอบมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน โดย KF เห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

3. การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

KF ได้พิจารณาเปรียบเทียบอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากการสำรวจ ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบ ได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ชื่ออาคาร	อาคารบางกอกโพสท์	อาคารอิตัลไทยทาวเวอร์	อาคารกรุงเทพทาวเวอร์	อาคาร 42 ทาวเวอร์
เกรด	C	B	C	C
ที่ตั้ง	ถนน ฒ ระนอง	ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่	ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่	ติดซอยสุขุมวิท 42 (กล้วยน้ำไท)
สถานีรถไฟฟ้า BTS	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 2,800 เมตร	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 2,700 เมตร	ห่างจากสถานีอโศก ประมาณ 3,300 เมตร	ห่างจากสถานีเอกมัย ประมาณ 500 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า MRT	ห่างจากสถานีศูนย์ประชุมสิริกิติ ประมาณ 1,250 เมตร	ห่างจากสถานีเพชรบุรี ประมาณ 1,100 เมตร	ห่างจากสถานีเพชรบุรี ประมาณ 1,700 เมตร	ห่างจากสถานีสุขุมวิท ประมาณ 3,800 เมตร
จำนวนชั้น	9	44	20	24
พื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ (ตารางเมตร)	6,500	57,800	18,000	25,000
พื้นที่เช่าสำนักงาน / ชั้น (ตารางเมตร)	600 - 1,700	1,750	1,000	950
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน) - (ราคาเสนอ)	-	500	450	550
ระยะเวลาการเช่า	-	3 ปี	3 ปี	3 ปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตารางเมตร)	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว	รวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว
ความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน (เมตร)	2.40	2.60	2.50	2.50
อัตราครอบครองพื้นที่ (%)	-	85%	80%	85%
จำนวนที่จอดรถ (คัน)	397 คัน	N/A	300 คัน	N/A
ระบบปรับอากาศ (Air Conditioner)	Chilled Water System	Chilled Water System	Package Water Cold System	Package Water Cold System
จำนวนลิฟท์โดยสาร	- ลิฟท์โดยสาร 3 ตัว - ลิฟท์จอดรถ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 16 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว - ลิฟท์บริการ 1 ตัว
ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	-	5.50	6.00	6.00
ค่าน้ำประปา (บาทต่อหน่วย)	-	20.00	อัตราในใบแจ้งหนี้	ฟรี
ค่า Air Conditioner นอกช่วงเวลาที่กำหนด (บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง)	-	2.5	1.5	N/A
ค่าใช้จ่ายติดตั้งระบบโทรศัพท์ (บาท/สาย)	-	5,000	4,000	5,000

อัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สภาพอาคาร การตกแต่งภายใน ขนาดพื้นที่เช่า และเงื่อนไขต่าง ๆ จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น KF มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate) ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าควรมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมสำหรับอาคารของบริษัทฯ อยู่ในช่วงประมาณ 400 - 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากสภาพอาคาร อายุการใช้งาน และพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่า

อาคารอื่นที่ใช้เปรียบเทียบ ภายใต้สมมุติฐานว่ามีการปรับปรุงอาคารเพื่อให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา เห็นว่า การประเมินค่าเช่าด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาดในพื้นที่ใกล้เคียงสำหรับอาคารที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเป็นวิธีการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ด้วยลักษณะอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ที่ถูกออกแบบมาเพื่อใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการของบริษัท กอปรกับสภาพอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และปัจจัยอื่น ๆ อาจส่งผลต่ออัตราค่าเช่า และจำเป็นต้องมีการปรับปรุงอาคารเพื่อให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน

5.3.2 การประเมินราคาสินทรัพย์โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15BA”)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์ เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล ที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือ ต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือ วิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ (Residual Approach) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทาง 15BA พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเล ที่ตั้งข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และ ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สรุปได้ว่า 15BA ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และ ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมิน มูลค่าตลาด (Market Value) ของเครื่องจักรอุปกรณ์

1. ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

1.1 ที่ดิน: 15BA พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดทางส่วนบุคคล ห่างจากถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ประมาณ 70 เมตร	ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ช่วงหลัก กิโลเมตรที่ 19-20	ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ช่วงหลัก กิโลเมตรที่ 20-21	ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร เปรมฤทัย ห่างจาก ถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ประมาณ 400 เมตร	ติดซอยวัดเทพมงคล นิมิตร ห่างจากถนน เทพรัตน์ (ทล.34) ประมาณ 100 เมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน	19-1-40 ไร่	9-2-19 ไร่	20-0-00 ไร่	9-0-00 ไร่	13-1-24 ไร่
ช่วงเวลา		ตุลาคม 2563	ตุลาคม 2563	ตุลาคม 2563	ตุลาคม 2563
ราคา (บาท/ไร่)		25,000,000	25,000,000	11,000,000	11,200,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000,000	25,000,000	11,000,000	11,200,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000,000	25,000,000	11,000,000	11,200,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		22,500,000	22,500,000	9,900,000	10,080,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		22,500,000	22,500,000	9,900,000	10,080,000
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-25.0%	-25.0%	20.0%	20.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-15.0%	0.0%	-15.0%	-10.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้าออก		0.0%	0.0%	10.0%	10.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-40.0%	-25.0%	15.0%	20.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		13,500,000	16,875,000	11,385,000	12,096,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		-50.0%	-35.0%	5.0%	10.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	13,464,000	3,375,000	4,218,750	2,846,250	3,024,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	13,500,000				

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว 15BA มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรจะมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 261,200,000 บาท

1.2 อาคารสิ่งปลูกสร้าง: การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 15BA ใช้การคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งได้ทำการสรุป มูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ดังนี้

15BA พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อมราคา ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อมราคา คือ มูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคาร									
1	อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน (Press Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	6,800	28,000	190,400,000	14	3.0	42	79,968,000	110,432,000
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	530	2,000	1,060,000	14	3.0	42	445,200	614,800
			รวมมูลค่า	191,460,000				รวมมูลค่า	111,046,800
2	อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน (Storage Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	1,500	12,000	18,000,000	14	3.0	42	7,560,000	10,440,000
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	200	1,500	300,000	14	3.0	42	126,000	174,000
			รวมมูลค่า	18,300,000				รวมมูลค่า	10,614,000
3	อาคารจัดจำหน่าย								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	160	8,000	1,280,000	14	3.0	42	537,600	742,400
			รวมมูลค่า	1,280,000				รวมมูลค่า	742,400
4	โรงเก็บสารเคมี								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	27	6,000	162,000	14	3.0	42	68,040	93,960
			รวมมูลค่า	162,000				รวมมูลค่า	93,960
5	อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	7	6,000	42,000	14	3.0	42	17,640	24,360
			รวมมูลค่า	42,000				รวมมูลค่า	24,360
			รวมมูลค่าอาคาร	211,244,000				รวมมูลค่าอาคาร	122,521,520
สิ่งปลูกสร้างและอื่น ๆ									
1	ถนนภายในและส่วนโล่งนอกอาคาร	10,000	800	8,000,000	14	3.0	42	3,360,000	4,640,000
2	ประตูรั้วและรั้ว								
	- ประตูรั้ว	10	3,000	30,000	14	3.0	42	12,600	17,400
	- รั้ว	735	1,600	1,176,000	14	3.0	42	493,920	682,080
3	สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก	100	25,000	2,500,000	14	3.0	42	1,050,000	1,450,000
			รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	11,706,000				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	6,789,480
			รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	222,950,000				มูลค่าตลาด (Market Value)	129,311,000
			หรือประมาณ	223,000,000				หรือประมาณ	129,000,000

เมื่อพิจารณาแล้ว 15BA มีความเห็นว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 129,000,000 บาท

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้โดยอาจพิจารณาเลือกใช้วิธีคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) หรือวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการ รายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต เนื่องจากจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 19-1-40 ไร่ ซึ่งตามสภาพมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เดิมถูกใช้ประโยชน์และยังคงมีเนื้อที่ส่วนเกิน (Surplus Land) ซึ่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ประมาณ 8 ไร่ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นี้ 15BA พิจารณาแยกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ส่วนที่ 2 ที่ดินส่วนเกิน (Surplus Land) ประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1: ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ดังนี้

ตารางแสดงการประมาณการโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยวิธีคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method)		
รายได้	8,487	ตารางเมตร
พื้นที่เช่า		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า	100	(บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (Potential Gross Revenue)	10,184,400	บาท
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	90%	
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (Effective Gross Income)	9,165,960	บาท
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative & General Expenses)	-	บาท
ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Expenses)	-	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด (Sale & marketing expenses)	274,979	บาท
ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	-	บาท
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Operating Expenses)	274,979	บาท
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	8,890,981	บาท
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)		
ค่าประกันภัย (Insurance)	-	บาท
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	บาท
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	-	บาท
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)		
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	274,979	บาท
กำไรสุทธิ (Net Profit)	8,616,002	บาท
อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap. Rate)	6.0%	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน	143,600,040	บาท
ประมาณ	144,000,000	บาท

ส่วนที่ 2 ที่ดินส่วนเกิน (Surplus Land) ประมาณ 8 ไร่

ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดย 15BA ได้พิจารณาจากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีต้นทุนของ 15BA ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ซึ่งมูลค่าตลาดของที่ดินเท่ากับประมาณ 13,500,000 บาทต่อไร่ ดังนั้นการพิจารณามูลค่าที่ดินของที่ดินส่วนเกิน (Surplus

Land) ประมาณ 8 ไร่ 15BA มีความเห็นว่า มูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินส่วนเกินประมาณ 8 ไร่ มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 13,500,000 บาทต่อไร่ หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับประมาณ 108,000,000 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	144,000,000
ส่วนที่ 2 ที่ดินส่วนเกิน (Surplus Land)	108,000,000
รวมมูลค่า	252,000,000

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
- ที่ดิน	261,000,000
- อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	129,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	390,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
- ส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	144,000,000
- ส่วนที่ 2 ที่ดินส่วนเกิน (Surplus Land)	108,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้	252,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าว ทั้ง 2 วิธี 15BA พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่า ของทรัพย์สินมีความแตกต่างกันอย่างเป็นสาระสำคัญ เมื่อวิเคราะห์จุดอ่อน และจุดแข็ง ในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อมราคา (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินตามความสามารถในการสร้างรายได้ตามสภาพของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาจากผลการประเมินทั้ง 2 วิธีพบว่าผลการประเมินมูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้ยังคงมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าเฉพาะที่ดินภายใต้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมูลค่าของที่ดินของทรัพย์สิน คือ 261,000,000 บาท สะท้อนให้เห็นว่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินบนที่ดินแปลงนี้ยังไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ 15BA มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินควรมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตลาดของที่ดินหรือเท่ากับ 261,000,000 บาท ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าตลาดตามมาตรฐานที่ 2.1 มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

1.3 เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์: การประเมินมูลค่าเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ 15BA พิจารณาใช้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

มูลค่าเครื่องจักรอุปกรณ์

รายการ	รายละเอียด	มูลค่าตลาด (บาท)
1	เครื่องพิมพ์	14,404,000
2	2.1 เครื่องจัดเรียงและหีบห่อแบบออนไลน์	16,971,525
	2.2 เครื่องจัดเรียงและหีบห่อแบบออนไลน์	11,704,000
3	เครื่องจัดเรียงและหีบห่อแบบออนไลน์	16,971,525
4	4.1 เครื่องยิงเพลทเครื่องที่ 1	362,000
	4.1.1 ชุดรองรับเพลท	5,000
	4.2 เครื่องยิงเพลทเครื่องที่ 2	362,000
	4.2.1 ชุดรองรับเพลท	5,000
	4.3 เครื่องยิงเพลทเครื่องที่ 3	1,230,800
	4.3.1 ชุดรองรับเพลท	81,600
5	เครื่องเจาะและพับเพลท	236,000
6	เครื่องเย็บ	560,000
7	7.1 เครื่องหนีบกระดาษ 25 ตัน	1,583,550
	7.2 เครื่องหนีบกระดาษ 3.2 ตัน	202,725
8	รถยก	241,113
9	ลิฟท์ขนส่งสินค้า	168,300
10	10.1 เครื่องทำลมแห้ง	251,250
	10.2 ถังเก็บลมอัด	70,350
	10.3 เครื่องอัดอากาศ	455,600
รวมทั้งสิ้น		65,866,338
ยอดรวมโดยประมาณ		66,000,000

เมื่อพิจารณาแล้ว 15BA มีความเห็นว่าเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมคือ 66,000,000 บาท

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

รายละเอียด	มูลค่าตลาด (บาท)
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	261,000,000
เครื่องจักรอุปกรณ์ในการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์	66,000,000
รวมมูลค่า	327,000,000

2. อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย ที่ดิน และ อาคารสำนักงาน

2.1 ที่ดิน: 15BA พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน ณ ระนอง หรือ ห่างจากแยก ณ ระนองประมาณ 600 เมตร หรือห่างจากรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ประมาณ 1 กิโลเมตร	ติดซอยพระรามที่ 3 ซอย 81 หรือห่างจากแยก ณ ระนอง ประมาณ 250 เมตร ห่างจากรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ประมาณ 1 กิโลเมตร	ติดถนนเลียบริมทางรถไฟสายเก่า ปากน้ำ หรือตั้งติดอาคารคลัง น้ำมันปตท. ห่างจากรถไฟฟ้า สถานีเอกมัย ประมาณ 2.2 กิโลเมตร	ติดถนนนนทบุรีหรือ ห่าง จากถนน พระรามที่ 3 ประมาณ 300 เมตร ห่างจากรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ การประชุมแห่งชาติ สิริกิติ์ประมาณ 3.2 กิโลเมตร	ติดซอยพระรามที่ 3 ซอย 73 หรือห่างจาก ถนนพระรามที่ 3 ประมาณ 100 เมตร ห่างจากรถไฟฟ้า สถานี ศูนย์การ ประชุม แห่งชาติ สิริกิติ์ ประมาณ 3.1 กิโลเมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน	7-0-64 ไร่	1-0-4 ไร่	10-3-95 ไร่	7-3-73 ไร่	1-2-37 ไร่
ช่วงเวลา		ตุลาคม 2563	ตุลาคม 2563	ตุลาคม 2563	ประมาณปี 2562
ราคา (บาท/ไร่)		420,000	180,000	378,000	314,000
การปรับฐานข้อมูล					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		420,000	180,000	378,000	314,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		420,000	180,000	378,000	314,000
เงื่อนไขในการขาย		-5.0%	-5.0%	-5.0%	0.0%
		399,000	171,000	359,100	314,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		399,000	171,000	359,100	314,000
ทำเลที่ตั้ง		-5.0%	50.0%	5.0%	5.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-20.0%	0.0%	0.0%	-20.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	5.0%	0.0%
ทางเข้าออก		-5.0%	0.0%	0.0%	5.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	5.0%	-5.0%	-5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า		0.0%	5.0%	10.0%	10.0%
ปัจจัยอื่น ๆ		0.0%	0.0%	-20.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-30.0%	60.0%	-5.0%	-5.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว		279,300	273,600	341,145	298,300
ผลการปรับฐานข้อมูล		-35.0%	55.0%	-10.0%	-5.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	298,086	69,825	68,400	85,286	74,575
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	300,000				

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว 15BA มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 859,000,000 บาท

2.2 อาคารสิ่งปลูกสร้าง: 15BA พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ในการคำนวณมูลค่า ทดแทนอาคารปลูกสร้างใหม่และหักด้วยค่าเสื่อมราคา (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือ มูลค่าของ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคาร									
1	อาคารสำนักงาน (Office Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	9,500	22,000	209,000,000	27	2.0	54	112,860,000	96,140,000
			รวมมูลค่า	209,000,000				รวมมูลค่า	96,140,000
2	อาคารบริการ (Services Building)								
	- พื้นที่ใช้ส่วนสำนักงาน	2,500	20,000	50,000,000	27	-	40	20,000,000	30,000,000
			รวมมูลค่า	50,000,000				รวมมูลค่า	30,000,000
3	อาคารสำนักงานพิมพ์ (Press Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน- ชั้นใต้ดิน	2,150	25,000	53,750,000	27	-	30	16,125,000	37,625,000
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน - ชั้น 1 - 4	7,500	20,000	150,000,000	27	-	30	45,000,000	105,000,000
			รวมมูลค่า	203,750,000				รวมมูลค่า	142,625,000
4	อาคารจอดรถ (Parking Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	10,250	12,000	123,000,000	27	2.0	54	66,420,000	56,580,000
			รวมมูลค่า	123,000,000				รวมมูลค่า	56,580,000
5	บ้อมยาม (Guard Building)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	12	12,000	144,000	27	2.0	54	77,760	66,240
			รวมมูลค่า	144,000				รวมมูลค่า	66,240
			รวมมูลค่าอาคาร	585,894,000				รวมมูลค่าอาคาร	325,411,240
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ									
1	ถนนภายในและส่วนโถงนอกอาคาร	4,800	800	3,840,000	27	2.0	54	2,073,600	1,766,400
2	โรงจอดรถ หลังที่ 1	80	3,500	280,000	27	2.0	54	151,200	128,800
3	โรงจอดรถ หลังที่ 2	24	3,500	84,000	27	2.0	54	45,360	38,640
4	รั้วและประตูรั้ว								
	รั้วแบบที่ 1 : ประตูรั้วและรั้วเหล็กดัด ยาวรวม 80 เมตร	80	3,000	240,000	27	2.0	54	129,600	110,400
	รั้วแบบที่ 2 : รั้วลวดตะแกรงบนรั้วก่ออิฐบล็อก ยาวรวม 378 เมตร	380	2,500	950,000	27	2.0	54	513,000	437,000
5	บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อที่ 1	128	7,000	896,000	27	2.0	54	483,840	412,160
6	บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อที่ 2	180	7,000	1,260,000	27	2.0	54	680,400	579,600
			รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	7,550,000				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	3,473,000
			รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	593,444,000				มูลค่าตลาด (Market Value)	328,884,240
			หรือประมาณ	593,400,000				หรือประมาณ	329,000,000

เมื่อพิจารณาแล้ว 15BA มีความเห็นว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมคือ 329,000,000 บาท

สรุปมูลค่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ที่ดิน	859,000,000
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	329,000,000
รวมมูลค่า	1,188,000,000

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการและจะนำมาคิดลด เป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ระยะเวลาในการประมาณการ 15BA ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยมีค่าประมาณการดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการรายได้ (Revenue)											
พื้นที่สำนักงานทั้งหมด											
- พื้นที่เช่า (Rentable Area) (ตารางเมตร)	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078	15,078
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	400	412	424	437	450	464	478	492	507	522	538
- รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (Potential Gross Revenue)	72,374,400	74,545,632	76,782,001	79,085,461	81,458,025	83,901,766	86,418,819	89,011,383	91,681,725	94,432,176	97,265,142
- อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	60%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	43,424,640	55,909,224	65,264,701	67,222,642	69,239,321	71,316,501	73,455,996	75,659,676	77,929,466	80,267,350	82,675,370
รายได้อื่นๆ (Other Income)	4,342,464	5,590,922	6,526,470	6,722,264	6,923,932	7,131,650	7,345,600	7,565,968	7,792,947	8,026,735	8,267,537
รวมรายรับรวมที่เกิดขึ้นจริง (Total Gross Revenue)	47,767,104	61,500,146	71,791,171	73,944,906	76,163,253	78,448,151	80,801,595	83,225,643	85,722,412	88,294,085	90,942,907
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common area expenses)	3,821,368	3,936,009	4,054,090	4,175,712	4,300,984	4,430,013	4,562,914	4,699,801	4,840,795	4,986,019	5,135,599
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee)	1,433,013	1,845,004	2,153,735	2,218,347	2,284,898	2,353,445	2,424,048	2,496,769	2,571,672	2,648,823	2,728,287
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & marketing expenses)	1,433,013	1,845,004	2,153,735	2,218,347	2,284,898	2,353,445	2,424,048	2,496,769	2,571,672	2,648,823	2,728,287
ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Expenses)	5,732,052	7,380,018	8,614,941	8,873,389	9,139,590	9,413,778	9,696,191	9,987,077	10,286,689	10,595,290	10,913,149
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,433,013	1,845,004	2,153,735	2,218,347	2,284,898	2,353,445	2,424,048	2,496,769	2,571,672	2,648,823	2,728,287
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other expense)	955,342	1,230,003	1,435,823	1,478,898	1,523,265	1,568,963	1,616,032	1,664,513	1,714,448	1,765,882	1,818,858
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Operating Expenses)	14,807,802	18,081,043	20,566,059	21,183,041	21,818,532	22,473,088	23,147,281	23,841,699	24,556,950	25,293,658	26,052,468
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	32,959,302	37,828,181	44,698,642	46,039,601	47,420,789	48,843,413	50,308,715	51,817,977	53,372,516	54,973,691	56,622,902
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,831,509	5,432,332	5,374,399	5,316,467	5,258,534	5,740,191	5,679,906	5,619,621	5,559,336	6,090,547	6,029,246
ค่าประกันภัย (Insurance)	238,836	246,001	253,381	260,982	268,811	276,876	285,182	293,738	302,550	311,626	320,975
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	2,070,345	5,678,333	5,627,780	5,577,449	5,527,345	6,017,067	5,965,088	5,913,358	5,861,885	6,402,173	6,350,221
กำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่	30,888,957	32,149,848	39,070,862	40,462,153	41,893,444	42,826,346	44,343,627	45,904,618	47,510,631	48,571,518	50,272,681
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,433,013	1,845,004	2,153,735	2,218,347	2,284,898	2,353,445	2,424,048	2,496,769	2,571,672	2,648,823	2,728,287
กำไรสุทธิ (Net Profit)	29,455,944	30,304,844	36,917,127	38,243,805	39,608,546	40,472,902	41,919,579	43,407,849	44,938,958	45,922,696	47,544,394
มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน (Terminal Value)										792,406,568	
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	29,455,944	30,304,844	36,917,127	38,243,805	39,608,546	40,472,902	41,919,579	43,407,849	44,938,958	838,329,264	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Market Value)	577,532,827 บาท หรือ ประมาณ 578,000,000 บาท										

