

สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ
บริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน)



เสนอ
ผู้ถือหุ้นบริษัท บางกอก โพสต์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท ออพท์เอเชีย แคปิตอล จำกัด

วันที่ 4 มีนาคม 2563

วันที่ 4 มีนาคม 2563

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง:

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5 / 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- 2) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 / 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- 3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี ของบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561
- 4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2562
- 5) รายงานประเมินราคาทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2562
- 6) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ สัญญาทางธุรกิจ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม

“POST” หรือ “บริษัทฯ ”	บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน)
กลุ่มบริษัทฯ	บริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยบริษัทฯ
สินทรัพย์บางนา	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 999 ถนนบางนา-ตราด กม. 19.5 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
สินทรัพย์คลองเตย	อาคารสำนักงาน ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 136 ดิถถนน ถนน ระบายทอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
“WACC”	อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted average cost of capital)
“NTA” หรือ “Net Tangible Assets”	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”	บริษัท ออฟฟิเชี่ย แคปิตอล จำกัด
“ผู้ประเมินราคาอิสระ” หรือ “ไนท์แฟรงค์”	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	5
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	
1.1 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ และที่มาของรายการ	13
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	16
1.3 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	16
1.4 รายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	19
1.5 ประเภทและขนาดของรายการ	19
1.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ	21
1.7 ขั้นตอนและตารางเวลา	21
2. วัตถุประสงค์และความเหมาะสมของการทำรายการ	
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ	22
2.2 ความเหมาะสมของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	27
2.3 ความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวข้องกัน	54
3. การคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการ	59
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	75
ภาพรวมอุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์	เอกสารแนบ 1

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

จากการที่ทิศทางทางธุรกิจสื่อมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากไปสู่ยุคดิจิทัล คือ เหตุการณ์ Media Disruption เป็นการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและทันสมัยของสื่อสังคมโซเชียลมีเดีย ประชาชนมีการใช้งานอินเทอร์เน็ตเพิ่มขึ้น ทำให้สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์และนิตยสารได้รับความสนใจน้อยลง ส่งผลได้จากยอดขายของธุรกิจที่ผลิตและจำหน่ายสิ่งพิมพ์ที่ลดลง ดังนั้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก คือ กลุ่มโทรทัศน์และสิ่งพิมพ์ ซึ่งมีรายได้จากการโฆษณาตกลงอย่างมาก สื่อสิ่งพิมพ์มีการทยอยเลิกการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ และนิตยสารจำนวนมาก เหตุดังกล่าวทำให้บริษัทดำเนินการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจเพื่อรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้น เช่น การหยุดผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ และ M2F รวมถึงการหยุดผลิตและจำหน่ายนิตยสารบางประเภท ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายและลดผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้บางส่วน อย่างไรก็ตามบริษัท ยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานติดต่อกันหลายปี และประสบภาวะขาดสภาพคล่องของเงินทุนหมุนเวียน บริษัท มีความเห็นว่าสินทรัพย์บางอย่างไม่มีความจำเป็นในทางธุรกิจอีกต่อไป และจากการที่มีการปรับขนาดธุรกิจให้เล็กลง บริษัทฯ จึงไม่จำเป็นต้องมีการใช้พื้นที่สำนักงานมากเช่นในอดีต ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนาจึงเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสด เพื่อให้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และชำระค่าเช่าสำนักงาน ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

บริษัทฯ ได้มีมติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 อนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 นั้น ต่อมาบริษัทฯ ได้แจ้งเลื่อนกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ในระหว่างการจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารซึ่งเป็นสาระสำคัญ ทำให้ไม่สามารถจัดส่งข้อมูลและเอกสารทั้งหมดให้เสร็จภายในกำหนดเวลาการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นได้ ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1 / 2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการ ซึ่งมีความแตกต่างกันที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	มติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562	มติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563
การจำหน่ายสินทรัพย์	จำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ในช่วงราคาร้อยละ 90-100 ของราคาประเมิน คือ มูลค่าระหว่าง 1,439.37 - 1,684.50 ล้านบาท	จำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ในราคารวมไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท
บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อสินทรัพย์	บุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 24.22 และเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ	บุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยวิธีการประกวดราคา (Bidding) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจ
ระยะเวลาการจำหน่ายสินทรัพย์	คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในปี 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป	คาดว่าจะเสร็จสิ้นประมาณเดือนสิงหาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

หัวข้อ	มติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562	มติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563
การเช่าพื้นที่สำนักงาน (สินทรัพย์คลองเตย)	เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หากผู้ซื้อสินทรัพย์คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	ไม่มีมติเกี่ยวกับเรื่องนี้ แต่จะมีการเช่ากลับพื้นที่สำนักงานบางส่วนจากบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ คาดว่าเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง (ไม่เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน)
การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	วงเงินรวม 200 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป	วงเงินรวม 250 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

สำหรับรายละเอียดการอนุมัติการทำรายการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีดังนี้

(1) อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ รายการที่ 1 กลุ่มสินทรัพย์คลองเตย ที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ (คลองเตย) ตั้งอยู่เลขที่ 136 ตัดถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เรียกว่า “สินทรัพย์คลองเตย” มีมูลค่าตามราคาประเมิน 1,175.00 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 859.20 ล้านบาท อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 315.80 ล้านบาท และ รายการที่ 2 กลุ่มสินทรัพย์บางนา ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ตั้งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 999 ถนนบางนา-ตราด กม. 19.5 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เรียกว่า “สินทรัพย์บางนา” มีมูลค่าตามราคาประเมินระหว่าง 424.30 – 509.50 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 261.20 ล้านบาท อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 107.30 ล้านบาท และ เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ ซึ่งแบ่งราคาประเมินออกเป็น 3 กรณี คือ

- มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เท่ากับ 141.00 ล้านบาท
- มูลค่าการจำหน่ายเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิตต่อหากมีการเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เท่ากับ 93.00 ล้านบาท
- มูลค่าบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน เท่ากับ 55.80 ล้านบาท

โดยการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติช่วงราคาที่เหมาะสมของมูลค่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งอยู่ระหว่าง 1,636.50 – 1,684.50 ล้านบาท โดยมีที่มาคือ

- มูลค่า 1,636.50 ล้านบาท (คำนวณจากราคาที่ดิน 261.20 ล้านบาท รวมกับราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 107.30 ล้านบาท รวมกับราคาเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ กรณีราคาจำหน่ายเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิตต่อหากมีการเคลื่อนย้ายเครื่องจักร 93.00 ล้านบาท และอาคารสำนักงานคลองเตยจำนวน 1,175.00 ล้านบาท)
- มูลค่า 1,684.50 ล้านบาท (คำนวณจากราคาที่ดิน 261.20 ล้านบาท รวมกับราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 107.30 ล้านบาท รวมกับราคาเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ กรณีราคาจำหน่ายเครื่องจักรตามสภาพการให้ประโยชน์ปัจจุบัน 141.00 ล้านบาท และอาคารสำนักงานคลองเตยจำนวน 1,175.00 ล้านบาท)

บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ โดยจะมีราคาที่ตกลงซื้อขายกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ช่วงของราคาจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน หรือ มูลค่าระหว่าง 1,472.85 – 1,516.05 ล้านบาท ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงกำหนดราคาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางในการจำหน่ายทรัพย์สินพร้อมกัน และแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มสินทรัพย์คลองเตยและกลุ่มสินทรัพย์บางนา ซึ่งต้องมีราคาขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินของกลุ่มสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินให้ชำระเป็นเงินสด จึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ บริษัทฯ คาดว่าการทำรายการดังกล่าวจะเสร็จสิ้นทั้งหมดภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คือ ภายในเดือนสิงหาคม ปี 2563 อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจเสนอราคา บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาต่อไป

ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ คือ มีรายได้หลักจากค่าโฆษณาและจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ รวมถึงรายได้จากการจัดงานอีเวนต์ และการบริหารจัดการสื่อออนไลน์ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือนโยบายการประกอบธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ ในส่วนของธุรกิจการพิมพ์ บริษัทฯ สามารถว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ และในส่วนของสำนักงาน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวในการสร้างรายได้ สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเพียงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจซึ่งบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนเป็นสถานที่อื่นฯ ได้หรือขอเช่ากลับจากผู้ซื้อ โดยสินทรัพย์หลักในการหารายได้ของบริษัทฯ คือ บุคลากร