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
- ที่ดิน	859,000,000
- อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	329,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	1,188,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	578,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้ง 2 วิธี 15BA พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินมีความแตกต่างกันอย่างเป็นสาระสำคัญ เมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและคำนวณมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อมราคา (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินตามความสามารถในการสร้างรายได้ตามสภาพของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาจากผลการประเมินทั้ง 2 วิธีพบว่าผลการประเมินมูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้ยังคงมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าเฉพาะที่ดินภายใต้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมูลค่าของที่ดินของทรัพย์สินคือ 859,000,000 บาท สะท้อนให้เห็นว่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินบนที่ดินแปลงนี้ยังไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน เนื่องจากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของทรัพย์สินเท่ากับ 6:1 ซึ่งสามารถปลูกสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 68,736 ตารางเมตร ขณะที่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ปัจจุบันมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 31,412 ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าศักยภาพที่สามารถก่อสร้างได้ถึงร้อยละ 50

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ 15BA จึงมีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินควรมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตลาดของที่ดินหรือเท่ากับ 859,000,000 บาท ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าตลาดตามมาตรฐานที่ 2.1 มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีต้นทุนของผู้ประเมินมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ อีกทั้งการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามศักยภาพของที่ดิน

ทั้งนี้ 15BA ใช้ดุลยพินิจในการเลือกที่จะไม่นำมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินทั้งสองรายการมารวมในการประเมินมูลค่าตลาดตามเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งที่ปรึกษา มีความเห็นว่า แนวคิดดังกล่าวของผู้ประเมินทรัพย์สินมีสมเหตุสมผลเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ำกว่าศักยภาพของที่ดิน และการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบันจึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ที่ปรึกษา เห็นว่าการใช้ดุลยพินิจของ 15BA ในการประเมินมูลค่าตลาด น่าจะสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดซึ่งเป็นมูลค่าที่ผู้ซื้อและผู้ขายเต็มใจเข้าทำรายการภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน

5.4 ความเห็นของที่ปรึกษา

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีต่าง ๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ 30 กันยายน 2563 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,533.22
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	1,186.00 - 1,538.90

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปเนื่องจากการสะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายต่างเลือกใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป แม้จะมีความเห็นเรื่องมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่แตกต่างกัน โดย KF ใช้วิธีการต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าตลาดตามตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันสำหรับศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เนื่องจากอาคารและเครื่องจักรถูกใช้เพื่อการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัท โดยเฉพาะ นำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยากหรือขาดประสิทธิภาพ สำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) KF เลือกประเมินมูลค่าตลาดโดยใช้วิธีรายได้ในการตรวจสอบมูลค่าซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน โดย KF เห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

15BA ได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสองด้วยวิธีต้นทุนและวิธีรายได้ซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน 15BA จึงมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินทั้งสองรายการยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นต่ำกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินเปล่า สะท้อนให้เห็นว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ำกว่าศักยภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบันจึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ผู้ประเมินจึงมิได้รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองรายการ

ที่ปรึกษา มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินทั้งสองรายในแง่การเลือกใช้วิธีต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัท และมีความเห็นว่าดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองนั้นมีความสมเหตุสมผลตามหลักการและตามสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของ 15BA นั้น แม้ว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้จะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินและต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินโดย KF อย่างมีนัยสำคัญ แต่หลังจากพิจารณาหลักการและเหตุผลของผู้ประเมินแล้ว ที่ปรึกษา เห็นว่ามูลค่าตลาดของ 15BA นั้นสะท้อนถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจของทรัพย์สิน และเมื่อคำนึงถึงผลการประกวดราคาในปี 2563 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินทั้งสองรายการมีราคาขายขั้นต่ำเท่ากับ 1,472.85 ล้านบาท แต่ก็ไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั่วไปและไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลรายใดเสนอราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ จึงอาจอนุมานได้ว่าราคาขั้นต่ำในครั้งนั้นสูงกว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าควรให้ราคาตลาดที่ประเมินโดย 15BA มารวมในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรู้เต็มใจซื้อขาย

ดังนั้นที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปควรอยู่ระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย หรืออยู่ในช่วงระหว่าง 1,186.00 - 1,538.90 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปที่ 1,226.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาขั้นต่ำของทรัพย์สินทั้งสองรายการที่กำหนดโดยบริษัท จะเห็นว่าราคาจำหน่ายนั้นอยู่ในช่วงของราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อันได้แก่การเช่ากลับพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงาน (คลองเตย) นั้น อัตราค่าเช่าและบริการ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เท่ากับอัตราตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ส่วนที่ 6 : ประเมินผลการผลการดำเนินงานของบริษัท

6.1 ประเมินผลการผลการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังจากทำรายการ

บริษัท บางกอก โปสท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจหนังสือพิมพ์บางกอกโปสท์ หนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาอังกฤษที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย โดยถือกำเนิดขึ้นเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2489 นับเป็นการดำเนินธุรกิจครบรอบ 73 ปี ในปี 2562 ธุรกิจการพิมพ์เพื่อนำเสนอข่าวและข้อมูลของของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับหนังสือพิมพ์ และสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจผลิตคอนเทนต์ มัลติมีเดียสำหรับโทรทัศน์และสื่อดิจิทัล เพื่อขยายช่องทางสื่อ กิจกรรม และบริการในรูปแบบต่างๆ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ โดยมีเป้าหมายในการขยายส่วนแบ่งการตลาดและการเจาะกลุ่มลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ได้มากขึ้น โดยสามารถจำแนกผลิตภัณฑ์ของบริษัทผ่านการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังนี้

- (1) หนังสือพิมพ์ประกอบด้วย หนังสือพิมพ์ภาษาอังกฤษรายสัปดาห์ “สตีวเจนท์ วีคลี่” (Student Weekly) หรือ “เอส วีคลี่” (S Weekly) หนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทย “โปสท์ ทูเดย์” หนังสือพิมพ์ “สตีวเจนท์ วีคลี่” (Student Weekly) หรือ เอส วีคลี่ (S Weekly) หนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยแจกฟรี “M2F”
- (2) นิตยสารต่างประเทศที่ได้รับความนิยมเป็นฉบับภาษาไทย ครอบคลุมเนื้อหาทั้งธุรกิจ สังคม แฟชั่น ตกแต่งบ้าน ไลฟ์สไตล์และท่องเที่ยว ประกอบด้วยนิตยสารรายเดือน “แอล” “แอล เมน” “แอล เดคคอเรชั่น” “คลีโอ” “แมรี แคลร์” “Martha Stewart Living” “Science Illustrated” “Forbes” “Fast Bikes” และ “Cycling Plus”
- (3) ธุรกิจให้บริการด้านคอนเทนต์ การจัดการงานอีเวนต์ และการตลาดบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ให้บริการแก่องค์กร ภาครัฐบาลและเอกชนธุรกิจ สิ่งพิมพ์พาณิชย์ของกลุ่มบางกอกโปสท์ให้บริการงานพิมพ์ทั่วไปให้กับองค์กร ภาครัฐบาลและเอกชน
- (4) ธุรกิจให้บริการด้านข้อมูลข่าวสารบนสื่อดิจิทัลแพลตฟอร์มและแอปพลิเคชันทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ให้บริการแก่สมาชิกผู้อ่านชาวไทยและชาวต่างประเทศ รวมทั้งบริการข้อมูลข่าวสารทางสื่อสังคมออนไลน์บน อุปกรณ์ต่างๆ ทั้งคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ แท็บเล็ต และโทรศัพท์มือถือ เพื่อให้สอดคล้องกับความจำเป็นและความต้องการของผู้บริโภคสมัยใหม่
- (5) ธุรกิจสิ่งพิมพ์พาณิชย์ ให้บริการงานพิมพ์ทั่วไปแก่องค์กรภาครัฐบาลและเอกชน
- (6) ธุรกิจสำนักพิมพ์โดยสำนักพิมพ์โปสท์บุ๊กส์ นำหนังสือขายดีระดับเบสท์เซลเลอร์ของต่างประเทศหลายเล่มมา ตีพิมพ์เป็นฉบับแปลภาษาไทย พร้อมทั้งจัดพิมพ์หนังสือภาษาไทยหลากหลายชื่อที่เขียนโดยผู้สื่อข่าวและคอลัมนิสต์ของกลุ่มบริษัท และนักเขียนผู้มีชื่อเสียงของประเทศไทย หนังสือจึงมีความหลากหลายครอบคลุมเนื้อหาที่น่าสนใจมากมาย ทั้งด้านธุรกิจ ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ศิลปะ และชีวประวัติบุคคลที่สร้างแรงบันดาลใจให้สาธารณชน
- (7) ธุรกิจผลิตคอนเทนต์และรายการโทรทัศน์ ผลิตรายการโทรทัศน์ออกอากาศในช่องทีวีดิจิทัลครอบคลุมเนื้อหา หลากหลาย ทั้งรายการธุรกิจ ท่องเที่ยว อาหาร บันเทิง และไลฟ์สไตล์ เช่น “Academy” ซึ่งเป็น Reality Show เพื่อส่งเสริมธุรกิจและผู้ประกอบการ SME รายการ “Dr. Oz Thailand” และรายการ “อายุน้อย ร้อยล้าน” ซึ่ง ออกอากาศทางช่อง Workpoint 23 รายการ “The Best Seller” ออกอากาศทางช่อง MCOT Family 14 เป็นต้น

จากการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ยุคดิจิทัล นำมาซึ่งการเกิดของสื่อดิจิทัล ตลอดจนเกิดการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและทันสมัยของสื่อสังคมโซเชียลมีเดีย ประชาชนมีการใช้งานอินเทอร์เน็ตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบัน เปลี่ยนไปตามกระแสของเทคโนโลยีบนโลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็นการเสพข่าว ค้นหาข้อมูลรับรู้เรื่องราวต่างๆ รวมถึงการ แชรส์ผ่านสื่อโซเชียลเป็นหลัก ทุกอย่างอยู่บนพื้นฐานของความสะดวกรวดเร็วและการใช้งานง่าย ขณะเดียวกันผู้บริโภคยังมีสถานะเป็นผู้ผลิตสื่อรวมถึงเครื่องมือสื่อสารในโลกโซเชียลอย่างเช่น เฟซบุ๊ก อินสตาแกรม และยูทูบ ยิ่งก้าวขึ้นมาอีกขั้นในฐานะของสื่ออีกรูปแบบหนึ่งเพื่อดึงสายตาและใช้เป็นฐานข้อมูลสถิติอันนำมาซึ่งการหาเม็ดเงินโฆษณาแทนที่สื่อเดิม

ที่มีอยู่ จากเหตุผลดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อสื่อยุคเก่าอย่างสิ่งพิมพ์มากที่สุด โดยเฉพาะหนังสือพิมพ์ รวมถึงนิตยสารประเภทต่าง ๆ ในรอบไม่กี่ปีที่ผ่านมาพบว่าหนังสือพิมพ์และนิตยสารหลายฉบับไม่อาจต้านทานความเปลี่ยนแปลงของยุคสมัยได้ เพราะในขณะที่ต้นทุนสิ่งพิมพ์ที่นับวันมีแต่จะเพิ่มสูงขึ้นสวนทางกับรายได้โฆษณาที่กระจายมาลงในสื่อประเภทนี้มีแต่จะลดลง จนในที่สุดแล้วหลายสำนักพิมพ์ไม่สามารถแบกรับต้นทุนไหว จำใจต้องหาทางออกด้วยมาตรการที่หลากหลาย ทั้งลดจำนวนหน้า ลดยอดพิมพ์ ลดค่าใช้จ่ายด้านต่าง ๆ ไปจนถึงลดขนาดองค์กร และถ้าสำนักพิมพ์ไหนแบกรับต้นทุนและภาวะขาดทุนไม่ไหว ในที่สุดต้องยอมยุติการพิมพ์แล้วมุ่งสู่การนำเสนอเนื้อหาผ่านช่องทางออนไลน์แทน

จากการที่ใช้สื่อดิจิทัลได้มีการพัฒนาและเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วกว่าที่คาดคิด ส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการดำเนินงานของอุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์อย่างยากที่จะหลีกเลี่ยงได้ ประกอบกับการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งส่งผลให้งบโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ลดลงอย่างต่อเนื่อง จากเหตุผลดังกล่าวทำให้ให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนติดต่อกันหลายปี แม้ว่าบริษัทได้พยายามปรับปรุงการดำเนินงานและประสิทธิภาพในการผลิตอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจและลดค่าใช้จ่าย โดยเพิ่มการให้บริการข่าวสารทางอิเล็กทรอนิกส์และดิจิทัล เพื่อช่วยขยายโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มผู้อ่านคนรุ่นใหม่และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสื่อดิจิทัลได้มากขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังดำเนินการยุติการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ บางฉบับที่ไม่ทำกำไร ทั้งนี้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของกลุ่มบริษัท และได้หยุดทำการพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายที่บางนา และว่าจ้างบริษัทภายนอกในการพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์แทน โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ปี 2556 หยุดการผลิตและจำหน่ายนิตยสาร Martha Stewart Living ในเดือนธันวาคม 2556

ปี 2559 ปิดส่วนงานรับจ้างพิมพ์ในเดือนตุลาคม 2559

ปี 2560 หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือ แมรี แคลร์ และ Cycling Plus

ปี 2561 หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ เอส วีคลี่ (S Weekly) และนิตยสาร แอล เดคคอเรชั่น ในเดือนกันยายน 2561

ปี 2562 หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โพสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม 2562 และนิตยสารคลีโอ และนิตยสารไซแอนซ์ อิลลัสเตรเตด ในเดือนมิถุนายน 2562 และได้หยุดทำการพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายที่บางนา และว่าจ้างบริษัทภายนอกในการพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์แทนในไตรมาสที่ 3 ปี 2562

ปี 2563 หยุดการดำเนินธุรกิจหนังสือและธุรกิจสิ่งพิมพ์พาณิชย์

อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทยังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ภาวะวิกฤติจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ส่งผลให้ลูกค้าในกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ จากทุกกลุ่มอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง เช่น ธุรกิจการท่องเที่ยว อากาศการบิน โรงแรม บางส่วนต้องปิดกิจการ ทำให้ลูกค้าโฆษณาส่วนใหญ่ชะลอการใช้งบโฆษณาในสื่อต่าง ๆ รวมถึงสื่อสิ่งพิมพ์ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้อาจจากการขายและบริการรวมของบริษัทเป็นอย่างมาก

จากเหตุผลดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องหลายปีติดต่อกัน บริษัทจึงจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยการจัดหาเงินกู้ระยะสั้นจากทั้งสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อชดเชยกับปัญหาการขาดสภาพคล่องดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ ดังนั้นบริษัทจึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจเพื่อแก้ไขปัญหาด้านหนี้สินและสภาพคล่องที่เกิดขึ้น ซึ่งการทำรายการในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำการ

คาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เฉพาะงบกิจการเพียงอย่างเดียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาว่าทิศทางผลการดำเนินงาน แนวทางแก้ปัญหา และผลกระทบที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ จะเป็นอย่างไรเมื่อบริษัทมีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันที่จะเกิดขึ้นกับงบเฉพาะกิจการดังกล่าว โดยไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย และไม่รวมผลการดำเนินงานบริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ คือ บริษัท โปสเตอร์อินเตอร์เนชั่นแนล มีเดีย จำกัด, บริษัท มัชฌิม กรุ๊ป จำกัด ที่ยังมีการดำเนินธุรกิจตามปกติ ขณะที่บริษัทย่อยอื่นๆไม่ได้ดำเนินธุรกิจหรืออยู่ระหว่างการชำระบัญชี

6.2 แผนการจำหน่ายสินทรัพย์

จากมติคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย ตามราคาขายและกำหนดเวลาในการขายสินทรัพย์ที่ได้กำหนดไว้ในมติคณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึงแสดงกระแสเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ดังนี้

	มูลค่าสินทรัพย์ (ล้านบาท)							
	อาคารสำนักงาน (คลองเตย)			ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)				รวม
	ที่ดิน	อาคาร	รวม	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร	รวม	
ราคาประเมิน 15BS	859.00	0.00	859.00	261.00	0.00	66.00	327.00	1,186.00
ราคาประเมิน KF	859.20	242.20	1,101.40	261.20	83.70	92.60	437.50	1,538.90
ราคาประเมินเฉลี่ย ^{1/}	859.10	121.10	980.20	261.10	41.85	79.30	382.25	1,362.45
ราคาขาย ^{2/}	773.19	108.99	882.18	234.99	37.67	71.37	344.03	1,226.21
หัก: มูลค่าทางบัญชี ^{3/}	859.20	298.29	1,157.49	261.2	87.98	0.00	349.18	1,506.67
กำไร (ขาดทุน) จากการขาย	(86.01)	(189.30)	(275.31)	(26.21)	(50.31)	71.37	(5.15)	(280.46)
หัก: ค่าธรรมเนียม ^{4/}	8.59	2.86	11.45	2.61	1.06		3.67	15.12
หัก: ค่าอากรแสตมป์ ^{5/}	2.15	0.71	2.86	0.65	0.27		0.92	3.78
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{6/}	8.59	2.86	11.45	2.61	1.06		3.67	15.12
กำไรสุทธิ	(105.34)	(195.73)	(301.07)	(32.08)	(52.70)	71.37	(13.42)	(314.49)
กระแสเงินสดรับสุทธิ ^{7/}	753.86	102.56	856.42	229.12	35.27	71.37	335.76	1,192.18

หมายเหตุ :

1. ราคาประเมินเฉลี่ยคือ ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินจากบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15BA) และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF)
2. ราคาขายขั้นต่ำกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 90 ของราคาประเมินเฉลี่ย
3. มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่คาดว่าจะขาย โดยตามขั้นตอนการทำรายการ บริษัทฯ คาดว่า จะขายสินทรัพย์คลองเตยและบางนาได้ภายในเดือนเมษายน 2564
4. ประมาณการค่าธรรมเนียมการโอนในอัตราร้อยละ 2.0 จากราคาประเมินราชการหรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดสูงกว่า โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง
5. ประมาณการค่าอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ (ชำระในกรณีไม่มีภาษีธุรกิจเฉพาะ) โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง
6. ภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 1.0 ของราคาขาย (ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ)
7. กระแสเงินสดรับสุทธิ เป็นการคำนวณเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการสินทรัพย์จึงไม่ได้หักมูลค่าทางบัญชี

จากการประมาณการข้างต้น จากการที่บริษัทดำเนินการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ในราคา 1,226.21ล้านบาท บริษัทฯจะมีผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเท่ากับ 280.46

ล้านบาท และหลังจากหักค่าใช้จ่ายอื่นแล้ว บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิจากการขายสินทรัพย์เท่ากับ 314.49 ล้านบาท ผลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับ 1,192.18 ล้านบาท

6.3 แผนธุรกิจ

ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี และการมาถึงของยุคสมัยแห่งดิจิทัล ก่อให้เกิดความรวดเร็วในการเข้าถึงข้อมูลที่ดำเนินผ่านเทคโนโลยีและเครื่องมือสื่อสารโดยเฉพาะมือถือหรือแท็บเล็ต ซึ่งส่งผลให้ปริมาณการเสพสื่อสิ่งพิมพ์ลดน้อยถอยลง และกำลังจะถึงจุดที่สื่อหนังสือพิมพ์และนิตยสารมีความสำคัญน้อยลง บริษัทมีการปรับตัวต่อกระแสการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยพยายามเพิ่มสัดส่วนรายได้จากสื่อดิจิทัลให้สูงขึ้น เพื่อสร้างฐานผู้อ่านให้กว้างขึ้น ในขณะที่สื่อสิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ เป็นสื่อที่มีอายุมากกว่า 70 ปี และเป็นหนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษเพียงฉบับเดียวในประเทศไทย ก็ยังมีกลุ่มที่เป็นลูกค้าประจำคือองค์กร ธุรกิจ และบุคคลที่มีอายุมากกว่า 50 ปี ขึ้นไป ที่ยังรับทั้งสื่อเก่าแต่ก็เลือกรับสื่อใหม่ด้วยเช่นกัน ดังนั้นกลุ่มผู้อ่านหลักคงไม่เติบโตและมีแต่จะลดลง ส่งผลให้ยอดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับการดำเนินการในอดีต บริษัทได้ปรับตัวโดยยุติการผลิตหนังสือพิมพ์เองและได้จ้างบริษัทภายนอกเป็นผู้พิมพ์แทน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังมีทรัพยากรที่สำคัญ คือ บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่สามารถจัดทำเนื้อหา (content) ด้านต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้าเพียงแต่เปลี่ยนช่องทางในการสื่อสารจากสื่อสิ่งพิมพ์เป็นสื่อทางดิจิทัลมากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการมาแล้วในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะเริ่มเห็นผลที่เป็นรูปธรรมชัดเจนมากขึ้นในปี 2563 เป็นต้นไป ส่งผลให้รายได้ของบริษัทมาจากการประกอบธุรกิจ ดังนี้