(2) อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2562 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 161 ล้านบาท รวมถึงการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมอีก 89 ล้านบาทในกรณีจำเป็น คิดเป็นวงเงินรวม 250 ล้านบาท เป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน กำหนดดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 5.25 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.0 (ของธนาคารกรุงเทพ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562) กำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติรายการใหม่

รวมทั้งการขออนุมัติให้บุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยการทำการดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากมีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามา ทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สิน และรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้อย่างทันที่

บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบ

แทนสูงสุด เท่ากับ 1,472.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.50 ถือว่าเป็นรายการประเภทที่ 1 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศของการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

และการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ วงเงินรวม 250 ล้านบาท กำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 มีกำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.0 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ จึงไม่สามารถคำนวณร้อยละได้) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทฯ จึงต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นเดียวกับเกณฑ์การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว

จากการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยแต่งตั้งบริษัท ออฟท์เอเชีย แคปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ การกำหนดสมมติฐาน สำหรับการจัดทำประมาณการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

จากข้อมูลและลักษณะการทำรายการข้างต้น มีข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยง สามารถสรุปได้ดังนี้

การเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

ก. การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้สิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

จากการที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางธุรกิจ มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงพิมพ์ ทำให้บริษัทฯ ต้องหยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม และหยุดการผลิตหนังสือพิมพ์ Bangkok Post ที่โรงพิมพ์บริษัทฯ (บางนา) ในเดือนกันยายน 2562 โดยดำเนินการจ้างบริษัทภายนอกผลิตแทน ดังนั้นสินทรัพย์บางนาจึงไม่มีความจำเป็นในทางธุรกิจอีกต่อไป และจากการที่มีการปรับขนาดธุรกิจให้เล็กลง บริษัทฯ จึงไม่จำเป็นต้องมีการใช้พื้นที่สำนักงานมากเช่นในอดีต ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนาจึงเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสด เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และชำระค่าเช่าสำนักงาน ส่วนที่เหลือ

จะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

(2) บริษัทฯ สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน

เนื่องจากสินทรัพย์บางนา โดยเฉพาะอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไม่ได้มีการใช้งานสำหรับการผลิตแต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเพื่อรักษาสภาพให้พร้อมนำกลับมาใช้งานได้ในอนาคต และเพื่อเป็นการรักษาทรัพย์สินไม่ให้เกิดการเสื่อมสภาพมากเกินไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายได้ สำหรับอาคารสำนักงานที่คลองเตยนั้น บริษัทฯ มีการใช้พื้นที่จริงเพียงบางส่วนแต่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินทั้งหมด ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้จะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในส่วนของทรัพย์สินที่ไม่จำเป็นต้องใช้งานต่อไป เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมปีละประมาณ 5-10 ล้านบาท

ข้อดีของการทำรายการ

(1) บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

กรณีการจำหน่ายสินทรัพย์บางนา และสินทรัพย์คลองเตยซึ่งอยู่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ยังมีโอกาสที่ราคาอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ยังไม่ทราบว่าบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อเป็นใคร อย่างไรก็ตาม ราคาที่ตกลงซื้อขายอ้างอิงตามราคาตลาดเป็นราคาที่เหมาะสมแล้วในปัจจุบัน ซึ่งสามารถจำหน่ายเพื่อนำเงินสดมาแก้ปัญหาทางการเงินของบริษัทฯ ได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่บางนา เป็นอาคารที่ออกแบบสำหรับการติดตั้งเครื่องจักรสำหรับธุรกิจโรงพิมพ์ ซึ่งมีลักษณะเฉพาะเจาะจงและอาจนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยาก ด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับธุรกิจโรงพิมพ์ จะมีการจำหน่ายให้แก่ผู้ที่สนใจทำธุรกิจโรงพิมพ์ต่อไป ซึ่งไม่น่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรืออาจมีมูลค่าลดลง อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ว่าจะจำหน่ายสินทรัพย์ในปี 2563 บริษัทฯ อาจเสียโอกาสการทำกำไรที่จะจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตเมื่อเทียบกับราคาประเมินปัจจุบัน

(2) บริษัทฯ มีความเสี่ยงอาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ในระยะเวลาที่คาดการณ์

บริษัทฯ มีขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยวิธีประกวดราคา (bidding) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทั่วไป โดยลงโฆษณาเป็นระยะเวลา 45 วันนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และจะจัดการเปิดซองเสนอราคา ภายใน 30 วันหลังจากโฆษณาสิ้นสุดลง ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่ไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปสนใจเข้าร่วมการประกวดราคา เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา และระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น หรือ เหตุจากปัจจัยอื่นๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะแก้ไขปัญหาลักษณะคล่องที่มีความจำเป็นเร่งด่วน และหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้สำเร็จได้ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาต่อไป

ข. การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการ

(1) บริษัทฯ มีสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการด้านการเงิน รวมถึงต้นทุนการกู้เงินในระดับต่ำ

การได้รับความช่วยเหลือทางการเงินตามความจำเป็นในการใช้เงิน ทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานให้ออกจากงาน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดและดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป บริษัทฯ จึงอยู่ในสถานะที่ยังมีอำนาจต่อรองกับฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

และเมื่อพิจารณาถึงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบันบริษัทฯ มีการใช้วงเงินกู้เต็มแล้วจากสถาบันการเงิน การหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการกู้เงินจากบุคคลอื่น ทำได้ค่อนข้างยากหรืออาจจะมีต้นทุนทางการเงินหรือดอกเบี้ยที่สูงมากซึ่งจะยิ่งทำให้บริษัทฯ มีภาระทางการเงินที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับลูกค้าชั้นดี จึงเป็นต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินเมื่อเทียบกับฐานะทางการเงินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

(2) บริษัทฯ ไม่ถูกบังคับชำระหนี้หรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดี

บริษัทฯ สามารถขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อแก้ปัญหาลiquidity ที่เกิดขึ้นสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องชำระตามกฎหมายหรือตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถรักษาสถานะของการเป็นลูกหนี้ที่ดี ไม่เสียเครดิต ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่เคยมีปัญหาเรื่องการผิดนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน แต่ถ้าบริษัทฯ ไม่มีเงินเพียงพอและไม่สามารถชำระค่าใช้จ่ายต่างๆได้ตามกำหนด บริษัทฯ อาจถูกฟ้องร้อง ดำเนินคดี หรือ ถูกบังคับชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องการดำเนินงานของธุรกิจในปัจจุบัน เป็นเหตุให้บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองลดน้อยลงและอยู่ภายใต้การกำหนดหรือการควบคุมของเจ้าหนี้เป็นหลัก

ข้อดีของการทำรายการ

(1) เป็นเงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ระยะสั้นแบบไม่กำหนดระยะเวลา แต่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงถ้าถูกเรียกให้ชำระคืน ซึ่งบริษัทฯ อาจจะไม่มีความคล่องเพียงพอและไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน ช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษารายละเอียดการทำรายการ และขอสรุปความเห็น ดังนี้

การจำหน่ายสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาประเมินของสินทรัพย์ ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระคือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จำกัด ตามวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นราคาที่มีความเหมาะสมต่อสถานการณ์ในปัจจุบันและสอดคล้องกับลักษณะของสินทรัพย์ที่ทำ การประเมินราคา จึงมีความเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม โดยการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คล่องเตย มีมูลค่าตามราคาประเมิน 1,175.00 ล้านบาท และสินทรัพย์บางนามีมูลค่าตามราคาประเมินระหว่าง 461.50 – 509.50 ล้านบาท โดยจะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติช่วงราคาที่เหมาะสมของมูลค่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามราคาประเมินซึ่งอยู่ระหว่าง 1,636.50 – 1,684.50 ล้านบาท และบริษัทฯ กำหนดแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ โดยจะมีราคาที่ตกลงซื้อขายกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ช่วงของราคาจำหน่ายสินทรัพย์รวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน หรือ มูลค่าระหว่าง 1,472.85 – 1,516.05 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในการประเมินราคาของสินทรัพย์บางนามโดยเฉพาะในส่วนของเครื่องจักรและอุปกรณ์ ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคาเครื่องจักร 3 กรณีคือ กรณี 1 มีการใช้งานเครื่องจักรปกติ ณ ที่ตั้งปัจจุบัน มีมูลค่า 141 ล้านบาท กรณี 2 มี