(1) รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสื่อสิ่งพิมพ์

1.1 รายได้จากหนังสือพิมพ์ รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนังสือพิมพ์ประกอบด้วย 2 ส่วนคือ (1) รายได้ที่เกี่ยวข้องกับโฆษณาบนหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ และ (2) รายได้จากการจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ โดยหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์นับเป็นหนังสือพิมพ์ที่มีอายุยาวนานที่สุดในประเทศ ทำหน้าที่นำเสนอข่าวและข้อมูลครบรอบ 74 ในปี 2563 หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อ่านอย่างต่อเนื่อง นับเป็นผู้นำตลาดข่าวสารภาษาอังกฤษของประเทศไทย

1.2 รายได้จากนิตยสาร บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายนิตยสารต่างประเทศที่พิมพ์เป็นภาษาไทย คือ นิตยสารแอล ประเทศไทย ซึ่งเป็นนิตยสารแฟชั่นต่างประเทศชั้นนำฉบับภาษาไทย และนิตยสารฟอร์บส ไทยแลนด์ ในฐานะนิตยสารธุรกิจและเศรษฐกิจการเงิน สำหรับนักธุรกิจ นักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริหารกิจการชั้นนำในระดับประเทศ โดยบริษัทฯ จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายนิตยสารดังกล่าวให้กับผู้ผลิต คือ บริษัท โปสท์ อินเตอร์เนชั่นแนล มีเดีย จำกัด

1.3 รายได้จากหนังสือและการรับจ้างพิมพ์ บริษัทฯ หยุดการดำเนินธุรกิจในกลุ่มนี้ภายในปี 2563

(2) รายได้จากการจัดงานอีเวนต์

กลุ่มบางกอกโพสต์ได้จัดกิจกรรมงานอีเวนต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอกย้ำการรับรู้ในตราสินค้าและธุรกิจของบริษัทฯ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและผู้อ่าน รวมทั้งเพิ่มยอดขายและรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เป็นทั้งผู้จัด ผู้สนับสนุน และผู้ร่วมสนับสนุนงานอีเวนต์สร้างสรรค์ในหลากหลายรูปแบบและหลายขนาด ทั้งการสัมมนา แรลลิกีฬา การกุศล เพื่อสังคม แฟชั่น คอนเสิร์ต ฯลฯ ในกรุงเทพฯ ต่างจังหวัด และต่างประเทศ

(3) รายได้จากการให้บริการสื่อดิจิทัล

ปัจจุบันสื่อดิจิทัลเป็นช่องทางหลักของบริษัท ในการในการสื่อสาร content ที่ต้องการส่งถึงผู้บริโภคหรือลูกค้าแต่ละกลุ่ม ซึ่งบริษัท ได้เห็นถึงโอกาสนี้เช่นเดียวกัน โดยคาดว่าจะมีรายได้จากบริการต่างๆ ดังนี้

3.1 บริการ Digital Advertising ประกอบด้วย 1) การหารายได้จากโฆษณาบนพื้นที่เว็บไซต์ของบริษัท และสื่อโซเชียลต่างๆ เช่น Face book, Instagram, และ Twitter เพื่อเสนอขายให้กับลูกค้า ซึ่งการโฆษณาดังกล่าวเป็นการนำเสนอโฆษณาแบบทั่วไปให้กับผู้บริโภค และ 2) การบริการ Digital Sale คือ การบริหารงานขายโฆษณาแบบใหม่ด้วยการเป็นเอเจนซี่ และช่วยลูกค้าในการทำการตลาด เช่น การเขียนโฆษณาทางการตลาดหรือเรียกว่า Advertorial content โดยจัดทำการผลิตเนื้อหาซึ่งอาจเป็นข่าวหรือบทความเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละบริษัท เช่น video clip, Annual report และลงโฆษณาบนสื่อดิจิทัลต่างๆ และสื่อของบริษัท โดยบริการ Digital Advertising จัดเป็นการหารายได้จากโฆษณาโดยตรงกับลูกค้าของบริษัท

3.2 บริการ Digital Post Digital ประกอบด้วย 1) การให้บริการข่าวสารหนังสือพิมพ์ออนไลน์ Bangkok Post รวมทั้งมีการเสริมแพ็คเกจหนังสือพิมพ์จากต่างประเทศเช่น Wall Street Journal และ The New York Times สำหรับผู้สนใจสมัครเป็นสมาชิกและรับข้อมูลข่าวสารเป็นประจำ และ 2) การบริการ Ad network คือ การทำหน้าที่เป็นตัวแทนรับลงโฆษณาและดูแลโฆษณาในสื่อต่างๆ ให้แก่ลูกค้า เป็นการหารายได้จากโฆษณาผ่านพันธมิตร เช่น Google หรือ Facebook ซึ่งมีลูกค้าโฆษณาที่ต้องการนำเสนอให้กับกลุ่มลูกค้าของบริษัท จะดำเนินการประมูลพื้นที่โฆษณาที่ว่างของสื่อดิจิทัลของบริษัท ดังนั้นการบริการ Ad network จึงเป็นอีกช่องทางสำหรับการเพิ่มรายได้จากการโฆษณาให้กับบริษัท

(4) รายได้จากการให้บริการวารสารศาสตร์เชิงข้อมูล (Data Journalism)

เป็นการรายงานข่าวที่นำเทคโนโลยีหรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ แอปพลิเคชันต่างๆ มาใช้เป็นเครื่องมือในการออกแบบการนำเสนอข่าวจากข้อมูลขนาดใหญ่และซับซ้อน ซึ่งจะช่วยให้กำหนดทิศทางการนำเสนอข่าวได้อย่างชัดเจน รวมทั้งสามารถนำเสนอข่าวในหลายลักษณะ เช่น การรายงานในลักษณะข่าวต่อเนื่อง (series) การรายงานข่าวแบบเจาะลึก (Investigative news) รวมทั้งนำเสนอได้หลากหลายรูปแบบ เช่น การออกแบบตารางประกอบข่าว การออกแบบเป็นอินโฟกราฟิก หรือเป็นภาพ ซึ่งจะทำการนำเสนอข่าวนั้นมีความน่าสนใจ อ่านง่าย เข้าใจง่ายมากขึ้น ดังนั้น การทำข่าวแบบ Data Journalism ทำให้ข่าวมีความน่าเชื่อถือ มีความโปร่งใสเพราะเป็นการรายงานข่าวบนข้อมูล ข้อเท็จจริงที่ปฏิเสธไม่ได้ สำหรับการนำเสนอข่าวสารในรูปแบบวารสารศาสตร์เชิงข้อมูลของบริษัท ประกอบด้วย การนำเสนอข้อมูลด้วยแผนภาพ (Data Visualization), คลังข้อมูลสาธารณะ (Resource Hub), บทความวิเคราะห์วิจารณ์ (Critical Points of Views), งานสัมมนาระดับนานาชาติ (International Forum), วิดีโอสร้างสรรค์ (Multimedia Videos) และการทำการตลาด โฆษณา และประชาสัมพันธ์ ด้วยเครื่องมือการตลาดดิจิทัล (Social Media Campaigns with Digital Optimization) ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายของบางกอกโพสต์ เช่น WEBSITE, FACEBOOK, INSTAGRAM, TWITTER, LINE และ YOUTUBE โดยบริษัท ได้สร้างทีมงานใหม่เพื่อเตรียมเสนอบริการให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นต้นไป

6.4 การจัดทำประมาณการ

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการงบการเงินเป็นระยะเวลา 5 ปีจากไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ถึงปี 2567 เพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน โดยยังคงมีการประกอบธุรกิจเช่นเดิมแต่มีรายได้บางประเภทเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น มีการขยายโอกาสในการทำธุรกิจใหม่ มีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากนำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้โดยเฉพาะเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น คือ ค่าเช่าสำนักงานเกิดขึ้นแทน ซึ่งจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป

การกำหนดสมมติฐานในการทำประมาณการมาจากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นการทั่วไป โดยส่วนใหญ่เป็นการกำหนดสมมติฐานตามแผนงานและนโยบายของบริษัทฯ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารเป็นสำคัญ โดยมีสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากหลากหลายช่องทาง ทั้งจากรายได้จากการขายคือ การขายหนังสือพิมพ์ นิตยสาร หนังสือ และรายได้จากการบริการคือ การโฆษณาบนสื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมงานอีเวนต์ รวมถึงการพัฒนาธุรกิจตามแผนงานใหม่ที่สร้างรายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล โดยมีสมมติฐานการประมาณการรายได้ตามแต่ละผลิตภัณฑ์ ดังนี้

1.1. รายได้จากการขาย

1.1.1. รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์

จากการที่บริษัทฯ หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม 2562 ดังนั้น ที่ปรึกษา ได้ประมาณการรายได้จากหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์เท่านั้น โดยมีการคำนวณรายได้เฉลี่ยตามกลุ่มลูกค้าซึ่งมีราคาจำหน่ายและจำนวนหนังสือพิมพ์ที่จำหน่ายแตกต่างกัน ซึ่งกลุ่มลูกค้าประกอบไปด้วยลูกค้าทั่วไปและลูกค้าธุรกิจ เช่น ลูกค้าโรงแรม ลูกค้าสายการบิน ลูกค้าโรงพยาบาล ลูกค้าโรงเรียน และลูกค้าสมาชิก โดยในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษา กำหนดให้ปริมาณการขายในปี 2563 เท่ากับ 5.05 ล้านฉบับ ซึ่งประมาณการจากปริมาณการขายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) โดยลดลงร้อยละ 38.36 จากปี 2562 เนื่องจากสถานการณ์ภาวะวิกฤติจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 ส่งผลให้ลูกค้าของบริษัททั้งลูกค้าเอเยนต์ และลูกค้าธุรกิจเช่น สายการบิน โรงแรม โรงพยาบาล และโรงเรียน ต่างลดการซื้อหนังสือพิมพ์ลงอย่างมาก เนื่องจากการประสบปัญหาสภาพคล่องจากการขาดทุนจากการดำเนินงาน ส่งผลให้ธุรกิจต่างๆ ต้องตัดลดค่าใช้จ่ายลง หรือบางส่วนต้องหยุดดำเนินการ สำหรับปริมาณการขายในปี 2564 เท่ากับ 5.70 ล้านฉบับ และเพิ่มขึ้นเป็นเท่ากับ 6.50 ล้านฉบับ ระหว่างปี 2565 - 2567 ตามสมมติฐานของบริษัทฯ และปรับปรุงโดยที่ปรึกษา เนื่องจากปัจจุบันในตลาดหนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษมีเพียง หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ฉบับเดียว ลูกค้าที่ยังคงอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าประจำ จึงคาดว่าภายหลังจากการพบวัคซีนป้องกันไวรัส COVID 19 จะทำให้กลุ่มลูกค้าของบริษัทสามารถทยอยกลับมาดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ ส่งผลให้ยอดขายหนังสือพิมพ์รายวันทยอยเพิ่มสูงขึ้นด้วย

สำหรับรายได้เฉลี่ยของหนังสือพิมพ์ ที่ปรึกษา ได้กำหนดสมมติฐานให้ราคาขายหนังสือพิมพ์ในรอบปี 2563 เท่ากับราคาขายเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับ 16.25 บาทต่อฉบับ โดยราคาขายเฉลี่ยในปี 2563 สูงขึ้นสืบเนื่องจาก ลูกค้ากลุ่มธุรกิจเช่น สายการบิน และโรงแรม ซึ่งเป็นลูกค้าที่บริษัทฯ จำหน่ายหนังสือพิมพ์ในราคาถั่วเฉลี่ยต่ำสุดเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ต่างได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ธุรกิจดังกล่าวจำเป็นต้องตัดลดค่าใช้จ่ายลง หรือบางส่วนต้องหยุดดำเนินการ ส่งผลให้ยอดขายหนังสือพิมพ์ให้กับลูกค้ากลุ่มดังกล่าวลดลงอย่างมากมาย ในขณะที่ลูกค้ากลุ่มอื่นซึ่งมีราคาขายถั่วเฉลี่ยสูงกว่า ต่างก็จำนวนยอดขายที่ลดลงแต่ในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับลูกค้ากลุ่มสายการบินและโรงแรม ทำให้ราคาเฉลี่ยจากยอดขายรวมในปี 2563 จึงเพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับในช่วงอดีต และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้ราคาขายเท่ากับ 15.90 บาทต่อฉบับ ซึ่งเท่ากับราคาเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในช่วงปี 2561 – 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
ราคาเฉลี่ย (บาทต่อฉบับ)	16.09	15.95	15.50	16.25	15.90	15.90	15.90	15.90
จำนวนหนังสือพิมพ์ (ล้านฉบับ)	9.94	8.65	8.20	5.05	5.70	6.50	6.50	6.50
อัตราการเติบโตของหนังสือพิมพ์	n.a.	-12.97%	-5.28%	-38.36%	12.81%	14.04%	0%	0%
รายได้จากหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์	160.05	138.05	127.06	82.12	90.63	103.36	103.36	103.36
รายได้จากหนังสือพิมพ์อื่น*	57.37	40.98	8.53	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากหนังสือพิมพ์	217.42	179.02	135.59	82.12	90.63	103.36	103.36	103.36

หมายเหตุ: หนังสือพิมพ์อื่นประกอบด้วยหนังสือพิมพ์ โพสต์ทูเดย์ และหนังสือพิมพ์ สิวเดนทรี วิกิต

1.1.2. รายได้จากการขายนิตยสาร

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีการจำหน่ายนิตยสารเพียง 3 ฉบับคือ ELLE, FORBES และ ELLEMEN โดยในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษา กำหนดให้ปริมาณการขายในปี 2563 เท่ากับ 30,193 เล่ม ซึ่งประมาณการจากปริมาณการขายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) โดยลดลงถึงร้อยละ 41.09 จากปี 2562 เนื่องจากสื่อสิ่งพิมพ์ซึ่งถือเป็นสื่อดั้งเดิมนอกจากจะเผชิญการแข่งขันอย่างรุนแรงจากสื่อดิจิทัลแล้วยังได้รับผลกระทบอย่างหนักจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาอันเนื่องมาจากสถานการณ์ภาวะวิกฤติจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 สำหรับปริมาณการขายในปี 2564 – 2567 ที่ปรึกษา กำหนดให้ปริมาณการขายนิตยสารในปี 2562 เป็นปีฐาน และกำหนดให้ปริมาณการขายนิตยสารในปี 2564 เกิดจากสมมติฐานของที่ปรึกษาว่า ในกรณีที่ปี 2563 ไม่มีเหตุการณ์วิกฤติจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ปริมาณการขายนิตยสารในปี 2563 จะปรับลดลงจากปี 2562 เฉลี่ยร้อยละ 15.15 อ้างอิงจากการลดลงในปี 2562 ส่งผลให้ยอดขายนิตยสารในปี 2563 ควรจะมียอดขายเท่ากับ 43,490 ฉบับ สำหรับยอดขายนิตยสารในปี 2564 จะปรับตัวลงเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 15.15 ต่อปี อ้างอิงจากการลดลงในปี 2562 ทำให้ยอดขายนิตยสารในปี 2564 ลดลงต่อเนื่องลงเหลือเท่ากับ 36,900 ฉบับ และปรับตัวลดลงเฉลี่ยเป็นครั้งหนึ่งเท่ากับร้อยละ 7.58 สำหรับปริมาณการขายในปี 2565 – 2567

สำหรับรายได้เฉลี่ยของนิตยสาร ที่ปรึกษา ได้กำหนดสมมติฐานให้ราคาขายนิตยสาร ในรอบปี 2563 เท่ากับราคาขายเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้ราคาขายเท่ากับ 86.96 บาทต่อฉบับ ซึ่งเท่ากับราคาเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในช่วงปี 2561 – 2563 โดยสามารถแสดงราคาเฉลี่ยและจำนวนนิตยสารที่จำหน่ายได้รวม เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
ราคาเฉลี่ย (บาทต่อฉบับ)	93.33	88.06	88.99	83.83	86.96	86.96	86.96	86.96
จำนวนนิตยสาร (ฉบับ)	66,545	60,409	51,256	30,193	36,900	34,105	31,521	29,133
อัตราการเติบโตของนิตยสาร (%)	n.a.	-9.22	-15.15	-41.09	22.21	-7.58	-7.58	-7.58
รายได้จากนิตยสารที่ยังจำหน่าย	6.21	5.32	4.56	2.53	3.21	2.97	2.74	2.53
รายได้จากนิตยสารอื่น* (ล้านบาท)	19.98	9.82	2.63	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากนิตยสาร (ล้านบาท)	26.19	15.14	7.19	2.53	3.21	2.97	2.74	2.53

หมายเหตุ: นิตยสารอื่นประกอบด้วยนิตยสาร แอล เดคคอปเรชั่น นิตยสารคลีโอ และนิตยสารไซแอนซ์ อิลลัสเตรเต็ด

1.1.3. รายได้จากการขายหนังสือ

เป็นรายได้ที่เกิดจากการขายหนังสือ บริษัทฯ มีนโยบายหยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2563 เป็นต้นไป

1.2. รายได้จากการให้บริการ

1.2.1. รายได้จากการโฆษณาบนหนังสือพิมพ์

เป็นรายได้ที่เกิดจากการโฆษณาบนหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ โดยจะมีการแบ่งขายเนื้อที่โฆษณาหลายแบบตามขนาดของหน้ากระดาษหนังสือพิมพ์เช่น ขนาดเต็มหน้า ขนาดครึ่งหน้า หรือขนาดเศษหนึ่งส่วนสี่หน้า เป็นต้น โดยมีให้เลือกทั้งแบบโฆษณาสีหรือขาวดำ โดยที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้รายได้จากโฆษณาบนหนังสือพิมพ์ของบริษัทอ้างอิงจากภาวะอุตสาหกรรมโฆษณาของประเทศไทยรายละเอียดดังนี้

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
อุตสาหกรรมโฆษณา (ล้านบาท)	112,369	120,885	124,267	104,740	107,332	112,643	118,218	124,068
อัตราการเติบโต (%)	n.a.	7.58	2.80	-14.98	2.47	4.95	4.95	4.95
มูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ (ล้านบาท)	7,706	6,100	4,634	3,594	3,191	3,012	2,928	2,887
อัตราการเติบโต (%)	n.a.	-20.84	-24.03	-22.44	-11.22	-5.61	-2.80	-1.40
สัดส่วนเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมโฆษณา (%)	6.86	5.05	3.75	3.43	2.97	2.67	2.48	2.29
รายได้โฆษณาบนหนังสือพิมพ์ BP (ล้านบาท)	251.64	212.91	239.51	142.00	149.70	163.62	180.72	182.46
อัตราการเติบโต (%)	n.a.	-15.39	12.50	-40.71	5.43	9.29	10.45	0.96
สัดส่วนเมื่อเทียบกับมูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ (%)	3.27	3.49	5.17	4.00	4.75	5.50	6.25	6.40

หมายเหตุ : 1) ประมาณการจากยอดโฆษณารวมในช่วงเดือน ม.ค.-พ.ย. 2563 จำนวน 96,012 ล้านบาท จากรายงานของบริษัท เอจีบี นีลเสน ประเทศไทย จำกัด

จากตารางมูลค่าเม็ดเงินโฆษณามีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.58 และร้อยละ 2.80 ในปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยมีมูลค่าในปี 2562 เท่ากับ 1.24 แสนล้านบาท โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยในช่วงปี 2560-2562 ที่ร้อยละ 4.95 ในขณะที่มูลค่าโฆษณาปี 2563 ลดลงเป็นอย่างมากถึงร้อยละ 14.98 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ประมาณการจากร้อยละของการลดลงในเม็ดเงินโฆษณาในช่วงเดือน ม.ค.-พ.ย.ปี 2563 เทียบกับปี 2562 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้แบรนด์สินค้าชะลอการใช้งบโฆษณา สำหรับปี 2564 ภาวะอุตสาหกรรมโฆษณาจะมีการเติบโตจากปี 2563 ในแบบชะลอตัวเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจยังคงซบเซาจากผลกระทบจาก COVID-19 และแบรนด์เอเยนซียังคงระมัดระวังในการใช้งบโฆษณา ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.59 ในปี 2564 สำหรับมูลค่าโฆษณาในช่วงปี 2565 - 2567 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้เติบโตที่อัตราร้อยละ 4.95 ต่อปี ตามอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอุตสาหกรรมโฆษณาก่อนเกิดผลกระทบการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทั้งนี้ไปในทิศทางเดียวกับช่วงวิกฤติครั้งก่อนๆ ทั้งความไม่สงบทางการเมือง น้ำท่วม และอื่นๆ ที่ใช้เวลาฟื้นตัวประมาณ 1 ปี

มูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์มีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับมูลค่าอุตสาหกรรมโฆษณาจากร้อยละ 6.86 ในปี 2560 ลดลงเหลือร้อยละ 3.75 ในปี 2562 เนื่องจากพฤติกรรมกรรมการเสฟสื่อของผู้บริโภคที่เปลี่ยนหันมาใช้สื่อดิจิทัลมากขึ้น ในขณะที่มูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ระหว่างปี 2563 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้มูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์คิดปรับลดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 3.43 ต่อปี เมื่อเทียบกับมูลค่าอุตสาหกรรมโฆษณา ตามอัตราลดลงเฉลี่ยระหว่างปี 2561 - 2562 สำหรับมูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ในช่วงปี 2564 - 2567 กำหนดให้มีมูลค่าลดลงอย่างต่อเนื่องด้วยอัตราลดลงครึ่งหนึ่งต่อปีจากอัตราลดลงเฉลี่ยระหว่างปี 2561-2562

สำหรับมูลค่าโฆษณาบนหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ (BP) ปี 2561 เท่ากับ 212.9 ล้านบาท เติบโตลดลงร้อยละ 15.4 จากปีก่อน ในขณะที่มูลค่าโฆษณาในปี 2562 เพิ่มขึ้นเท่ากับ 239.51 ล้านบาท มีการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการปิดตัวลงของหนังสือพิมพ์คู่แข่ง ทำให้โฆษณาบางส่วนได้ย้ายมาลงที่หนังสือพิมพ์ของบริษัท ทำให้มูลค่าโฆษณาบนหนังสือพิมพ์ BP ในปี 2561 – 2562 มีสัดส่วนเมื่อเทียบกับมูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 3.5 และร้อยละ 5.2 ตามลำดับ ในขณะที่มูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ BP ในปี 2563 - 2567 ที่ปรึกษา กำหนดให้มีสัดส่วนมูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ BP เมื่อเทียบกับมูลค่าโฆษณาหนังสือพิมพ์ทั้งหมดเท่ากับ ร้อยละ 4 - 6.25 โดยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากลูกค้าโฆษณาที่ยังคงอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าประจำมีการโฆษณาอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่อง ประกอบกับการเป็นหนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษที่คงเหลืออยู่เพียงฉบับเดียว ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะทั้งนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ผู้บริหารขององค์กร รวมทั้งผู้มีการศึกษา ดังนั้นหลังจากวิกฤติการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เศรษฐกิจและธุรกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยในปี 2564 เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวที่ 3.5% - 4.5% (ข้อมูลจากงานเสวนา “จับตาเศรษฐกิจไทย ปี 2564” เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จัดโดยคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ก่อนที่จะกลับไปสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติภายใน 2 ปี การเดินทางระหว่างประเทศสามารถดำเนินการได้ตามปกติ ลูกค้ากลุ่มชาวต่างชาติจะเพิ่มขึ้น รวมถึงการกลับมาดำเนินกิจการตามปกติของธุรกิจเช่น สายการบินและโรงแรม ส่งผลให้ยอดจำหน่ายหนังสือพิมพ์ของบริษัทฯ จะปรับตัวเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน บริษัทฯ ห้างร้านทั่วไปซึ่งเป็นลูกค้าด้านการขายโฆษณาของบริษัทฯ จะเพิ่มงบประมาณการลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ ทั้งการโฆษณาผลิตภัณฑ์ การประชาสัมพันธ์หรือการแจ้งข่าวสารของบริษัทตนเอง รวมถึงการโฆษณารับสมัครงาน เป็นต้น ทำให้บริษัทฯ สามารถยกระดับรายได้จากการโฆษณาให้ทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 142.0 ล้านบาทในปี 2563 (เฉลี่ยเดือนละ 11.8 ล้านบาท) เป็น 182.46 ล้านบาท ในปี 2567 (เฉลี่ยเดือนละ 15.2 ล้านบาท) แต่ยังไม่สามารถเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีหนังสือพิมพ์ภาษาอังกฤษบางกอกโพสต์คงเหลือเพียงฉบับเดียวในวงการหนังสือพิมพ์และเป็นปีก่อนเกิดวิกฤติการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งมูลค่าโฆษณาในปี 2562 เท่ากับ 239.51 ล้านบาท (เฉลี่ยเดือนละ 20.0 ล้านบาท) โดยรายได้โฆษณาที่แสดงในตารางเป็นรายได้จากโฆษณาบนหนังสือพิมพ์ที่หักกับการจ่ายค่านายหน้าให้กับบริษัท Agency ซึ่งที่ปรึกษา กำหนดให้ค่านายหน้าอัตราร้อยละ 1.23 ของรายได้จากโฆษณาบนหนังสือพิมพ์ อ้างอิงจากค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตในปี 2562

1.2.2. รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล

รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัลของบริษัทประกอบด้วยรายได้จาก 2 ประเภทคือ รายได้ที่มาจากการบริการ Digital Advertising และรายได้จาก Digital Post Digital รายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
Digital Advertising	50.83	62.21	54.86	42.36	57.00	60.00	70.00	70.00
Digital Post Digital	13.30	16.25	14.75	22.03	25.00	25.00	25.00	25.00
รวมรายได้จากสื่อดิจิทัล	64.13	78.46	69.61	64.39	82.00	85.00	95.00	95.00
อัตราการเติบโตรายได้ (ร้อยละ)	n.a.	22.35	-11.27	-7.51	27.36	3.66	11.76	0.00

รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัลของบริษัทฯ มีแนวโน้มเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตอย่างรวดเร็วของสื่อดิจิทัล จากการขยายตัวของกลุ่มผู้ใช้งานดิจิทัลจากคนรุ่นใหม่สู่คนทุกวัย ที่โซเชียลมีเดียเป็นเครื่องมือในการติดต่อสื่อสาร โดยในปี 2561 มูลค่าโฆษณาจากกลุ่มสื่อดิจิทัลของบริษัทเท่ากับ 78.46 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 จากปีก่อน ในขณะที่มูลค่าโฆษณาในปี 2562 มูลค่าโฆษณาจากกลุ่มสื่อดิจิทัลของบริษัทเท่ากับ 69.61 ล้านบาท เติบโตลดลงร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการหยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โพสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม 2562 ส่งผลให้ลูกค้าโฆษณาของบริษัทฯ บางส่วนตัดสินใจชะลอการลงทุนโฆษณาผลิตภัณฑ์กับสื่อของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีช่องทางเผยแพร่โฆษณาผ่านสื่อผู้บริโภคน้อยลง โดยในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่

บริษัทฯ กำหนดให้รายได้จากสื่อดิจิทัลในปี 2563 เท่ากับ 64.39 ล้านบาท ซึ่งประมาณการจากปริมาณการขายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) ที่บริษัทฯ กำหนดรายได้จากสื่อดิจิทัลตามประมาณการของบริษัทฯ โดยรายได้จากการบริการ Digital Advertising ในปี 2564 – 2567 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 57.0 ล้านบาท ในปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็น 70.0 ล้านบาท ในปี 2567 เนื่องจากเดิมบริษัทฯ มีการเปลี่ยนกลยุทธ์ทางธุรกิจ จากเดิมมีเพียงรายได้จากการลงโฆษณาทางสื่อดิจิทัล และตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 บริษัทฯ ได้ขยายการบริการด้าน Digital Sale คือ การบริหารงานขายโฆษณาแบบใหม่ด้วยการเป็นเอเจนซี่ และช่วยลูกค้าในการทำการตลาด เช่น การเขียนโฆษณาทางการตลาดหรือเรียกว่า Advertorial content จัดทำการผลิตเนื้อหาซึ่งอาจเป็นข่าวหรือบทความเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละบริษัทฯ เช่น video clip, Annual report สำหรับรายได้จากการบริการ Digital Post Digital ซึ่งประกอบด้วยการทำหน้าที่เป็นตัวแทนรับลงโฆษณาและดูแลโฆษณาในสื่อต่างๆ ซึ่งเป็นบริการใหม่ที่บริษัทฯ ให้บริการแก่ลูกค้าในปี 2563 รวมทั้งค่าสมาชิกหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ออนไลน์ ซึ่งมีการเติบโตขึ้นจากการขยายสมาชิกไปสู่กลุ่มนักเรียน และโรงเรียน ประกอบกับการเปลี่ยนพฤติกรรมจากการอ่านหนังสือพิมพ์ฉบับกระดาษเป็นการอ่านออนไลน์ และการขายข่าวของบางกอกโพสต์ให้กับสำนักข่าวต่างประเทศ โดยที่บริษัทฯ กำหนดให้รายได้จากการบริการ Digital Post Digital ในปี 2564 – 2567 มีมูลค่าคงที่เท่ากับ 25.0 ล้านบาทต่อปี

1.2.3. รายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์

บริษัทฯ จัดกิจกรรมงานอีเว้นท์อย่างต่อเนื่อง เพื่อต่อยอดการรับรู้ในตราสินค้าและธุรกิจของบริษัทฯ และเป็น การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและผู้อ่าน รวมทั้งเพิ่มยอดขายและรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เป็นทั้งผู้จัด ผู้สนับสนุน และผู้ร่วมสนับสนุนงานอีเว้นท์สร้างสรรค์ในหลากหลายรูปแบบและหลายขนาด ทั้งการสัมมนา แรลลี่ กีฬา การกุศล เพื่อสังคม แฟชั่น คอนเสิร์ต ฯลฯ ในกรุงเทพฯ ต่างจังหวัด และต่างประเทศ โดยรายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์จะมาจากผู้สนับสนุนหรือสปอนเซอร์ในการจัดงานเท่านั้น ยังไม่ได้มีรายได้การขายบัตรเข้าร่วมงาน โดยที่บริษัทฯ ได้ประมาณการในอนาคตเดือนละ 3.0 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป เนื่องจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มีผลการดำเนินงานเฉลี่ยเดือนละ 3 - 5 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ปรับเลือกรายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ที่ 3.0 ล้านบาทต่อเดือน ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากนับตั้งแต่การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้การจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ของบริษัทฯ ต้องหยุดชะงักไป ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และเพิ่งกลับมาเริ่มดำเนินการได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563 ในขณะที่สปอนเซอร์หรือผู้สนับสนุนในการจัดงานอีเว้นท์ก็มีจำนวนที่ลดลง ดังนั้นที่บริษัทฯ จึงกำหนดให้จำนวนกิจกรรมงานอีเว้นท์ในปี 2563 ลดลงเหลือเพียง 7 งาน และทยอยปรับเพิ่มขึ้นเป็น 10 งาน ในปี 2564 และสามารถจัดประจำได้ทุกเดือนตั้งแต่ปี 2565-2567 ตามลำดับ หรือรายได้ในปี 2563 ลดลงร้อยละ 22.28 เมื่อเทียบกับปี 2562 และทยอยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.86 จากปี 2563 และร้อยละ 20.0 จากปี 2564 และกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตจนถึงปี 2567

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
รายได้จากการจัดงานอีเว้นท์ (ล้านบาท)	131.81	143.60	27.02	21.00	30.00	36.00	36.00	36.00
จำนวนงานอีเว้นท์ต่อปี (งาน)	24	58	16	7	10	12	12	12
อัตราการเติบโตของรายได้ (ร้อยละ)	n.a.	8.94	-81.18	-22.28	42.86	20.00	0.00	0.00

1.2.4. รายได้จากการให้บริการวารสารศาสตร์เชิงข้อมูล (Data Journalism)

รายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ซึ่งเกิดจากโครงการใหม่ที่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จัดหาทีมงานบุคลากรที่มีความชำนาญ เพื่อนำเสนอการบริการวารสารศาสตร์เชิงข้อมูล (Data Journalism) ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2563 โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการแผนธุรกิจใหม่ตามสัญญาจ้างงานเฉลี่ยรายเดือนที่เกิดขึ้นจริงและสัญญาที่อยู่ระหว่างการลงนามที่บริษัทฯ ดำเนินการในปี 2563 โดยจะเน้นกลุ่มลูกค้าจากหน่วยงานของรัฐต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ มีจุดเด่นในด้านความน่าเชื่อถือด้านการนำเสนอ

ข่าวสารและข้อมูล จนสามารถสร้างกระแสผลกระทบของการรายงานข่าวดังกล่าวต่อสังคมที่รับรู้ข่าวสารได้ โดยบางกอกโพสต์เป็นหนึ่งในหนังสือพิมพ์ของประเทศไทยที่มีคุณสมบัติดังกล่าว ที่จะนำเสนอข่าวสารให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างทั่วถึงทั้ง ประชาชนทั่วไป หน่วยงานราชการ สถานศึกษา เครือข่ายต่างๆ ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายของบางกอกโพสต์ เช่น WEBSITE, FACEBOOK, INSTAGRAM, TWITTER, LINE และ YOUTUBE ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564F	2565F	2566F	2567F
รายได้จากโครงการ Data Journalism	60.00	72.00	84.00	96.00
อัตราการเติบโตของรายได้ (%)	n.a.	20.00%	16.67%	14.29

1.2.5. รายได้จากการรับจ้างพิมพ์งาน

รายได้จากการรับจ้างพิมพ์งาน บริษัทฯ มีนโยบายหยุดดำเนินการตั้งแต่มิถุนายนปี 2563 เป็นต้นไป

ประมาณการรายได้รวม

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
1) รายได้จากการขาย								
1.1 รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์	217.42	179.02	135.59	82.12	90.64	103.36	103.36	103.36
1.2 รายได้จากการขายนิตยสาร	26.19	15.14	7.19	2.53	3.21	2.97	2.74	2.53
1.3 รายได้จากการขายหนังสือ	17.45	12.56	8.53	-	-	-	-	-
รายได้จากการขาย	261.06	206.72	151.30	84.65	93.84	106.32	106.10	105.89
2) รายได้จากการให้บริการ								
2.1 รายได้จากการโฆษณาหนังสือพิมพ์	482.65	347.46	261.36	142.00	149.70	163.62	180.72	182.46
2.2 รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล	64.13	78.46	69.61	64.39	82.00	85.00	95.00	95.00
2.3 รายได้จากการจัดงานอีเว้นท์	131.81	143.60	27.02	21.00	30.00	36.00	36.00	36.00
2.4 รายได้จากการให้บริการวารสารศาสตร์เชิงข้อมูล	-	-	-	-	60.00	72.00	84.00	84.00
2.5 รายได้จากการรับจ้างพิมพ์งาน	4.90	1.06	11.28	1.53	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการ	683.49	570.57	369.27	228.91	321.70	356.62	395.72	409.46
รายได้จากการขายและการให้บริการ	944.55	777.29	520.57	313.57	415.55	462.94	501.81	515.35

2. ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการประกอบด้วยต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต หรือจัดอีเว้นท์ และ ค่าใช้จ่ายในส่วนแผนกต่างๆ เช่น เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าฟรีแลนซ์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่ารถและขนส่ง ค่าอะไหล่และค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา และอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานสำหรับต้นทุนขายและบริการในส่วนที่แปรผันตามรายได้ โดยใช้ฐานข้อมูลในช่วงปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาพการดำเนินงานของบริษัทภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจ ทั้งการยุติการพิมพ์หนังสือพิมพ์ และหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โพสต์ทูเดย์และ M2F จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้ ซึ่งสมมติฐานแยกตามค่าใช้จ่าย มีดังนี้

ต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต

- ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์สิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือพิมพ์ ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับ 11.34 บาทต่อฉบับตามค่าใช้จ่ายเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงตั้งแต่การจ้างบริษัทอื่นในการพิมพ์ จนถึงเดือนกันยายน 2563
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิตยสาร โดยที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 86.11 ซึ่งเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายในการขายดำเนินการนิตยสารต่อรายได้ของนิตยสาร
- ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์หนังสือ และการรับจ้างพิมพ์ ไม่มีการทำประมาณการเนื่องจากนโยบายของบริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจประเภทนี้แล้วอีกในอนาคต
- ค่าใช้จ่ายในการจัดงานอีเวนต์ ที่ปรึกษา ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 60 ตามนโยบายของบริษัท และผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมาค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในการจัดกิจกรรมอีเวนต์ ต่อรายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเวนต์ เท่ากับร้อยละ 56.82 ระหว่างปี 2561-2562 เนื่องจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีการจัดกิจกรรมงานอีเวนต์เพียงแค่ 3 งาน เท่านั้น
- ค่าใช้จ่ายงานการให้บริการวารสารศาสตร์เชิงข้อมูล ที่ปรึกษา ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 35 ตามนโยบายของบริษัท

ค่าใช้จ่ายในแผนก

สำหรับค่าใช้จ่ายในแผนกในปี 2563 ที่ปรึกษา ประมาณการจากค่าใช้จ่ายแผนกในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) และกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงปี 2564 – 2567 รายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษา กำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตามแผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับครึ่งหนึ่งของ CPI เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี เท่ากับร้อยละ 0.59 ต่อปี เป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งแต่ไม่เท่ากับ CPI
- ค่าฟรีแลนซ์ เป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัท จ้างบุคลากรภายนอกสำหรับการผลิตงานเขียนต่างๆ รวมทั้งรูปภาพ โดยบริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายและใช้การผลิตงานจากบุคลากรบริษัท ดังนั้นในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายแม่บ้าน ค่าเก็บขยะ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ฯลฯ บริษัท มีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ลดลงอย่างต่อเนื่องเนื่องจากการลดลงของพนักงาน และการปิดศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ส่งผลต่อการลดลงของพื้นที่ใช้งานในการดำเนินธุรกิจอย่างมาก สำหรับปี 2564 บริษัท มีแผนการจำหน่ายทรัพย์สินอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และจะเช่าพื้นที่เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ ณ อาคารสำนักงาน (คลองเตย) เพียงแค่บางส่วนเท่านั้น ทำให้ที่ปรึกษา กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคของบริษัท มีสัดส่วนลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2563 และสำหรับปี 2565 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ เท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าอะไหล่และซ่อมแซมอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์ไอที โดยในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี

- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน ค่าเช่าอุปกรณ์ไอที โดยในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
ต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต								
ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์หนังสือพิมพ์	207.99	111.94	79.06	57.28	64.62	73.69	73.69	73.69
ค่าใช้จ่ายในการผลิตนิตยสาร	22.58	13.12	6.19	2.18	2.76	2.55	2.36	2.18
ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์หนังสือ	17.35	9.22	8.37	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการจัดงานอีเวนต์	55.86	52.68	20.80	12.60	18.00	21.60	21.60	21.60
ค่าใช้จ่ายในงานโครงการ	-	-	-	-	21.00	25.20	29.40	33.60
ค่าใช้จ่ายในส่วนแผนกต่างๆ								
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	317.60	287.61	252.73	168.26	126.96	138.21	139.02	139.84
ค่าฟรีแลนซ์	22.75	20.07	15.91	13.75	13.88	14.02	14.16	14.30
ค่าสาธารณูปโภค	41.75	38.59	25.10	15.99	14.39	14.54	14.68	14.83
ค่าอะไหล่และซ่อมแซม	36.89	29.03	16.44	13.53	13.66	13.80	13.94	14.08
ค่าใช้จ่ายอื่น	12.30	14.98	16.57	22.59	22.81	23.04	23.27	23.50
ค่าเสื่อมราคา	88.21	79.04	67.79	56.18	11.89	5.48	3.86	2.91
รวมต้นทุนขายและบริการ	823.29	656.28	508.96	362.33	309.98	332.13	335.98	340.52

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง ค่าใช้จ่ายอื่น โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 ที่ปรึกษา ประมาณการจากค่าใช้จ่ายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) และกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในช่วงปี 2564 – 2567 รายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษา กำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตามแผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับครึ่งหนึ่งของ CPI เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี เท่ากับร้อยละ 0.59 ต่อปี เป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง แต่ไม่เท่ากับ CPI
- ค่าโฆษณาตามแผงหนังสือ บริษัทฯ มีนโยบายในการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจฯ ดังนั้นในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต สำหรับปี 2564 ที่ปรึกษา กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคของบริษัทฯ มีสัดส่วนลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2563 และสำหรับปี 2565 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ เท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง ของการส่งหนังสือพิมพ์ หรือนิตยสาร มีจำนวนลดลงอย่างมากตั้งแต่ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับปรุงระบบการจัดส่งหนังสือพิมพ์ และนิตยสารที่มีปริมาณการขายที่ลดลง โดยการยกเลิกการขนส่งทางเครื่องบิน และเปลี่ยนมาใช้การฝากจัดจำหน่ายไปกับพร้อมกับหนังสือพิมพ์ฉบับ

อื่นๆ เพื่อเป็นการประหยัดค่าขนส่ง ดังนั้นในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ เท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี

- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าฟรีแลนซ์ ค่าซ่อมแซม ค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน ค่าเช่าอุปกรณ์ไอที โดยในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน หัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	45.12	40.40	55.33	37.75	28.71	31.26	31.44	31.62
ค่าโฆษณา	27.77	6.35	12.79	2.45	2.47	2.50	2.52	2.55
ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร	19.03	18.40	15.65	11.67	10.50	10.60	10.71	10.82
ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง	42.42	25.46	11.21	5.36	5.42	5.47	5.53	5.58
ค่าใช้จ่ายอื่น	8.10	2.75	1.41	1.92	1.94	1.96	1.98	2.00
ค่าเสื่อมราคา	2.24	1.52	1.08	1.44	0.31	0.14	0.10	0.07
รวมค่าใช้จ่ายขาย	144.67	94.88	97.47	60.59	49.35	51.93	52.28	52.65

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าเสื่อมราคา โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 ที่ปรึกษา ประมาณการจากค่าใช้จ่ายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 และคิดเป็นรายปี (Annualized) และกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงปี 2564 – 2567 รายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษา กำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตาม แผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ ครั้งหนึ่งของ CPI เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี เท่ากับร้อยละ 0.59 ต่อปี เป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง แต่ไม่เท่ากับ CPI
- ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่คลองเตยในช่วงระยะเวลาหลังการขายสินทรัพย์คลองเตย โดยบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่กลับประมาณ 9,000 ตารางเมตร โดยบริษัทมีเงื่อนไขในการขายสินทรัพย์แปลงดังกล่าวว่าผู้ที่ประมูลได้จะต้องให้บริษัทเช่าพื้นที่เพื่อใช้ในการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่เดือน มกราคม ปี 2564 ถึงเดือนธันวาคมปี 2566 และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก ซึ่งที่ปรึกษา กำหนดให้ค่าเช่า เท่ากับ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับพื้นที่สำนักงานคลองเตย ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงราคาเช่าสำนักงานจากการประเมินราคาจากทางไนท์แฟรงค์
- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต สำหรับปี 2564 ที่ปรึกษา กำหนดให้ ค่าสาธารณูปโภคของบริษัทฯ มีสัดส่วนลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2563 และสำหรับปี 2565 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ เท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าอุปกรณ์ใช้ในสำนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี โดยในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี

- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
ค่าเช่าพื้นที่	-	-	-	-	28.80	43.20	43.20	43.20
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	55.11	51.80	50.57	45.89	37.70	41.04	41.28	41.52
ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร	14.66	15.54	13.85	12.08	10.87	10.98	11.09	11.20
ค่าใช้จ่ายอื่น	93.38	74.18	50.83	15.60	15.75	15.91	16.07	16.23
ค่าเสื่อมราคา	20.73	17.70	14.06	12.17	2.58	1.19	0.84	0.63
รวมค่าใช้จ่ายบริหาร	183.89	159.21	129.31	85.74	155.70	112.32	112.48	112.79

5. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง โดยมีการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี เครื่องจักร เป็นระยะเวลา 5 - 15 ปี เครื่องตกแต่งสำนักงานและยานพาหนะ ตัดค่าเสื่อมเป็นระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ สิทธิบัตรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ระยะเวลาตัดจำหน่าย 10 ปี

6. เงินกู้ยืมและดอกเบี้ย

บริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

สถาบันการเงิน	ประเภทเงินกู้	30 กันยายน 2563	อัตราดอกเบี้ย
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	เงินกู้ระยะยาว	273,467,300	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
สถาบันการเงิน 4 แห่ง	เงินกู้ระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี	931,084,440.71	อัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.78 ต่อปี

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ประเภทเงินกู้	30 กันยายน 2563	อัตราดอกเบี้ย
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 24.22 และเป็นประธานกรรมการบริษัท)	เงินกู้ระยะสั้น	250,000,000	ร้อยละ 4.875 ต่อปี

บริษัทฯ มีนโยบายคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นรายใหญ่หลังจากที่ทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว และจะมีการกู้เงินเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

7. ภาษีเงินได้นิติบุคคลและผลขาดทุนสะสม

กำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทางภาษีตั้งแต่ปี 2558 – 2561 ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปเท่ากับ 537.70 ล้านบาท (ยังไม่รวมผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2563)

ประมาณทางการเงินและฐานะทางการเงิน

ที่ปรึกษา จัดทำประมาณการเงินและฐานะการเงินของบริษัทฯ โดยแบ่งได้เป็น 2 กรณี เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบดังนี้

- 1) บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจตามปกติ ไม่มีการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)
- 2) บริษัทฯ ดำเนินการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

โดยทั้งสองกรณี ที่ปรึกษา ประมาณการผลการดำเนินงานบริษัทฯ บนสมมุติฐานเดียวกันทั้งในด้านรายได้และค่าใช้จ่ายหลักที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ แตกต่างกันเพียงในกรณีที่บริษัทฯ ดำเนินการขายสินทรัพย์ทั้งที่คลองเตยและบางนา (กรณีที่ 2) จะทำให้สินทรัพย์ถาวรที่มีตัวตน (Tangible Fixed Assets) ของบริษัทฯ ลดลงอย่างมาก ส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาซึ่งถือเป็นรายการค่าใช้จ่ายสำคัญในงบการเงินลดลงตามไปด้วย และจากการที่บริษัทฯ สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ส่วนใหญ่จากกระแสเงินสดจากการขายสินทรัพย์ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินจะลดลงอย่างมาก ผนวกกับการที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อเพิ่มศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและลูกค้าโฆษณา โดยมุ่งเน้นการพัฒนาช่องทางสื่อดิจิทัล เพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนผลกำไรให้สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการประกอบการที่ดีขึ้นตามลำดับ โดยมีขาดทุนสุทธิลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับในกรณีที่บริษัทฯ ไม่มีการขายสินทรัพย์ (กรณีที่ 1)

การจัดทำประมาณการดังกล่าว ที่ปรึกษา ใช้ข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงล่าสุดจนถึงงบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จึงไม่ได้แสดงผลกระทบที่อาจจะเกิดจากกรณีการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น อาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าหนี้ และอาจทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งจะถูกจะแสดงไว้ในงบการเงินตรวจสอบประจำปี

อย่างไรก็ตามจากการประมาณผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งสองกรณี บริษัทฯ ยังคงมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิต่อเนื่องในอนาคต ส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถแก้ไขปรับปรุงการดำเนินการจนมีคุณสมบัติครบถ้วนเพียงพอตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อาจทำให้บริษัทฯ เข้าเกณฑ์อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

กรณีที่ 1: บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจตามปกติ ไม่มีการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
รายได้จากการขายและบริการ	944.55	777.29	520.57	313.57	415.55	462.94	501.81	515.35
ต้นทุนขายและบริการ	(823.29)	(656.28)	(508.96)	(362.33)	(349.56)	(360.36)	(359.46)	(364.01)
กำไรขั้นต้น	121.26	121.01	11.61	(48.76)	65.99	102.58	142.36	151.34
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(144.67)	(94.88)	(97.47)	(60.59)	(50.36)	(52.66)	(52.88)	(53.25)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(183.89)	(159.21)	(129.31)	(85.74)	(135.48)	(75.24)	(74.36)	(74.67)
ขาดทุนจากการตัดย่ำของเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	(73.11)	-	(191.33)	-	-	-	-	
ขาดทุนจากการตัดย่ำของเครื่องจักร อุปกรณ์และอะไหล่	-	-	(94.03)	-	-	-	-	
หนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ย่อย	(25.83)	-	-	-	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	
ขาดทุนจากการขายและการให้บริการ	(291.24)	(133.08)	(500.53)	(195.09)	(119.85)	(25.31)	15.11	23.42
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	15.00							
รายได้อื่น	63.11	43.41	28.99	21.81	12.27	12.27	12.27	12.27
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายเงินได้	(228.13)	(89.67)	(471.54)	(173.28)	(107.58)	(13.04)	27.38	35.69
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(54.79)	(66.23)	(74.38)	(82.72)	(88.09)	(92.78)	(95.24)	(97.02)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายเงินได้	(282.92)	(155.9)	(545.92)	(256.00)	(195.68)	(105.83)	(67.86)	(61.33)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(28.75)	(7.67)	166.62	-	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(311.67)	(163.57)	(379.29)	(256.00)	(195.68)	(105.83)	(67.86)	(61.33)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
สินทรัพย์	2,032.21	2,077.65	2,101.32	2,004.18	1,961.33	1,930.62	1,904.57	1,875.13
หนี้สิน	1,631.79	1,678.85	1,828.14	1,987.00	2,139.83	2,214.95	2,256.76	2,288.65
ส่วนของผู้ถือหุ้น	400.42	398.79	273.17	17.17	(178.50)	(284.33)	(352.19)	(413.52)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (CFO)				(186.01)	(155.10)	(72.19)	(42.32)	(30.78)
กระแสเงินสดจากการลงทุน (CFI)				7.74	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจการจัดหาเงิน (CFF)				175.09	155.00	72.53	42.00	31.00
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				(3.19)	(0.10)	0.35	(0.32)	0.22
เงินสดต้นงวด				4.64	1.45	1.35	1.70	1.38
เงินสดปลายงวด				1.45	1.35	1.70	1.38	1.60

กรณีที่ 2 : บริษัทดำเนินการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
รายได้จากการขายและบริการ	944.55	777.29	520.57	313.57	415.55	462.94	501.81	515.35
ต้นทุนขายและบริการ	(823.29)	(656.28)	(508.96)	(362.33)	(309.98)	(332.13)	(335.98)	(340.52)
กำไรขั้นต้น	121.26	121.01	11.61	(48.76)	105.57	130.81	165.84	174.82
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(144.67)	(94.88)	(97.47)	(60.59)	(49.35)	(51.93)	(52.28)	(52.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(183.89)	(159.21)	(129.31)	(85.74)	(155.70)	(112.32)	(112.48)	(112.79)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	(73.11)	-	(191.33)	-	-	-	-	
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเครื่องจักร อุปกรณ์และอะไหล่	-	-	(94.03)	-	-	-	-	
หนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	(25.83)	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	(280.46)	-	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	(34.02)	-	-	
ขาดทุนจากการขายและการให้บริการ	(291.24)	(133.08)	(500.53)					
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	15.00	-	-	-	-	-	-	
รายได้อื่น	63.11	43.41	28.99	21.81	12.27	12.27	12.27	12.27
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายเงินได้	(228.13)	(89.67)	(471.54)	(173.28)	(401.70)	(21.17)	13.35	21.66
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(54.79)	(66.23)	(74.38)	(82.72)	(34.82)	(29.18)	(30.88)	(31.59)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายเงินได้	(282.92)	(155.9)	(545.92)	(256.00)	(436.52)	(50.35)	(17.53)	(9.93)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(28.75)	(7.67)	166.62	-	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(311.67)	(163.57)	(379.29)	(256.00)	(436.52)	(50.35)	(17.53)	(9.93)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
สินทรัพย์	2,032.21	2,077.65	2,101.32	2,004.18	317.38	321.85	325.06	325.02
หนี้สิน	1,631.79	1,678.85	1,828.14	1,987.00	673.08	727.90	748.64	758.53
ส่วนของผู้ถือหุ้น	400.42	398.79	273.17	17.17	(355.70)	(406.05)	(423.58)	(433.51)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560A	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (CFO)				(186.01)	(136.38)	(50.13)	(20.47)	(8.55)
กระแสเงินสดจากการลงทุน (CFI)				7.74	1,192.18	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจการจัดหาเงิน (CFF)				175.09	(1,055.47)	50.00	20.00	9.00
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				(3.19)	0.34	(0.13)	(0.47)	0.45
เงินสดต้นงวด				4.64	1.45	1.79	1.66	1.19
เงินสดปลายงวด				1.45	1.79	1.66	1.19	1.64

จากการทำประมาณการใน 2 กรณี ที่ปรึกษา สามารถวิเคราะห์โดยสรุป ได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ มีแผนในการดำเนินธุรกิจการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและลูกค้าโฆษณา โดยมุ่งเน้นการพัฒนาช่องทางสื่อดิจิทัล เพื่อทดแทนรายได้จากการจำหน่ายสื่อสิ่งพิมพ์ซึ่งมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ด้วยการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการให้ตอบรับกับผู้อ่านและตลาดในปัจจุบัน ขยายฐานผู้อ่าน Online ให้มากขึ้น เพิ่มช่องทางในการให้บริการเพื่อรองรับการเข้าถึงของผู้บริโภคให้มากขึ้น โดยเฉพาะสื่อ Social Media และพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้าน Digital ตลอดจนสร้างสินค้าใหม่ภายใต้ชื่อ Brand ของ Bangkok Post Group เพื่อเสริมรายได้ อาทิ การจัดงานสัมมนา กิจกรรมส่งเสริมการขาย การทำประชาสัมพันธ์ห้องกิจกรรมต่างๆ เป็นต้น โดยประมาณการโครงสร้างอัตรากำไรสามารถสรุปได้ ดังนี้

กรณีที่ 1 บริษัทดำเนินธุรกิจตามปกติ ไม่มีการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
กำไรขั้นต้น	-15.55%	15.71%	21.89%	28.00%	28.89%
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	-55.26%	-26.15%	-3.23%	4.90%	6.20%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	26.38%	21.20%	20.06%	19.02%	18.90%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-81.64%	-47.35%	-23.29%	-14.13%	-12.70%

กรณีที่ 2 บริษัทดำเนินการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)

	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F
กำไรขั้นต้น	-15.55%	25.40%	28.26%	33.05%	33.92%
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	-55.26%	-96.67%	-4.57%	2.66%	4.20%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	26.38%	-8.38%	-6.30%	-6.15%	-6.13%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-81.64%	-105.05%	-10.88%	-3.49%	-1.93%

อัตราการขาดทุนสุทธิในปี 2564 ที่มีอัตราที่แตกต่างกันมากเนื่องจากในกรณีที่ 2 บริษัทมีผลการขาดทุนจากการขายสินทรัพย์จำนวน 280.46 ล้านบาท สำหรับในปี 2564 – 2567 สถานการณ์ของบริษัทฯ ยังคงมีผลการขาดทุนสุทธิทุกปี ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องและจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อชดเชย แต่ในกรณีที่ 2 เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการขายสินทรัพย์อาคารสำนักงาน(คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ จะนำรายได้ส่วนใหญ่ไปดำเนินการชำระเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากทั้งสถาบันการเงินและจากเงินกู้ยืมกรรมการ ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมด แต่ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะลดลงอย่างมาก และเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้จากขายทรัพย์สินบางส่วน จะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจต่อไป

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่มีการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) (กรณีที่ 1) จะส่งผลให้บริษัทฯ ขาดสภาพคล่องอย่างมาก จากผลการประกอบกิจการของบริษัทฯ ที่ยังคงมีผลการขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา และขาดเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจากการประมาณการในกรณีที่ 1 บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหากระแสเงินสดมาชดเชยจากการกู้ยืมเงินกรรมการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีค่าใช้จ่ายทางการเงินสูงเฉลี่ย 21% เมื่อเทียบกับรายได้

จากการขายและบริการ ส่งผลให้มียอดขาดทุนสุทธิที่มากกว่าในกรณีที่บริษัทเลือกดำเนินการในกรณีที่ 2 ดังนั้นในกรณีที่ถ้าบริษัท ไม่สามารถดำเนินการจัดหาเงินทุนทั้งจากการก่อหนี้จากกรรมการบริษัท หรือจากการระดมทุน บริษัท อาจไม่อยู่ในสถานะที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ด้านงบแสดงฐานะการเงิน

ในกรณีที่ 2 เมื่อบริษัท ดำเนินการขายสินทรัพย์อาคารสำนักงาน(คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ในปี 2564 จากเดิมที่บริษัท มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ จะเปลี่ยนเป็นสินทรัพย์เพื่อการหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้การค้า เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินสด และอื่นๆ หนี้สินจะลดลงจากกระแสเงินสดที่ได้รับมาจ่ายคืนเงินกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมกรรมการ ด้านส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการขายสินทรัพย์ทั้งหมดแล้วบริษัท จะมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจริงซึ่งจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของ “กำไร(ขาดทุน)สะสม – ยังไม่ได้จัดสรร” แทน โดยมูลค่าองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจะหายไป ประกอบกับบริษัท ยังคงมีผลการดำเนินการขาดทุนสุทธิ จึงทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป

ในกรณีบริษัท ไม่มีการขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) และศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) (กรณีที่ 1) บริษัท ก็ยังมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป เช่นเดียวกับกรณีที่ 2 เนื่องจากบริษัท มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี

ทั้งนี้ จากการที่บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ทำให้บริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขปัญหาเพื่อที่จะรักษาส่วนของผู้ถือหุ้นมิให้ติดลบประกอบด้วย การเร่งหาพันธมิตร เพื่อเพิ่มศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจ รวมถึงการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและลูกค้าโฆษณา โดยมุ่งเน้นการพัฒนาช่องทางสื่อดิจิทัล เพื่อเพิ่มรายได้และผลกำไรให้สูงขึ้น ปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน ควบคุมลดต้นทุนการดำเนินงาน ทบทวนค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น บริษัท สามารถอยู่รอดได้ในระยะยาว สำหรับการทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นการแก้ไขปัญหาหนี้สินและสภาพคล่องในปัจจุบันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากกว่าเดิมเพื่อให้อำนาจของบริษัท ยังคงอยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองกับบุคคลภายนอกและเจ้าหนี้ประเภทต่างๆ และยังคงให้ฝ่ายบริหารของบริษัท มีอำนาจควบคุมและดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการทำการครั้งนี้ เป็นเรื่องจำเป็นและเหมาะสมกับการแก้ไขสถานการณ์เร่งด่วนในปัจจุบัน โดยเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์จะช่วยให้บริษัท มีสถานะทางการเงินและสภาพคล่องเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจต่อไป และสามารถชำระหนี้จากทั้งสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมกรรมการได้ตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวบริษัท ยังมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของทิศทางธุรกิจสื่อเพื่อให้บริษัท สามารถอยู่รอดได้ต่อไปอย่างมั่นคงในระยะยาวต่อไป

ส่วนที่ 7: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

7.1 การขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และอาคารสำนักงาน (คลองเตย)

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกับบริษัท ที่ดินรุ่มริน จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องและเป็นผู้ชนะการประกวดราคา ในมูลค่า 1,226.21 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องของวัตถุประสงค์การเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผล ข้อดีข้อเสีย และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มี **ความสมเหตุสมผล**

เพื่อพิจารณาเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมตามผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำการประเมินราคา มา ประกอบกับที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินด้วยวิธีการมูลค่าทางบัญชี โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ได้ ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าตลาดโดยผู้ประเมินฯ (ล้านบาท)	
			KF ¹	15BA ²
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา)			
	ที่ดิน	261.20	261.20	261.20
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	96.41	83.70	-
	เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์	11.27	92.60	66.00
	รวม	368.88	437.50	327.00
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย)			
	ที่ดิน	859.20	859.20	859.00
	อาคารสำนักงาน	305.14	242.20	-
	รวม	1,164.34	1,101.40	859.00
	รวมทั้งสิ้น	1,533.22	1,538.90	1,186.00

หมายเหตุ : ¹บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

²บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปเนื่องจากการสะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายต่างเลือกใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป แม้จะมีความเห็นเรื่องมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่แตกต่างกัน โดย KF ใช้วิธีการต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันสำหรับศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) เนื่องจากอาคารและเครื่องจักรถูกใช้เพื่อการผลิตสิ่งพิมพ์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ นำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยากหรือขาดประสิทธิภาพ สำหรับอาคารสำนักงาน (คลองเตย) KF เลือกประเมินมูลค่าตลาดโดยใช้วิธีรายได้ในการตรวจสอบมูลค่าซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน โดย KF เห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

15BA ได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสองด้วยวิธีต้นทุนและวิธีรายได้ซึ่งมูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน 15BA จึงมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินทั้งสองรายการยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นต่ำกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินเปล่า สะท้อนให้เห็นว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ำกว่าศักยภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบันจึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ผู้ประเมินจึงมิได้รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองรายการ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินทั้งสองรายในแง่การเลือกใช้วิธีต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินทั้งสองรายการไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ และมีความเห็นว่าดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองนั้นมีความสมเหตุสมผลตามหลักการและตามสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของ 15BA นั้น แม้ว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้จะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินและต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินโดย KF อย่างมีนัยสำคัญ แต่หลังจากพิจารณาหลักการและเหตุผลของผู้ประเมินแล้ว ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าแนวคิดในการประเมินมูลค่าตลาดของ 15BA สะท้อนถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจของทรัพย์สิน และเมื่อคำนึงถึงผลการประกวดราคาในปี 2563 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินทั้งสองรายการมีราคาขายขั้นต่ำเท่ากับ 1,472.85 ล้านบาท แต่ก็ไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั่วไปและไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลรายใดเสนอราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ จึงอาจอนุมานได้ว่าราคาขั้นต่ำในครั้งนั้นสูงกว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าควรให้นำเอามูลค่าตลาดที่ประเมินโดย 15BA มารวมในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรู้เต็มใจซื้อขาย

ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปควรอยู่ระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย หรืออยู่ในช่วงระหว่าง 1,186.00 - 1,538.90 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปที่ 1,226.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาขั้นต่ำของทรัพย์สินทั้งสองรายการที่กำหนดโดยบริษัทฯ จะเห็นว่าราคาจำหน่ายนั้นอยู่ในช่วงของราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษาฯ มีข้อสังเกตว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์แม้จะช่วยให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ดีขึ้นสามารถจ่ายชำระคืนหนี้ตามกำหนดสัญญา ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้ แต่เข้าทำรายการจะทำให้เกิดผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินประมาณ 280.50 ล้านบาท และอาจทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิและทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปี 2564 ต่ำกว่าศูนย์ และเข้าข่ายเป็นเหตุเพิกถอนหลักทรัพ์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเพิกถอนหลักทรัพ์จดทะเบียน พ.ศ. 2542 ทั้งบริษัทฯ ยังคงต้องแก้ปัญหาการดำเนินธุรกิจเดิมที่มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หากพิจารณาตามการประมาณการผลการดำเนินงาน บริษัทฯ จะยังคงมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินธุรกิจ (รายละเอียดในส่วนที่ 6: ประมาณการผลการดำเนินงานของบริษัทฯ) อีกทั้งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ บริษัทฯ อาจต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการต่อคำสินทรัพย์ซึ่งถูกจะแสดงไว้ในงบการเงินตรวจสอบประจำปี และอาจมีความเสี่ยงที่จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ในอนาคตเช่นกัน บริษัทฯ อาจต้องพิจารณาแนวทางแก้ไขผลการดำเนินงานรวมถึงอาจต้องพิจารณาเรื่องการเพิ่มทุนเพื่อให้กิจการสามารถดำเนินต่อไปได้ในระยะยาว

เมื่อเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการทำรายการและพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับแล้ว ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

7.2 การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เมื่อพิจารณา ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการไม่เข้าทำรายการ ของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีผลสมเหตุสมผล

เมื่อพิจารณาเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินราคาต่อเช่าอาคารสำนักงานตามผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระดำเนินการสำรวจและประเมินราคาเช่าอาคารสำนักงานนั้น ที่ปรึกษา เห็นว่าราคาที่จะได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นราคาที่เท่ากับราคาตลาด ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมทางด้านราคา

ดังนั้น เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับแล้ว ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

7.3 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณา ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการไม่เข้าทำรายการ ของการทำรายการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสถานการณ์ของบริษัทฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินและขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจแล้ว ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้มีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สามารถเปรียบเทียบได้ใกล้เคียงกับอัตราเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้มีความเหมาะสมด้านราคา

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความจำเป็นและประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับแล้ว ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

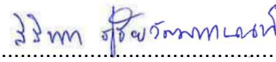
อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลเอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมการประเมินมูลค่าในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



(นางสาวสิรินาถ ภูชัยวัฒนานนท์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลของบริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

1.1 รายละเอียดบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อย่อ	: POST
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ผลิตและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านหนังสือพิมพ์และนิตยสารรวมถึงช่องทางออนไลน์
ที่ตั้งบริษัท	: อาคารบางกอกโพสต์ เลขที่136 ถนนสุนทรโกษา แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	: 505,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 505,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564)

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้ผลิตและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ หนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย ผ่านช่องทางสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์ อีกทั้งผลิตนิตยสารภาษาอังกฤษที่มีเนื้อหาครอบคลุมด้านไลฟ์สไตล์อย่าง GURU และ B Magazine รวมถึงมีโพสต์ทูเดย์ ที่ยุติการผลิตฉบับพิมพ์แล้วหันมามุ่งเน้นช่องทางออนไลน์เต็มรูปแบบ พร้อมแบรนด์ใหม่อย่าง News Clear ที่นำเสนอสถานการณ์ปัจจุบันและกระแสสังคมในรูปแบบคลิปวิดีโอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท โพสต์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล มีเดีย จำกัด ผู้ผลิตนิตยสารต่างประเทศชั้นนำที่ได้รับความนิยมฉบับภาษาไทย ได้แก่ แอล ประเทศไทย แอลเมน ประเทศไทย และฟอร์บส ไทยแลนด์ โดยนอกจากบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดทำจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์แล้ว ยังเป็นผู้จัดทำนิตยสารเหล่านี้ด้วย รวมทั้งบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ คลีโอ ประเทศไทย ฉบับดิจิทัล กับบริษัทร่วมทุน ได้แก่ บริษัท บางกอก โพสต์-บาวเออร์ มีเดีย จำกัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท มัชฌิม กรุป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตรายการโทรทัศน์และเนื้อหาบนสื่อออนไลน์ มีตลาดทั้งในประเทศและภูมิภาคเอเชีย

นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ ในปี พ.ศ. 2489 บริษัทฯ ได้ปรับปรุง พัฒนาและขยายธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายเนื้อหาข่าวสาร ตลอดจนการจัดอีเว้นท์และสัมมนา ผ่านช่องทางสื่อต่างๆ ทั้งสิ่งพิมพ์และออนไลน์ ด้วยเชิงกลยุทธ์มาอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค 12 บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเติบโตและพัฒนากิจกรรมทางธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายฐานผู้อ่านและเพิ่มยอดผู้เข้าชมสื่อในช่องทางสื่อต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยึดมั่นในพันธกิจที่จะรักษาการเป็นผู้ผลิต ผู้พิมพ์โฆษณาและผู้จัดจำหน่ายสื่อหลากหลายชนิดชั้นนำของประเทศไทย โดยอาศัยชื่อเสียงที่สั่งสมมาอย่างยาวนานในอุตสาหกรรมสื่อไทย ในฐานะ ‘แหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือที่สุด’

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 11 มีนาคม 2563 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของหุ้น
1	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	121,096,150	24.22
2	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ²	43,463,480	8.69
3	นายธีระเดช จิราธิวัฒน์	42,012,755	8.40
4	บริษัท คอม-ลิงค์ จำกัด ¹	42,000,000	8.40
5	นายวรชัย พิจารณ์จิตร	36,350,960	7.27
6	นายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์	21,245,255	4.25
7	นางสุจิตรา มงคลกิติ	20,100,860	4.02
8	บริษัท วัชรพล จำกัด ³	13,911,790	2.78
9	นายเอกฤทธิ์ บุญปิติ	13,426,380	2.69
10	นายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	13,139,755	2.63
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		366,747,385	73.35
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ		133,252,615	26.65
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		500,000,000	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ:

¹ บริษัท คอม-ลิงค์ จำกัด ได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งหมดเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ตามรายงานการจำหน่ายหลักทรัพย์ (246-2)

² รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรกของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2563

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของหุ้น
1	บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	448,535,678	23.50
2	South East Asia Uk (Type C) Nominees Limited	98,649,920	5.17
3	สำนักงานประกันสังคม	85,852,300	4.50
4	Uob Kay Hian (Hong Kong) Limited - Client Account	39,837,220	2.09
5	State Street Europe Limited	36,715,127	1.92
6	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	34,287,030	1.80
7	The Bank Of New York Mellon	32,663,005	1.71
8	Bny Mellon Nominees Limited	31,094,920	1.63
9	Morgan Stanley & Co. International Plc	25,988,223	1.36
10	State Street Bank and Trust Company	25,690,400	1.35
	รวม	859,313,823	45.03

³ รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท วัชรพล จำกัด ณ วันที่ 29 เมษายน 2563

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของหุ้น
1	นาง ยิ่งลักษณ์ วัชรพล	1,806,337	45.16
2	นาย สราวุธ วัชรพล	1,609,358	40.23
3	นาง อินทิรา วัชรพล	534,062	13.35
4	นาง นำพร วัชรพล ภุคสรรัตน์	25,071	0.63
5	นาง เพ็ชราภรณ์ วัชรพล	25,071	0.63

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของหุ้น
6	นาย วัชร วัชรพล	100	0.00
7	คุณหญิง ประณีตศิลป์ วัชรพล	1	0.00
	รวม	4,000,000	100.00

3. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของบริษัทมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นายสุทธิเกียรติ จิราวัฒน์	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
2	นายวรชัย พิจารณจิตร์	รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3	นายชาติศิริ โสภณพนิช	กรรมการ
4	นายเอกฤทธิ์ บุญปิติ	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5	นายธีระเกียรติ จิราวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง
6	ดร.ศิริรัช โรจนพฤษ์	กรรมการ
7	ดร.รณชิต มหัทธนะพฤษ์	กรรมการและกรรมการบริหาร
8	ศ. ดร.พรชัย ชุนหจินดา	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
9	ผศ.วุฒิศักดิ์ ลากเจริญทรัพย์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10	นายจอห์น ทอมป์สัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
11	นายรัสเซล เลตัน เคคูเอวา	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
12	นายจรรยา อินทจาร	กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ที่มา : บริษัทฯ

4. รายชื่อผู้บริหาร

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นายวศิน โชติรวี	หัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและบัญชี และเลขานุการบริษัทฯ
2	นายจิรทัศน์ นวัฒน์ภูมินทร์	รักษาการหัวหน้าเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการธุรกิจหนังสือพิมพ์
3	นายศุภย์รัฐ บุญยมณี	บรรณาธิการหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์
4	นายวุฒิ นนทฤทธิ์	บรรณาธิการหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์
5	นายวิฑนุ ชุ่มสุวรรณ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
6	น.ส. ศิริมา ลิ้มวิริยะเลิศ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายขายและการตลาด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

5. งบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่							
	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		30 กันยายน 2563 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12.09	0.54	8.78	0.38	5.66	0.25	1.92	0.09
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	394.09	17.73	388.00	16.99	218.78	9.58	105.56	5.05
สินค้าคงเหลือ	69.88	3.14	69.86	3.06	13.07	0.57	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย	74.13	3.34	90.71	3.97	103.57	4.53	11.26	0.54
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40.50	1.82	31.40	1.37	13.73	0.60	13.62	0.65
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	590.69	26.57	588.74	25.78	354.81	15.54	132.36	6.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในการร่วมค้า	16.81	0.76	10.12	0.44	7.48	0.33	8.03	0.38
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,339.85	60.28	1,450.42	63.50	1,609.65	70.48	1,567.19	75.04
ค่าความนิยม	94.85	4.27	94.85	4.15	32.17	1.41	32.17	1.54
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	114.08	5.13	86.45	3.79	44.09	1.93	34.20	1.64
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	59.32	2.67	50.40	2.21	230.46	10.09	234.64	11.23
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-	78.66	3.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.18	0.32	3.01	0.13	5.23	0.23	1.26	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,632.09	73.43	1,695.24	74.22	1,929.08	84.46	1,956.16	93.66
รวมสินทรัพย์	2,223.78	100.00	2,284.98	100.00	2,284.89	100.00	2,089.52	100.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่							
	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		30 กันยายน 2563 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	843.92	37.97	936.18	40.99	981.78	42.99	983.23	47.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	242.38	10.90	198.39	8.69	124.05	5.43	126.74	6.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	5.88	0.26	5.88	0.26	5.88	0.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	5.88	0.26	-	-	161.00	7.05	265.00	12.69
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.50	0.56	64.00	2.80	99.00	4.33	144.00	6.89
ค่าสมาชิกรอดัดบัญชี	51.60	2.32	46.25	2.03	30.89	1.35	25.31	1.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	56.58	2.55	56.20	2.46	29.40	1.29	18.81	0.90
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,212.87	54.57	1,306.90	57.22	1,432.01	62.70	1,568.96	75.12
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	364.47	16.40	300.47	13.16	201.47	8.82	129.47	6.20
หนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	151.66	6.82	188.62	8.26	252.42	11.05	246.38	11.80
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	85.06	3.83	84.89	3.72	99.54	4.36	105.44	5.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	601.19	27.05	573.98	25.13	553.43	24.23	481.29	23.04
รวมหนี้สิน	1,814.06	81.61	1,880.87	82.35	1,985.43	86.93	2,050.25	98.17

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่							
	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		30 กันยายน 2563 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 505,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	505.00	22.72	505.00	22.11	505.00	22.11	505.00	24.18
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	500.00	22.49	500.00	21.89	500.00	21.89	500.00	23.94
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	50.50	2.27	50.50	2.21	50.50	2.21	50.50	2.42
ยังไม่ได้จัดสรร	(771.89)	(34.73)	(935.32)	(40.95)	(1,249.28)	(54.70)	(1,488.23)	(71.26)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	577.38	25.98	735.12	32.19	993.99	43.52	985.51	47.19
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	355.99	16.02	350.30	15.34	295.21	12.93	47.77	2.29
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	52.73	2.37	52.81	2.31	3.25	0.14	(9.50)	(0.46)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	408.72	18.39	403.11	17.65	298.46	13.07	38.27	1.83
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,222.78	100.00	2,283.98	100.00	2,283.89	100.00	2,088.52	100.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินรวมงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		30 กันยายน 2562 (สอบทาน)		30 กันยายน 2563 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,328.54	97.38	213.03	16.90	155.16	19.03	119.82	19.76	91.35	27.83
รายได้จากการให้บริการ	-	-	1,007.62	79.92	645.68	79.19	473.54	77.98	231.00	70.38
ต้นทุนขายและบริการ	(1,156.32)	(84.75)	(991.26)	(78.62)	(748.41)	(91.79)	(584.49)	(96.25)	(364.88)	(111.18)
กำไรขั้นต้น	172.22	12.62	229.39	18.19	52.43	6.43	8.86	1.46	(42.53)	(12.96)
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(199.87)	(14.65)	(144.61)	(11.47)	(136.87)	(16.79)	(97.01)	(15.97)	(73.54)	(22.41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(226.51)	(16.60)	(213.34)	(16.92)	(197.85)	(24.27)	(138.25)	(22.77)	(90.99)	(27.72)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเครื่องจักร อุปกรณ์และอะไหล่	-	-	-	-	(103.77)	(12.73)	(94.11)	(15.50)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.09)	(0.23)	-	-	(23.66)	(2.90)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	(62.03)	(4.55)	-	-	(62.68)	(7.69)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการขายและการให้บริการ	(319.27)	(23.40)	(128.57)	(10.20)	(472.40)	(57.94)	(320.51)	(52.78)	(207.06)	(63.09)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2.76	0.20	(00.37)	(0.03)	(2.63)	(0.32)	(3.39)	(0.56)	0.55	0.17
รายได้อื่น	35.77	2.62	40.21	3.19	14.54	1.78	13.91	2.29	5.85	1.78
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายเงินได้	(280.75)	(20.58)	(88.73)	(7.04)	(460.49)	(56.48)	(309.99)	(51.05)	(200.66)	(61.14)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(56.13)	(4.11)	(69.66)	(5.53)	(78.63)	(9.64)	(57.14)	(9.41)	(62.69)	(19.10)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายเงินได้	(336.88)	(24.69)	(158.39)	(12.56)	(539.12)	(66.12)	(367.12)	(60.46)	(263.35)	(80.24)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(28.49)	(2.09)	(9.19)	(0.73)	179.90	22.06	9.45	1.56	6.69	2.04
ขาดทุนสำหรับปี	(365.37)	(26.78)	(167.58)	(13.29)	(359.21)	(44.05)	(357.68)	(58.90)	(256.66)	(78.20)

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม (ตรวจสอบ) สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่			งบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	30 ก.ย. 62 (สอบทาน)	30 ก.ย. 63 (สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(110.97)	(92.92)	(146.57)	(57.26)	(24.94)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3.90)	9.85	0.84	(0.53)	1.04
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	57.39	79.76	142.61	54.60	20.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(57.48)	(3.31)	(3.12)	(3.20)	(3.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	69.57	12.09	8.78	8.78	5.664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	12.09	8.78	5.66	5.58	1.92

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินงวดปีสิ้นสุด			งบการเงินงวด 9 เดือนสิ้นสุด	
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	30 ก.ย. 62	30 ก.ย. 63
อัตราส่วนสภาพคล่อง						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.49	0.45	0.25	0.31	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.33	0.30	0.16	0.20	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.08)	(0.07)	(0.11)	(0.04)	(0.02)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	3.05	3.15	2.64	2.97	2.71
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	119.49	116.04	138.28	122.75	134.65
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	18.62	14.19	18.05	18.63	26.27
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	19.6	25.73	20.22	13.89	19.59
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	4.55	4.50	4.64	4.48	3.61
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	80.16	81.15	78.63	81.48	100.99
วงจรเงินสด	วัน	58.93	60.61	79.87	60.86	47.55
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	%	12.96	19.41	6.55	1.49	(13.19)
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	%	0.13	0.19	0.07	0.01	(0.13)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	(26.78)	(13.29)	(44.05)	(58.90)	(78.20)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(66.66)	(47.47)	(95.67)	(184.21)	(596.91)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(11.70)	(3.94)	(20.16)	(14.07)	(17.21)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(0.23)	(0.11)	(0.29)	(0.29)	(0.16)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.57	0.56	0.36	0.45	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	5.1	5.37	6.73	83.34	42.92
อัตรากำไรจ่ายเงินปันผล	%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

6. ภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.1 จาก 167.7 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 308.8 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการปรับปรุงโครงสร้างการดำเนินงาน โดยในไตรมาสที่ 1/2562 บริษัทฯ ได้ทำการหยุดพิมพ์หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์แล้วเปลี่ยนมามุ่งเน้นการนำเสนอข้อมูลข่าวสารบนช่องทางออนไลน์ รวมทั้งหยุดผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ M2F ในไตรมาสที่ 2/2562 บริษัทฯ ในเครือได้ทำการหยุดผลิตนิตยสารต่างประเทศ (ฉบับภาษาไทย) บางฉบับที่ไม่ทำกำไร ได้แก่ นิตยสารคลีโอประเทศไทย และนิตยสารไซแอนซ์ อิลลัสเตรเตด ประเทศไทย เพื่อลดค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทฯ และในไตรมาสที่ 3/2562 ได้ทำการหยุดพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายที่บางนา และว่าจ้างบริษัท สยามสปอร์ต ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พิมพ์หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์แทน

สำหรับงวด 9 เดือน 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 244.6 ล้านบาท สาเหตุหลักจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ทำให้รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์และรายได้จากโฆษณาหนังสือพิมพ์ของบริษัทฯ ลดลงอย่างมาก เนื่องจากลูกค้ากลุ่มธุรกิจเช่น สายการบิน และโรงแรม เป็นต้น ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการของภาครัฐ จึงมีการสั่งซื้อหนังสือพิมพ์ลดลง

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

รายได้จากการประกอบกิจการ

ในปี 2562 รายได้จากการขายและบริการรวม 800.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 34.4 จากปี 2561 ซึ่งมีรายได้จากการขายและบริการ 1,220.6 ล้านบาท รายได้จากการขายและบริการประกอบด้วย รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์ลดลงร้อยละ 24.3 จากปี 2561 ยอดโฆษณาของหนังสือพิมพ์ลดลงร้อยละ 37.6 จากการหยุดพิมพ์หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์และการหยุดผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ M2F รายได้จากการขายนิตยสารลดลงร้อยละ 52.5 สำหรับรายได้จากธุรกิจโทรทัศน์ลดลงร้อยละ 40.3 ซึ่งสาเหตุหลักโดยรวมเกิดจากการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจส่งผลให้โฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์และโฆษณาลดลง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคสื่อจากสิ่งพิมพ์เป็นสื่อออนไลน์

ต้นทุนขายและบริการในปี 2562 เท่ากับ 748.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 จาก 991.3 ล้านบาทในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 136.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.4 จาก 144.6 ล้านบาทในปี 2561 ซึ่งเป็นผลจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดส่งหนังสือพิมพ์และนิตยสารให้สอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 197.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.3 จาก 213.3 ล้านบาทในปี 2561 จากมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ สำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 จาก 69.7 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 78.6 ล้านบาทจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และการกู้ยืมเงินกรรมการเพิ่มขึ้นเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัทฯ

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการ 322.4 ล้านบาท ลดลง 271.0 ล้านบาท จากงวดเดียวกันในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ (45.67) เนื่องจากรายได้หลักได้แก่ รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์และรายได้จากโฆษณาหนังสือพิมพ์ของบริษัทฯ ลดลงอย่างมากซึ่งเป็นผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโควิด-19 ในขณะที่ต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 364.9 ล้านบาท ส่งผลให้ในงวดดังกล่าว บริษัทฯ มีผลขาดทุนขั้นต้นเนื่องจากรายได้จากการดำเนินงานไม่ครอบคลุมต้นทุนขาย และบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 62.7 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนหนี้ที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมจากกรรมการที่เพิ่มขึ้น