การเคลื่อนย้ายเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิต ณ ที่ตั้งใหม่ มีมูลค่า 93 ล้านบาท และกรณี 3 มูลค่าบังคับขาย-แยกชิ้นส่วนเท่ากับ 55.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ติดต่อหาผู้สนใจจะซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศแล้วปรากฏว่าไม่มีผู้สนใจในประเทศที่จะซื้อ แต่มีผู้สนใจในต่างประเทศที่จะซื้อเฉพาะเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิตต่อยังประเทศของผู้ซื้อ ซึ่งตรงกับกรณีที่ 2 ซึ่งมีราคาประเมิน 93 ล้านบาท ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ในกรณี 1 จึงเป็นไปได้เล็กน้อยมาก ส่วนกรณีที่ 3 ซึ่งมีราคาประเมิน 55.80 ล้านบาทเป็นการกำหนดราคาแบบบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน เป็นวิธีที่ไม่สอดคล้องกับแนวทางการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำข้อมูลราคาประเมินที่ดินอาคาร ร่วมกับราคาประเมินเครื่องจักรเฉพาะกรณีที่ 2 มาใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป ซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์กรณีที่มีราคาขายตามราคาประเมิน และกรณีที่จำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ได้ช่วงของมูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์รวมระหว่าง 1,472.85 – 1,636.50 ล้านบาท การมีส่วนลดดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ มีช่องทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะซื้อซึ่งจะช่วยให้มีโอกาสมากขึ้นในการทำรายการ การที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จำหน่ายสินทรัพย์ในราคาไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท จึงเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาต่ำสุดที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาไว้ดังกล่าวและเป็นราคาที่เหมาะสม

เมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2563 แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยวิธีการประกวดราคา (Bidding) กับบุคคลภายนอกซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หลังจากนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อทำการเปิดซองประกวดราคา โดยกรรมการบริษัทฯ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ทำการเปิดซองเสนอราคา และจะเชิญบุคคลภายนอกเข้าร่วมเป็นสักขีพยานเพื่อความโปร่งใส โดยคาดว่าจะการซื้อขายจะเสร็จสิ้นทั้งหมดภายใน 4 เดือนนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้นในการจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา และบริษัทฯ จะเจรจาต่อรองเพื่อขอเช่ากลับอาคารบางส่วนของสินทรัพย์คลองเตยตั้งแต่เดือนกันยายนถึงเดือนธันวาคม 2563 เพื่อให้พื้นที่ก่อนที่จะเตรียมย้ายสถานที่ทำงาน ไปเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2562 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 161 ล้านบาท รวมถึงการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมอีก 89 ล้านบาทในกรณีจำเป็น คิดเป็นวงเงินรวม 250 ล้านบาท เป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน กำหนดดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 5.25 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.0 (ของธนาคารกรุงเทพ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562) กำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติใหม่ การทำรายการดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ ยังคงมีสภาพคล่องและสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้โดยไม่เสียอำนาจการควบคุมให้แก่บุคคลภายนอกอื่นๆ มีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จึงเป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์และมีความเหมาะสม

การคาดการณ์ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้มีการปรับทิศทางดำเนินงานในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา มีการหยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือหลายประเภท และต่อมายกเลิกการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์และ M2F เมื่อเดือนมีนาคม 2562 โดยบริษัทฯ มี

แผนธุรกิจที่จะหารายได้เพิ่มขึ้นจากสื่อดิจิทัล เช่น Digital Advertising, Digital sale (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.2 แผนธุรกิจ) เพื่อเข้ามาทดแทนรายได้จากสื่อสิ่งพิมพ์ที่มีแนวโน้มของรายได้ที่ลดลง เมื่อรวมกับการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์มาชำระคืนหนี้สินทั้งเงินกู้สถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะมีดอกเบี้ยจ่ายลดลงอย่างมาก โดยภาพรวมแล้วในปี 2563 เมื่อบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ทั้งหมดแล้ว คาดว่า บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนที่ลดลงจากเดิม ซึ่งจากแผนการปรับตัวทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นการแก้ไขปัญหานี้สินและสภาพคล่องในปัจจุบันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากกว่าเดิมเพื่อให้บริษัทฯ ยังอยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองกับบุคคลภายนอกและเจ้าหนี้ประเภทต่างๆ และยังคงให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมและดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการครั้งนี้เป็นเรื่องจำเป็น และเหมาะสมกับการแก้ไขปัญหาตามสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์จะช่วยให้บริษัทฯ มีสถานะทางการเงินที่ดีและมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในระยะยาวถึงทิศทางธุรกิจ แนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถอยู่รอดได้ต่อไปในระยะยาว และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลเรื่องการวิเคราะห์ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการโดยรวมแล้ว บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์ในระยะยาวจากการทำรายการในครั้งนี้มากกว่า **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยราคาจะไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท และการอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ ใช้ความรู้ความสามารถและความระมัดระวัง ตั้งอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้มีได้รวมถึงความสำเร็จของการดำเนินการให้การทำการเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตที่เกิดขึ้นเนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายในครั้งนี้ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือנדประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้พิจารณาและดุลพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม โดยขึ้นอยู่กับมติของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 วัตถุประสงค์ของการทำรายการและที่มาของรายการ

จากการที่ทิศทางทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากไปสู่ยุคดิจิทัล คือ เหตุการณ์ Media Disruption เป็นการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและทันสมัยของสื่อสังคมโซเชียลมีเดีย ประชาชนมีการใช้งานอินเทอร์เน็ตเพิ่มขึ้น ทำให้สิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์และนิตยสารได้รับความสนใจน้อยลง ส่งผลได้จากยอดขายของธุรกิจที่ผลิตและจำหน่ายสิ่งพิมพ์ที่ลดลง ดังนั้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก คือ กลุ่มโทรทัศน์และสิ่งพิมพ์ ซึ่งมีรายได้จากการโฆษณาตกลงอย่างมาก สิ่งพิมพ์มีการทยอยเลิกการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ และนิตยสารจำนวนมาก เหตุดังกล่าวทำให้บริษัทดำเนินการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจเพื่อรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้น เช่น การหยุดผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ และ M2F รวมถึงการหยุดผลิตและจำหน่ายนิตยสารบางประเภท ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายและลดผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้บางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานติดต่อกันหลายปี และประสิทธิภาพขาดสภาพคล่องของเงินทุนหมุนเวียน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการไม่มีความจำเป็นในทางธุรกิจอีกต่อไป และจากการที่มีการปรับขนาดธุรกิจให้เล็กลง บริษัทฯ จึงไม่จำเป็นต้องมีการใช้พื้นที่สำนักงานมากเช่นในอดีต ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บางรายการจึงเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสด เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และชำระค่าเช่าสำนักงาน ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

บริษัทฯ ได้มีมติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 อนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 นั้น ต่อมาบริษัทฯ ได้แจ้งเลื่อนกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ในระหว่างการเตรียมข้อมูลและเอกสารซึ่งเป็นสาระสำคัญ ทำให้ไม่สามารถจัดส่งข้อมูลและเอกสารทั้งหมดให้เสร็จภายในกำหนดเวลาการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นได้ ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ ”) ครั้งที่ 1 / 2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการ ซึ่งมีความแตกต่างกันที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	มติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562	มติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563
การจำหน่ายสินทรัพย์	จำหน่ายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บางรายการ ในช่วงราคาร้อยละ 90-100 ของราคาประเมิน คือมูลค่าระหว่าง 1,439.37 - 1,684.50 ล้านบาท	จำหน่ายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บางรายการ ในราคารวมไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท
บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อสินทรัพย์	บุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 24.22 และเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ	บุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยวิธีการประกวดราคา (Bidding) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจ

หัวข้อ	มติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562	มติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563
ระยะเวลาการจำหน่ายสินทรัพย์	คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในปี 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป	คาดว่าจะเสร็จสิ้นประมาณเดือนสิงหาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป
การเข้าพื้นที่สำนักงาน (สินทรัพย์คลองเตย)	เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หากผู้ซื้อสินทรัพย์คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	ไม่มีมติเกี่ยวกับเรื่องนี้ แต่จะมีการเช่ากลับพื้นที่สำนักงานบางส่วนจากบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ คาดว่าเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง (ไม่เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน)
การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	วงเงินรวม 200 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป	วงเงินรวม 250 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

สำหรับรายละเอียดการอนุมัติการทำรายการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีดังนี้

(1) อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ รายการที่ 1 กลุ่มสินทรัพย์คลองเตย ที่ดินและอาคารสำนักงานใหญ่ (คลองเตย) ตั้งอยู่เลขที่ 136 ตัดถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เรียกว่า “สินทรัพย์คลองเตย” มีมูลค่าตามราคาประเมิน 1,175.00 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 859.20 ล้านบาท อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 315.80 ล้านบาท และรายการที่ 2 กลุ่มสินทรัพย์บางนา ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ตั้งศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 999 ถนนบางนา-ตราด กม. 19.5 ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เรียกว่า “สินทรัพย์บางนา” มีมูลค่าตามราคาประเมินระหว่าง 424.30 – 509.50 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 261.20 ล้านบาท อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 107.30 ล้านบาท และ เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ ซึ่งแบ่งราคาประเมินออกเป็น 3 กรณี คือ

- มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เท่ากับ 141.00 ล้านบาท
- มูลค่าการจำหน่ายเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิตต่อหากมีการเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เท่ากับ 93.00 ล้านบาท
- มูลค่าบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน เท่ากับ 55.80 ล้านบาท

โดยการทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติช่วงราคาที่เหมาะสมของมูลค่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งอยู่ระหว่าง 1,636.50 – 1,684.50 ล้านบาท โดยมีที่มาคือ

- มูลค่า 1,636.50 ล้านบาท (คำนวณจากราคาที่ดิน 261.20 ล้านบาท รวมกับราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 107.30 ล้านบาท รวมกับราคาเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ กรณีราคาจำหน่ายเครื่องจักรเพื่อนำไปผลิตต่อหากมีการเคลื่อนย้ายเครื่องจักร 93.00 ล้านบาท และอาคารสำนักงานคลองเตยจำนวน 1,175.00 ล้านบาท)

- มูลค่า 1,684.50 ล้านบาท (คำนวณจากราคาที่ดิน 261.20 ล้านบาท รวมกับราคาอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 107.30 ล้านบาท รวมกับราคาเครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ กรณีราคาจำหน่ายเครื่องจักรตามสภาพการให้ประโยชน์ปัจจุบัน 141.00 ล้านบาท และอาคารสำนักงานคลองเตยจำนวน 1,175.00 ล้านบาท)

บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ โดยจะมีราคาที่ตกลงซื้อขายกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ช่วงของราคาจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนาจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน หรือ มูลค่าระหว่าง 1,472.85 – 1,516.05 ล้านบาท ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงกำหนดราคาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางในการจำหน่ายทรัพย์สินพร้อมกัน และแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มสินทรัพย์คลองเตยและกลุ่มสินทรัพย์บางนา ซึ่งต้องมีราคาขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินของกลุ่มสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินให้ชำระเป็นเงินสด จึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ บริษัทฯ คาดว่าการทำรายการดังกล่าวจะเสร็จสิ้นทั้งหมดภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คือ ภายในเดือนสิงหาคม ปี 2563 อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือ ไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจเสนอราคา บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาต่อไป

ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ คือ มีรายได้หลักจากค่าโฆษณาและจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ รวมถึงรายได้จากการจัดงานอีเวนต์ และการบริหารจัดการสื่อออนไลน์ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือนโยบายการประกอบธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ ในส่วนของธุรกิจการพิมพ์ บริษัทฯ สามารถว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ และในส่วนของสำนักงาน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวในการสร้างรายได้ สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเพียงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจซึ่งบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนเป็นสถานที่อื่นได้หรือขอเช่ากลับจากผู้ซื้อ โดยสินทรัพย์หลักในการหารายได้ของบริษัทฯ คือ บุคลากร