ความสามารถในการทำกำไร

เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนนโยบายการดำเนินงานธุรกิจในปี 2562 โดยบริษัทฯ และบริษัทในเครือหยุดผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์และนิตยสารบางฉบับที่ไม่ทำกำไร ทำให้ยอดขายหนังสือพิมพ์และนิตยสารลดลง ทำให้ในปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนขาดทุนสุทธิต่อยอดขายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ (13.2) ในปี 2561 เป็นร้อยละ (44.1) และมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ลดลงเหลือร้อยละ (20.2)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้หยุดพิมพ์หนังสือพิมพ์บางกองโพสต์ที่ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) และหันไปใช้วิธีจ้างผลิต ซึ่งบริษัทฯ มีการบันทึกการต่อจ่ายของเครื่องจักร อุปกรณ์ และอะไหล่จำนวน 103.8 ล้านบาท ส่งผลให้มีขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายเงินได้เพิ่มขึ้น โดยคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 419.0 หรือเพิ่มขึ้น 395.7 ล้านบาทจาก (88.7) ล้านบาทในปี 2561 เป็น (460.5) ล้านบาท ในปี 2562

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นในปี 2562 ลดลงจากร้อยละ (41.6) ในปี 2561 เป็นร้อยละ (120.4) เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสำหรับปีเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ (114.3) หรือ (191.6) ล้านบาท จาก (167.6) ล้านบาท ในปี 2561 เป็น (359.2) ล้านบาทในปี 2562

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนขั้นต้นเนื่องจากรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลงอย่างมาก ทำให้อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ (78.20) ขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (17.2) เท่าและ (596.91) เท่า ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและสินค้าคงคลัง

ณ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ มีจำนวน 218.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (43.6) จาก ณ สิ้นปี 2561 สินค้าคงเหลือสุทธิจากการปรับลดราคาทุน เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับลดลงจาก 69.9 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 13.1 ล้านบาท ในปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรับลดราคาทุนของสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับอย่างเพียงพอ

ณ 30 กันยายน 2563 ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ มีจำนวน 105.6 ล้านบาท หรือลดลง 113.2 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ (51.8) เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากยอดขายที่ลดลงอย่างมากจากภาวะเศรษฐกิจ และส่งผลให้มีสินค้าคงเหลือมีจำนวน 11.3 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 เป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (13.87)

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 233.9 ล้านบาท จาก 588.7 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 354.8 ล้านบาท ในปี 2562 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 233.8 ล้านบาทจาก 1,695.2 ล้านบาท ในปี 2561 เป็นจำนวน 1,929.1 ล้านบาท ในปี 2562

ณ 30 กันยายน 2563 สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เท่ากับ 132.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 เป็นจำนวน 118.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (47.3) โดยมีสาเหตุหลักจากลูกหนี้การค้าที่ลดลง

โครงสร้างทางการเงินและสภาพคล่อง

ในปี 2562 และ 2563 บริษัทฯ ใช้แหล่งเงินทุนหลักจากการกู้ยืมเป็นหลัก โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม 1,282.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว 300.5 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 981.8 ล้านบาท และเนื่องจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2562 ส่งผลให้มีกระแสเงินสดใช้ไปจากการดำเนินงาน 146.57 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องกระแสเงินสดของบริษัทฯ ลดลงเหลือ

0.25 และ (0.11) ตามลำดับ บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นจำนวน 161.0 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน

การกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วหนี้สินต่อทุนเป็น 6.65 เท่า อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็น 4.84 เท่า โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไข เรื่องการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับงบการเงินปี 2562 ให้สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินในอัตราที่สูงกว่าที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมได้

ทั้งนี้ ในปี 2561 และ 2562 บริษัทฯ ไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทฯ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม 1,521.7 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 983.2 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้นเป็น 144 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือ 129.5 ล้านบาท จากการดำเนินงานที่มีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเหลือเพียง 0.08 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 39.92 โดยในระหว่างงวด บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากกรรมการเพิ่มขึ้นรวม 104 ล้านบาท ส่งผลให้มีกู้ยืมจากกรรมการเพิ่มขึ้นเป็น 265 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาขอผ่อนผันกับสถาบันการเงินเพื่อหยุดจ่ายชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วัดเดือนมิถุนายนจนถึงเดือนธันวาคม 2563 และได้เจรจากับสถาบันการเงินและได้รับการผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินต้นอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2563 โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และทยอยชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 เป็นต้นไปเป็นจำนวนไตรมาสละ 12 ล้านบาท โดยจะต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในปี 2565

เอกสารแนบ 2 : ข้อมูลของบริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ที่ดินร่มรื่น จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งบริษัท : 20/114 หมู่ที่ 7 ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาท)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม :

2. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 29 มกราคม 2564 มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย สุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
2	นาย วีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3	นาง สมกมล จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4	นาย ภัตสรกรณ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ

ที่มา : ข้อมูลจาก บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 29 มกราคม 2564 มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย สุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	7,500	75.00
2	นาย วีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	500	5.00
3	นาย วีระเดช จิราธิวัฒน์	500	5.00
4	นาย วีระยุทธ จิราธิวัฒน์	500	5.00
5	นาย ภัตสรกรณ์ จิราธิวัฒน์	500	5.00
6	นาง สมกมล จิราธิวัฒน์	500	5.00
	รวม	10,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจาก บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

4. งบการเงิน

1.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	0.05	0.47	0.04	0.35	0.02	0.22	4.38	100.00
สินค้าคงเหลือสุทธิ	11.06	99.53	11.06	99.65	11.06	99.78	-	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11.12	100.00	11.10	100.00	11.09	100.00	4.38	100.00
รวมสินทรัพย์	11.12	100.00	11.10	100.00	11.09	100.00	4.38	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.06	0.57	0.01	0.07	0.01	0.07	0.63	14.40
รวมหนี้สินหมุนเวียน	0.06	0.57	0.01	0.07	0.01	0.07	0.63	14.40
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	11.59	104.24	11.64	104.86	11.64	104.86	-	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11.59	104.24	11.64	104.86	11.64	104.86	-	0.00
รวมหนี้สิน	11.65	104.81	11.65	104.93	11.65	104.93	0.63	14.40
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1.00	9.00	1.00	9.01	1.00	9.01	1.00	22.84
ทุนที่ออกและชำระแล้ว - หุ้นสามัญ	0.25	2.25	0.25	2.25	0.25	2.25	0.25	5.71
กำไร (ขาดทุน)สะสม	(0.78)	-7.06	(0.80)	-7.19	(0.80)	-7.19	3.50	79.89
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.53)	(4.81)	(0.55)	(4.93)	(0.55)	(4.93)	3.75	85.60
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11.12	100.00	11.10	100.00	11.10	100.00	4.38	100.00

1.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ – สุทธิ	-	-	-	-	-	-	18.36	100.00
รวมรายได้อื่น	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00	100.00	-	0.00
รายได้รวม	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00	100.00	18.36	100.00
ต้นทุนขาย และ/หรือบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	-	-	-	-	-	-	18.36	100.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.01	9,536.45	0.01	16,648.10	0.01	28,547.61	13.21	71.92
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(0.01)	(9,536.45)	(0.01)	(16,648.10)	(0.01)	(28,547.61)	5.15	28.08
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-	0.03	0.16
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคาและ ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(0.01)	(9,507.39)	(0.01)	(16,548.10)	(0.01)	(28,447.61)	5.13	27.92
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(0.01)	(9,507.39)	(0.01)	(16,548.10)	(0.01)	(28,447.61)	5.13	27.92
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	0.82	4.45
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(0.01)	(9,436.45)	(0.01)	(16,548.10)	(0.01)	(28,447.61)	4.31	23.48
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-

เอกสารแนบ 3 : ภาวะอุตสาหกรรม

1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

การระบาดของไวรัสโควิด19 (COVID-19) จะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มหดตัวแรงจากปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มติดลบ โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยปีนี้มีแนวโน้มหดตัว -5.3% สำหรับตัวเลขคาดการณ์ที่ -5.3% เป็นผลมาจากการส่งออกที่จะหดตัว รุนแรงถึง -16.4% และการท่องเที่ยวที่ลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ภายใน ประเทศที่ปรับตัวติดลบ -1.5% เนื่องจากความมั่นใจในการบริโภคลดลงจากปัจจัยรายได้ของประชาชนที่ลดลงและการหลีกเลี่ยงการออกมาใช้จ่ายนอกบ้าน รวมถึงขาดความเชื่อมั่นในการบริโภค ซึ่งส่งผลเป็นลูกโซ่ไปถึงการลงทุนภาคเอกชน โดย กนง. คาดว่าจะลดลงถึง -4.3% อันเนื่องมาจากการหดตัวของอุปสงค์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เหลือเพียงการลงทุนภาครัฐที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปีนี้ ซึ่งแม้จะขยายตัวถึง 5.8% แต่ก็ไม่มากพอจะทำให้เศรษฐกิจไทยทั้งปีขยายตัวหากการระบาดของ COVID-19 ในระยะข้างหน้า ยังมีความรุนแรง รวมทั้งอาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งกว่าที่จะกลับเข้าสู่ภาวะ ปกติ รัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ให้การสนับสนุนมาตรการดูแลผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจุด รวมทั้งจะต้องดำเนินการช่วยเหลือบรรเทาปัญหาสภาพคล่องและเร่งปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกหนี้โดยเฉพาะ คริวเรือนและธุรกิจ SMEs ให้เกิดผลชัดเจนเป็นรูปธรรม (ข้อมูลอ้างอิงจาก www.bot.or.th) เช่นเดียวกับการคาดการณ์จากธนาคารเอกชน ซึ่งมีอัตราเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับธนาคารแห่งประเทศไทย โดยในภาคเอกชนจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด19 แต่ในส่วนของภาครัฐยังมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้น ในส่วนของเศรษฐกิจไทยที่มีการคาดการณ์ว่าจะปรับตัว ลดลง โดยเป็นผลมาจากปัจจัยสำคัญ ดังนี้

(1) เศรษฐกิจโลกชะลอตัว รวมไปถึงปัญหาอุปสงค์หยุดชะงักด้านการผลิตภายในหลายประเทศ โดยเฉพาะการผลิตจากประเทศจีน และราคาน้ำมัน ในตลาดโลกที่ลดลงอย่างรวดเร็วตามแนวโน้มที่ลดลงของอุปสงค์ น้ำมันโลก จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของ ประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีแนวโน้มปรับตัวลดลงอยู่ที่ระดับ -17.8%

(2) ปริมาณนักท่องเที่ยวที่ลดลง เป็นผลมาจากกำลังซื้อที่น้อยลง และการประกาศปิดประเทศทั้งในและต่างประเทศ โดยจากข้อมูลนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางผ่าน 5 สนามบินหลัก (สุวรรณภูมิ ดอนเมือง ภูเก็ต เชียงใหม่ และหาดใหญ่) พบว่าในช่วงวันที่ 1-28 มีนาคม 2563 นักท่องเที่ยวหายไปกว่า 78% และลดลงเกือบ 100% ในเวลาต่อมา อย่างไรก็ตามมีการคาดการณ์ว่าแม้นักท่องเที่ยวจะมีการฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าไทยจะมีประมาณ 50% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ผลกระทบดังกล่าวส่งผลกระทบต่อวงกว้างภายในประเทศเนื่องจากเศรษฐกิจไทยมีตลาดการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ

(3) ผลกระทบต่อการบริโภคสินค้าในหลายประเภท เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดน้อยลง และความไม่มั่นใจต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน ทำให้อัตราการใช้จ่ายต่อครัวเรือนลดลงและชะลอตัว อย่างไรก็ตามสินค้าและบริการที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่ สินค้าและบริการด้านสุขภาพ และ เวชภัณฑ์ รวมไปถึงสินค้าประเภทอาหาร สินค้าออนไลน์และบริการ อินเทอร์เน็ต โดยเป็นผลจากการทำงานที่บ้าน และ การเว้นระยะห่างทางสังคม สอดคล้องกับมาตรการของรัฐบาล ในขณะที่สินค้าและบริการที่ได้ ผลกระทบมาก คือ สินค้าและบริการด้านการท่องเที่ยว กิจกรรมสันทนาการ และการคมนาคม จากผลกระทบที่ได้กล่าวมา ทำให้แนวโน้มของการบริโภคด้านเอกชนโดยรวมจะมีการปรับตัวลดลงอยู่ที่ระดับ -2.3 %

2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ยังส่งผลกระทบทั้งทางตรง และทางอ้อมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากการคาดการณ์เดิมว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตขึ้น 5% แต่จากสถานการณ์โควิด19 มีการ

คาดการณ์ว่าแนวโน้มจะปรับตัวลดลง -15% ซึ่งภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 อาจจะผันผวนถึง 20% เป็นอย่างต่ำ (ข้อมูลอ้างอิงจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) โดยเป็นผลจากปริมาณและการชะลอตัวของเงินทุนที่หดตัวของนักลงทุน รวมไปถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด ทำให้ปริมาณของอุปสงค์ในภาคอสังหาริมทรัพย์มีปริมาณสูงกว่าอุปทาน อย่างไรก็ตามผลกระทบดังกล่าวอาจส่งผลในระยะสั้น หรือยาวขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจโรงแรม : ในสถานการณ์ปัจจุบันส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมโดยตรง จากการคาดการณ์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติตลอดปี จะมีอัตราลดลงเหลือเพียง 30 ล้านคน หรือ -24% จาก 39.8 ล้านคนในปี 2562 จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่หดตัวลง คาดการณ์ว่าค่าห้องพักเฉลี่ยต่อห้องพักที่ขายได้ (Revenue per Available Room, RevPAR) เฉลี่ยของธุรกิจโรงแรมไทยจะลดลง 55% - 65% ในปี 2020 โดยคาดว่าอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เฉลี่ยทั่วประเทศของปี 2020 จะลดลงราว 35% - 40% ในขณะที่ค่าห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) จะลดลง 20% - 25% (ข้อมูล อ้างอิงจาก SCB Economic Intelligence Center) ซึ่งจะทำให้ธุรกิจโรงแรม ประสบกับภาวะขาดทุนจากการดำเนินงาน และอาจส่งผลให้โรงแรมบางแห่ง จำเป็นต้องปิดกิจการโดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลาง ขนาดเล็กที่มีเงินทุนที่จำกัดและไม่สามารถขาดสภาพคล่องติดต่อกันได้ในระยะยาว อย่างไรก็ตามหากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด 19 เปลี่ยนไปในทิศทางที่ดีขึ้น อาจเกิดการฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี แต่ก็ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ใกล้เคียงกับระดับนักท่องเที่ยวปี 2562 โดยคาดว่าในช่วงสิ้นปี นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าไทยจะมีจำนวน 50% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562

ประเภทธุรกิจอาคารสำนักงาน : ตลาดอาคารสำนักงานเป็นตลาดที่ได้รับผลกระทบไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านอื่นๆ อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าอาคารสำนักงานก็ลดต่ำลงมากที่สุดในรอบ 10 ปี เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในปี 2563 ประมาณ 96% ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูง แม้ว่าสถานการณ์การระบาดของโควิด 19 จะส่งผลให้หลายบริษัทเริ่มให้ พนักงานทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) แต่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อปริมาณการเช่าพื้นที่สำนักงาน เพราะคาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะสั้นเท่านั้น อย่างไรก็ตามวิกฤติโควิด 19 อาจเป็นจุดเปลี่ยนของตลาดอาคารสำนักงาน เนื่องจากบริษัทต่างๆ พยายามลดต้นทุนของบริษัท รวมถึง ลดขนาดของพื้นที่สำนักงาน ด้วยการสนับสนุนให้พนักงานทำงานที่บ้านมากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจกลุ่ม Start up ซึ่งอาจเป็นผลให้อุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานลดลงในอนาคต

ประเภทธุรกิจศูนย์การค้าและร้านค้ารายย่อย : จากการประกาศ พรก. ฉุกเฉิน ปิดห้างสรรพสินค้าและบริการ และขอความร่วมมือจากประชาชนให้งดการเดินทางออกนอกเคหะสถาน ส่งผลให้รายได้ของทั้งศูนย์การค้า และร้านค้าผู้เช่าลดลง โดยผู้ให้เช่าพื้นที่มีแนวทางการช่วยเหลือโดยการปรับลดค่าเช่าตั้งแต่ระดับ 5% - 20% บางทำเลบางร้านสูงถึง 60% ซึ่งวิกฤติโควิด 19 อาจเป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญของธุรกิจศูนย์การค้าและร้านค้ารายย่อย รวมไปถึงธุรกิจร้านอาหาร โดยร้านค้าจะเปลี่ยนกลยุทธ์การค้า จากการขายสินค้าหน้าร้านค้าโดยการเช่าพื้นที่ เป็นการธุรกิจออนไลน์เพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของการซื้อที่เปลี่ยนไปจากระยะเวลาในการอยู่บ้านที่ยาวขึ้น โดยปัจจัยการเปลี่ยนแปลงนี้จะทำให้อุปสงค์ของพื้นที่ร้านค้าลดลง เพื่อเป็นการลดต้นทุน และความเสี่ยงในอนาคต ประกอบกับปริมาณ เงินทุนที่ลดลงจากการขาดสภาพคล่องในช่วงการแพร่ระบาดโควิด 19 มีผลให้นักลงทุนชะลอการลงทุนในธุรกิจด้านนี้ ทำให้อัตราการเติบโตในอสังหาริมทรัพย์ภาคธุรกิจการค้ามีแนวโน้มหยุดชะงักหรือชะลอตัวในอนาคต

ประเภทที่อยู่อาศัย : จากปริมาณหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วในปี 2562 ประมาณ 68,000 หน่วย โดยหน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านแนวราบ โดยจำนวนรวม 38,000 หน่วย ในส่วนของหน่วยเหลือขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกประมาณ 98,000 หน่วย ที่เป็นอาคารชุดประมาณ 47,000 หน่วย ซึ่งประมาณ 3 ใน 4 อยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล และ บ้านแนวราบประมาณ 51,000 หน่วย โดยจะมีกำหนดการสร้างเสร็จ ภายในปี 2563-2564 จะทำให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยคงเหลือ ในตลาดมากกว่า 150,000

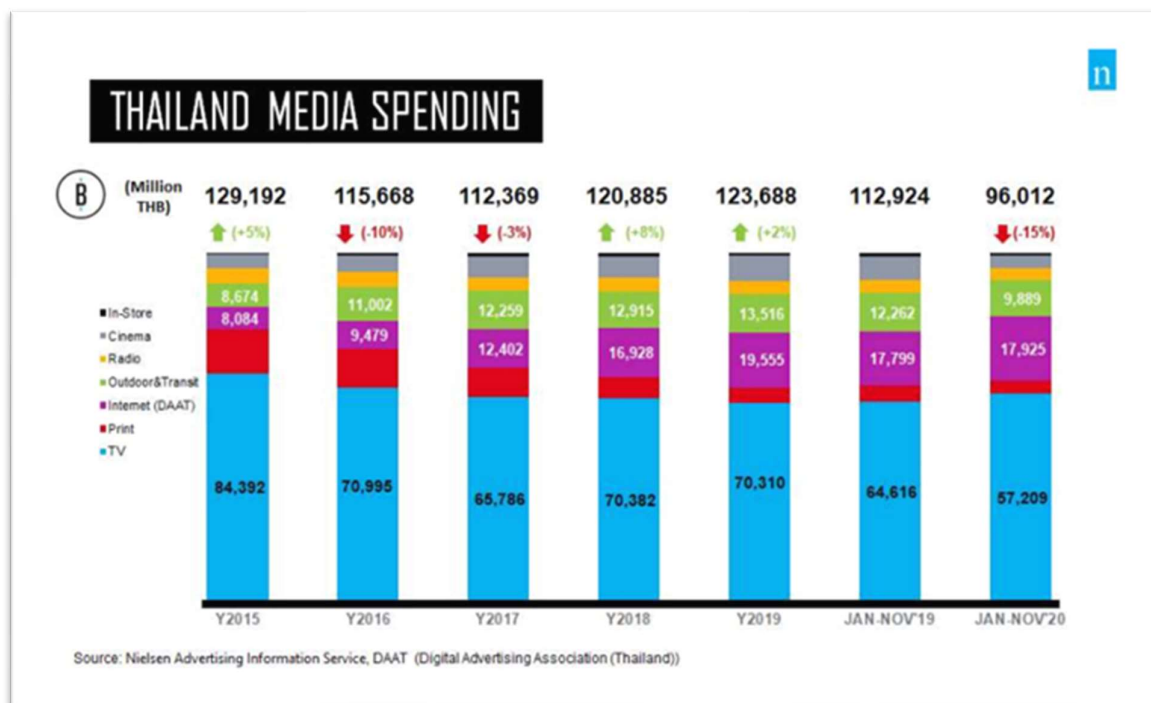
หน่วย จากข้อมูลต้นปี 2563 หน่วยโณกรรรมสิทธิ์ ของบ้านแนวราบขยายตัว 2.8% แต่หน่วยการโณกรรรมสิทธิ์อาคารชุด มีการเคลื่อนไหวลดลง -6.9% ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการโณกรรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ รวมไปถึงการชะลอตัวของผู้อยู่อาศัย รายใหม่ และแนวโน้มของการผ่อนผันและชะลอการจ่ายออกไป ของผู้ที่ซื้อทรัพย์สินแล้ว เนื่องจากภาวะโรคระบาด ไวรัสโคโรนา 19 อาจส่งผลให้ภาพรวมหน่วยโณกรรรมสิทธิ์ ลดลง - 11.1% ถึง -16.7% และมูลค่าโณกรรรมสิทธิ์ ลดลง - 13.8% ถึง -17.1% ซึ่ง เป็นอัตราที่ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปี จากปัจจัยข้างต้นจะเป็นผลให้เกิดอุปทานส่วนเกินในตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามจากแนวทางเชิงนโยบายของรัฐบาลที่จะใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องจักร สำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นขึ้นมาโดยเร็ว เนื่องจากสามารถสร้างการจ้างงานได้จำนวนมากแล้ว อาจเป็นปัจจัย สำคัญให้อัตราการเติบโตของธุรกิจกลับมาฟื้นตัว

ประเภทเชิงอุตสาหกรรม : ผลกระทบต่อการบริโภคสินค้าในหลายประเภทในช่วงการแพร่ระบาดโควิด 19 ทำให้เกิดอัตราเพิ่มและลดของการผลิตในภาคอุตสาหกรรม โดยธุรกิจที่มีการเพิ่มการผลิต เช่น สินค้าทางการแพทย์ และ อาหารสำเร็จรูป รวมไปถึงธุรกิจการขนส่ง ทำให้เกิดการขยายของพื้นที่เช่าคลังสินค้า และการบริหารจัดการในการ กระจายสินค้า แต่อัตราการเพิ่มดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นเพียงระยะสั้น เพื่อรองรับสินค้าในช่วงการระบาดของไวรัสโคโรนา 19 เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภาพรวมของภาคอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่มีการลดการผลิตลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลงอยู่ แล้ว ส่งผลให้แนวโน้มการขยายและโยกย้ายพื้นที่โรงงานชะลอตัวออกไป

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมโฆษณาในประเทศไทย

บริษัท เอจีบีเนลเสน ประเทศไทย จำกัด ได้รายงานมูลค่าเม็ดเงินโฆษณาในช่วงมกราคม – พฤศจิกายน ปี 2563 พบว่า ลดลง -15% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีมูลค่าอยู่ที่ 96,012 ล้านบาท ขณะที่ภาพรวมเม็ดเงินโฆษณาใน เดือนพฤศจิกายน ลดลง -11%

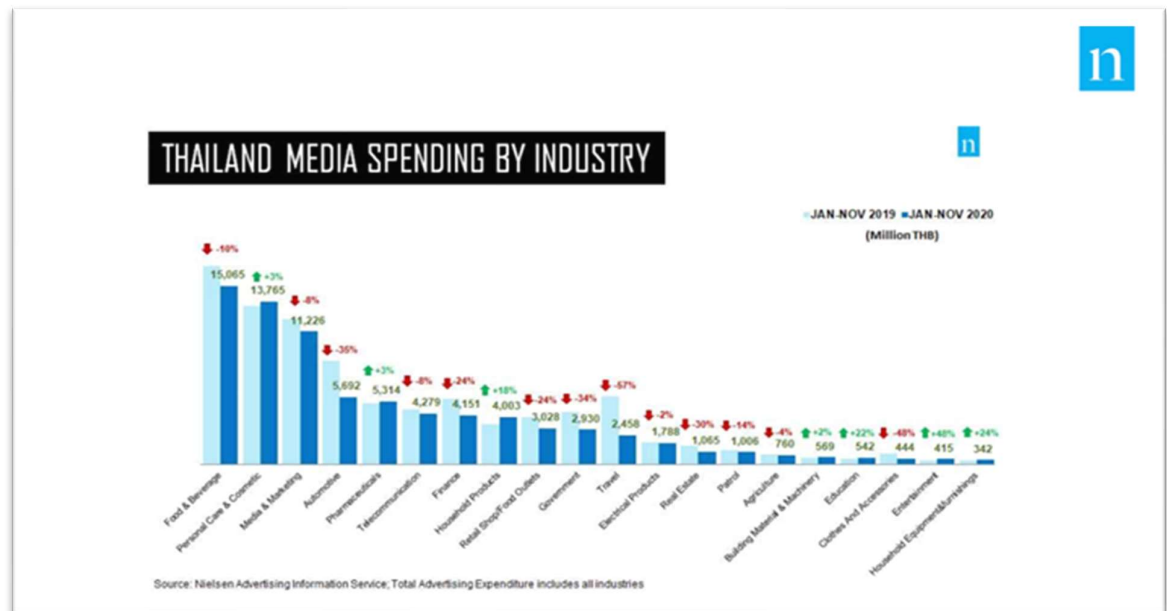


เมื่อเจาะลึกเฉพาะเดือนพฤศจิกายน 2563 เม็ดเงินโฆษณาอยู่ที่ 9,940 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) สื่อทีวี 6,075 ล้านบาท ลดลง -6%, 2) สื่อดิจิทัล 1,685 ล้านบาท ลดลง -4%, 3) สื่อกลางแจ้งและเคลื่อนที่ 1,032 ล้านบาท ลดลง -16%, 5) สื่อในโรงภาพยนตร์ 413 ล้านบาท ลดลง -41%, 6) สื่อสิ่งพิมพ์ 351 ล้านบาท ลดลง -24%, 7) สื่อวิทยุ 308 ล้านบาท ลดลง -32%, 8) สื่อ In-store 75 ล้านบาท ลดลง -7%

THAILAND MEDIA SPENDING											
Media spending (Million THB)	Y2015	Y2016	Y2017	Y2018	Y2019	JAN-NOV 2019	JAN-NOV 2020	% Growth JAN-NOV	NOV 2019	NOV 2020	% Growth NOV
TV	84,392	70,995	65,786	70,382	70,310	64,616	57,209	↓ -11%	6,488	6,075	↓ -6%
Internet (DAAT)	8,084	9,479	12,402	16,928	19,555	17,799	17,925	↑ 1%	1,756	1,685	↓ -4%
Outdoor & Transit	8,674	11,002	12,259	12,915	13,516	12,262	9,889	↓ -19%	1,223	1,032	↓ -16%
Cinema	5,133	5,445	6,816	7,383	8,838	7,748	3,650	↓ -53%	696	413	↓ -41%
Print	16,590	12,782	9,684	7,416	5,689	5,218	3,462	↓ -34%	462	351	↓ -24%
Radio	5,675	5,263	4,476	4,802	4,741	4,313	3,280	↓ -24%	452	308	↓ -32%
In-Store	645	703	946	1,060	1,040	969	597	↓ -38%	81	75	↓ -7%
Total	129,192	115,668	112,369	120,885	123,688	112,924	96,012	↓ -15%	11,158	9,940	↓ -11%

Source: Nielsen Advertising Information Service, DAAT (Digital Advertising Association (Thailand))

ส่วนแบรนด์ที่ใช้เม็ดเงินโฆษณาสูงสุดในเดือนพฤศจิกายน 2563 ได้แก่ 29 Shopping ใช้ไป 138.58 ล้านบาท, Coke ใช้ไป 113.42 ล้านบาท Nescafe ใช้ไป 113.40 ล้านบาท RS Mall ใช้ไป 102.88 ล้านบาท และ Sunsilk ใช้ไป 86.77 ล้านบาท



สำหรับภาพรวมการใช้เม็ดเงินโฆษณาช่วงมกราคม – พฤศจิกายน 2563 กลุ่มอุตสาหกรรมที่ใช้มากขึ้น ได้แก่ กลุ่มผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคลและเครื่องสำอาง (Personal Care & Cosmetic) มูลค่า 13,765 ล้านบาท โดยใช้เม็ดเงินโฆษณาเพิ่มขึ้น +3% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

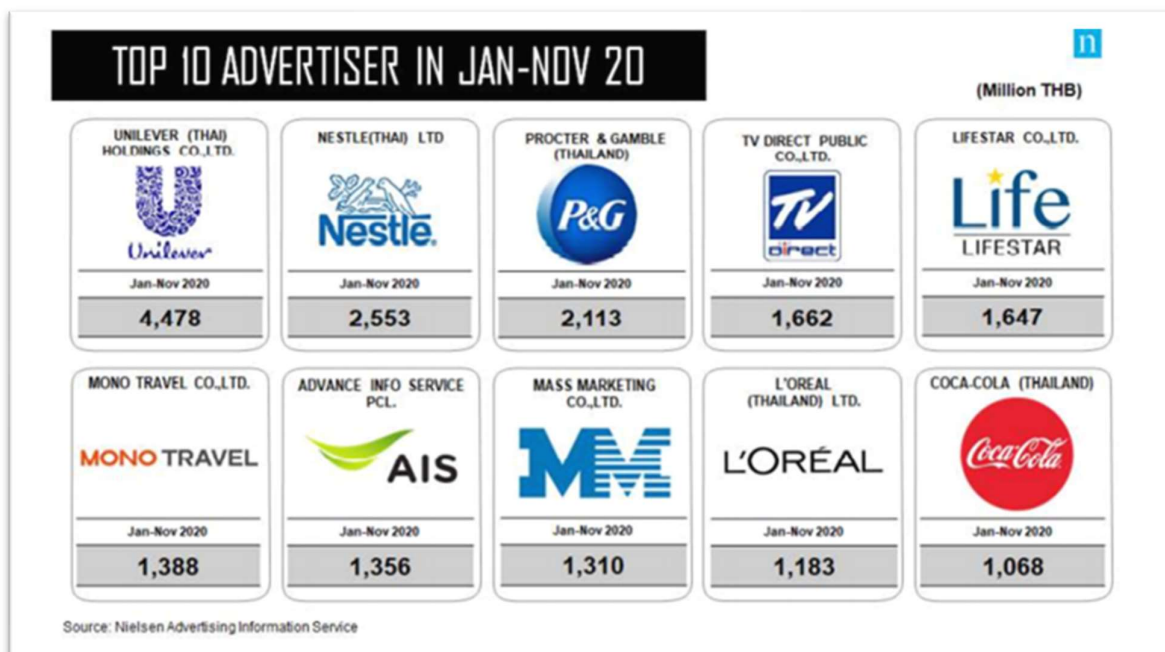
ขณะที่กลุ่มอุตสาหกรรมหลักยังคงลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อาทิ กลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) มูลค่า 15,065 ล้านบาท ลดลง -10% , กลุ่ม Media & Marketing มูลค่า 11,226 ล้านบาท ลดลง -8% และ กลุ่มยานยนต์ (Automotive) มูลค่า 5,692 ล้านบาท ลดลง -35%

ส่วนบริษัทที่ใช้เม็ดเงินโฆษณาสูงสุดของเดือนมกราคม – พฤศจิกายน 2563 ใน 3 อันดับแรก ได้แก่

อันดับ 1 UNILEVER (THAI) HOLDINGS มูลค่า 4,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว +46%

อันดับ 2 NESTLE(THAI) มูลค่า 2,553 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว +41%

อันดับ 3 PROCTER & GAMBLE (THAILAND) มูลค่า 2,113 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว -9%



4. ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์ในประเทศไทย

ยุคเปลี่ยนผ่านสู่ดิจิทัล นำมาสู่การเกิดขึ้นของสื่อดิจิทัล ส่งผลกระทบต่อสื่อเก่าอย่างกลุ่มสื่อสิ่งพิมพ์ โดยเฉพาะหนังสือพิมพ์ จากการสำรวจพบว่า หนังสือพิมพ์ทยอยเลิกฉบับพิมพ์และมุ่งสู่สื่อออนไลน์ ในรอบไม่กี่ปีที่ผ่านมาพบว่า หนังสือพิมพ์หลายฉบับ ทยอยเลิกพิมพ์แล้วมุ่งสู่การนำเสนอเนื้อหาผ่านช่องทางออนไลน์แทน จากตัวอย่างเท่าที่รวบรวมได้ เช่น

- ธ.ค. 2559 หนังสือพิมพ์ 'บ้านเมือง' ยุติการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โดยฉบับสุดท้ายคือวันที่ 31 ธ.ค. 2559 เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว
- มี.ค. 2561 หนังสือพิมพ์ 'เชียงใหม่นิวส์' ประกาศเลิกผลิต เลิกพิมพ์ และจัดจำหน่าย โดยฉบับวันที่ 5 มี.ค. 2561 เป็นฉบับสุดท้าย เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว
- มี.ค. 2562 หนังสือพิมพ์ 'โพสต์ทูเดย์' [สื่อในเครือ บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน) หรือ POST] ได้ประกาศตัวผ่านทางเว็บไซต์ว่าจะยุติบทบาทบนหน้าหนังสือพิมพ์ในฉบับสุดท้าย ฉบับที่ 5,897 เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว

- มี.ค. 2562 หนังสือพิมพ์ 'M2F' หนังสือพิมพ์แจกฟรีขนาดแท็บลอยด์ (ค่าย POST เช่นเดียวกับโพสต์ทูเดย์) ก็ประกาศเลิกพิมพ์ในเดือน มี.ค. 2562 ด้วยเช่นกัน เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว
- พ.ค. 2562 หนังสือพิมพ์ 'สยามกีฬา' ได้รวบรวมหนังสือพิมพ์และนิตยสารของค่ายสยามสปอร์ต ไว้ในฉบับเดียวคือ 'ฟุตบอลสยาม, มวยสยาม และสยามดารา' โดยเนื้อหาบางส่วนของฟุตบอลสยามและมวยสยาม จะนำเสนอผ่านทางออนไลน์
- มิ.ย. 2562 หนังสือพิมพ์ 'THE NATION' หนังสือพิมพ์ภาษาอังกฤษ 1 ใน 2 ฉบับที่มียอดพิมพ์มากที่สุดของไทยวางแผนฉบับสุดท้ายในวันที่ 28 มิ.ย. 2562 เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว

สำหรับนิตยสาร ก็เผชิญสถานการณ์ที่หนักหน่วงเช่นกัน โดยปี 2553 ประเทศไทยมีหัวนิตยสารในตลาด 232 ฉบับ ซึ่งเพิ่ม ขึ้นถึง 20% ในระยะเวลาเพียง 5 ปี แต่กระนั้นกว่า 29% ของนิตยสารเหล่านี้ก็ปิดกิจการลงภายใน 5 ปีด้วยเช่นเดียวกัน ในปี 2554 มีหัวนิตยสารในตลาดเหลือเพียง 183 ฉบับ จากนั้นในปี 2560 มีนิตยสารปิดตัวนับได้ถึง 54 ฉบับ จากทั้งหมด 129 ฉบับ

จากข้อมูลระหว่างปี 2558-2560 เท่าที่รวบรวมได้ ประเมินการว่ามีนิตยสารที่ยกเลิกการพิมพ์ฉบับกระดาษอย่างน้อย 35 แห่ง อาทิ ชูบชิบ, OOPS!, OHO, ZOO, FHM, เปรี๊ยว, lemonade, candy, VIVA! FRIDAY, KC WEEKLY, C-KiDs!, VOLUME, IMAGE, COSMOPOLITAN, บางกอกรายสัปดาห์, เนชั่นสุดสัปดาห์, seventeen, สกุลไทย, WHO, I LIKE, FLIMAX, ขวัญเรือน, ดิฉัน, madame FIGARO, คู่สร้าง คู่สม, พลอยแถมเพชร, แมรี่ แคลร์ marie claire, Men's Health, Women's Health, THE HOLLYWOOD REPORTER Thailand, billboard Thailand, HEALTH & CUISINE, ครั้ว, Go Genius, WRITER เป็นต้น

ต่อมาในปี 2551 นิตยสาร 'Starpics' ออกวางแผงในฐานะ 'นิตยสารรายเดือน' เป็นฉบับสุดท้ายที่ฉบับที่ 888 เมื่อเดือน เม.ย. 2561, นิตยสารภาษาอังกฤษ 'Student Weekly' วางแผงเป็นฉบับสุดท้ายฉบับวันที่ 30 ก.ย. 2561 (เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว), นิตยสาร 'เมนส์ ฟิตเนส ไทยแลนด์' วางแผงฉบับสุดท้ายเดือน ธ.ค. 2561 และในปี 2562 นิตยสาร 'Lonely Planet Traveler Thailand' ก็ได้ยุติการตีพิมพ์ฉบับสุดท้ายเมื่อเดือน ก.พ. 2562 ปัญหาที่เกิดขึ้นในวงการสื่อสิ่งพิมพ์มาจากปัจจัยหลักดังนี้

- 1) ต้นทุนการผลิตเพิ่มสูงขึ้น ประกอบด้วยค่าขนส่ง โรงพิมพ์ เพราะธุรกิจได้รับผลกระทบเช่นกัน เนื่องจากโรงงานผลิตกระดาษเพื่อพิมพ์นิตยสารในประเทศไทยหยุดการผลิต และปรับไลน์การผลิตเป็นกระดาษรูปแบบอื่น เช่น แพ็กเกจจิ้ง เนื่องจากความต้องการกระดาษนิตยสารลดลง โดยเปลี่ยนเป็นรูปแบบการนำเข้ากระดาษนิตยสารจากญี่ปุ่น และจีนตามออร์เดอร์แทน ทำให้ต้นทุนกระดาษนิตยสารเพิ่มขึ้น
- 2) แผงหนังสือปิดตัว โดยเฉพาะแผงย่อยตามต่างจังหวัด ที่มีต้นทุนขนส่งเพิ่มขึ้นและทยอยปิดตัวลง เนื่องจากคนซื้อลดลง ประกอบกับทายาทแผงหนังสือไม่สืบทอดกิจการ และเปลี่ยนธุรกิจไปเป็นรูปแบบอื่นๆ ทำให้จำนวนแผงหนังสือลดลงต่อเนื่อง ส่งผลให้หนังสือพิมพ์มีจุดจำหน่ายสินค้าลดลงตามไปด้วย
- 3) พฤติกรรมผู้บริโภคซื้อและอ่านสื่อสิ่งพิมพ์ในแบบกระดาษลดลง และหันไปรับข้อมูลออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากคอนเทนต์ที่นำเสนอในหนังสือพิมพ์แบบเดิมต้องใช้เวลาและขั้นตอนการพิมพ์ ขณะที่เทคโนโลยีออนไลน์สามารถนำเสนอคอนเทนต์ที่รวดเร็วและสามารถรายงานผลขณะเกิดเหตุการณ์ ทำให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคปัจจุบันที่ต้องการคอนเทนต์แบบเรียลไทม์
- 4) โฆษณาลดลงตามจำนวนที่ลดลงของผู้อ่าน ผู้ลงโฆษณาปรับเปลี่ยนไปใช้สื่ออื่นแทนสิ่งพิมพ์ โดยเฉพาะสื่อออนไลน์ ในขณะที่รายได้ส่วนใหญ่ของสื่อสิ่งพิมพ์มาจากเม็ดเงินโฆษณา โดยเฉพาะในช่วง 5 ปีหลัง เม็ดเงินโฆษณาย้ายไปจากสื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ และนิตยสารจำนวนมาก จึงเห็นการปิดตัวของสื่อสิ่งพิมพ์อย่างต่อเนื่องทั้งสื่อไทยและต่างประเทศที่มีอายุยาวนาน



ในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา รายได้จากการโฆษณาของธุรกิจสื่อในไทยเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทั้งการลดงบโฆษณาของธุรกิจต่างๆ รวมถึงการเติบโตของสื่อออนไลน์และการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภค ส่งผลต่อภาพรวมอุตสาหกรรมสื่อในประเทศไทย ทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน

สื่อหนังสือพิมพ์ ที่ในอดีตเคยรุ่งเรืองเป็นสื่อใหญ่อันดับสองรองจากสื่อทีวี พบว่าในช่วงหลังเม็ดเงินโฆษณาหดหายลงอย่างเห็นได้ชัด พบว่าปี 2553 เม็ดเงินโฆษณาผ่านสื่อหนังสือพิมพ์แต่ละระดับ 15,000 ล้านบาท เติบโต 6.01% โดยในปี 2556 เม็ดเงินโฆษณามีมูลค่าสูงสุดที่ 15,258 ล้านบาท เติบโต 0.49% นับจากปี 2557 สื่อโซเชียลมีเดียเริ่มเข้ามามีอิทธิพลในอุตสาหกรรมโฆษณา ส่งผลให้งบโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง โดยโฆษณาหนังสือพิมพ์มูลค่าอยู่ที่ 13,166 ล้านบาท ลดลง 13.7% และลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน โดยในปี 2561 โฆษณาหนังสือพิมพ์จะอยู่ที่ 6,100 ล้านบาท ลดลง 21% และปี 2562 คาดการณ์ว่ามูลค่าจะอยู่ที่ 4,575 ล้านบาท ลดลง 25% จากข้อมูลดังกล่าวสื่อโฆษณาหนังสือพิมพ์จากที่เคยครองอันดับสองของอุตสาหกรรมโฆษณามากกว่า 20 ปี หากเป็นไปตามที่คาดการณ์โฆษณาหนังสือพิมพ์จะลดมาอยู่ในอันดับเจ็ด รองจาก ทีวี, อินเทอร์เน็ต, สื่อกลางแจ้ง, สื่อในโรงพยาบาล, สื่อที่ใช้ในการเดินทาง และสื่อวิทยุ