(2) อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2562 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 161 ล้านบาท รวมถึงการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมอีก 89 ล้านบาทในกรณีจำเป็น คิดเป็นวงเงินรวม 250 ล้านบาท เป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน กำหนดดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 5.25 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.0 (ของธนาคารกรุงเทพ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562) กำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติรายการใหม่

รวมทั้งการขออนุมัติให้บุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยการดำเนินการดังกล่าวจะช่วยลดความ

เสี่ยงในการบริหารโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากมีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามา ทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สิน และรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้อย่างทันที่

1.2 วันเดือนปีที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 22 เมษายน 2563 โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คือ ภายในเดือนสิงหาคม ปี 2563 สำหรับการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะดำเนินการตามความจำเป็นใช้เงิน แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติใหม่

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.8 ขั้นตอนและตารางเวลา)

1.3 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.3.1 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ สินทรัพย์บางนา และสินทรัพย์คลองเตย

ผู้ขาย	:	บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด(มหาชน) (“บริษัทฯ ”)
บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ	:	บุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

1.3.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและรายละเอียดสินทรัพย์

บริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้นด้วยวิธีประกวดราคา (Bidding) โดยผลสำเร็จของการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่ละกลุ่มเป็นอิสระต่อกัน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ และภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ คือ มีรายได้หลักจากค่าโฆษณาและจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ รวมถึงรายได้จากการจัดงานอีเวนต์ และการบริหารจัดการสื่อออนไลน์ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือนโยบายการประกอบธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ ในส่วนของธุรกิจการพิมพ์ บริษัทฯ สามารถว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ และในส่วนของสำนักงาน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวในการสร้างรายได้ สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเพียงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนเป็นสถานที่อื่นๆ ได้หรือขอเช่ากลับจากผู้ซื้อ โดยสินทรัพย์หลักในการหารายได้ของบริษัทฯ คือ บุคลากร

หากบริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ ได้ทั้งหมด บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นมาก แต่เงินดังกล่าวจะนำไปใช้ในการชำระหนี้สินเป็นส่วนใหญ่ ส่วนที่เหลือจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจต่อไป บริษัทฯ ยังคงมีสินทรัพย์อื่นๆ ได้แก่ ค่าตกแต่งอุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ เป็นต้น

รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย มีดังนี้

- (1) สินทรัพย์บางนา คือ ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย ประกอบด้วย
 - ก. ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ประมาณ 70 เมตร ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัด

สมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายของบริษัทฯ

- ข. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงพิมพ์ อาคารคลังเก็บกระดาษ อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย โรงเก็บสารเคมี อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย อายุอาคารประมาณ 13 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานคอนกรีต รั้วลวดหนามและเสาคอนกรีตพร้อมประตูรั้ว และสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ค. เครื่องจักรอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ มีจำนวน 6 รายการ รวม 23 ชุด/เครื่อง เครื่องจักรส่วนใหญ่เริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 มีอายุใช้งานที่ผ่านมาประมาณ 2-12 ปี เครื่องจักรส่วนใหญ่ถูกผลิตและนำเข้าจากประเทศเยอรมัน และมีบางส่วนเป็นเครื่องจักรจากประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และไทย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้ยุติการพิมพ์ และว่าจ้างบริษัท สยามสปอร์ต ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) เพื่อผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 เป็นต้นไป

ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้งานสินทรัพย์บางนาแล้ว และยังคงจัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

- (2) สินทรัพย์คลองเตย คือ สถานที่ทำงานเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบด้วย
 - ก. ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพฯ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 7 ไร่ 64.0 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทฯ
 - ข. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักพิมพ์ อาคารจอดรถ อายุอาคารประมาณ 26 ปี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 35,483 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ บ่อมายาม ถนนและลานคอนกรีต รั้วและประตูรั้วเหล็กตัด

บริษัทฯ ยังใช้สินทรัพย์คลองเตยเป็นสำนักงานใหญ่ และเป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน แต่เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงนามกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยให้ค้ำประกันว่าจะไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินแห่งนั้นก่อน

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินต่างๆ โดยภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นเรื่องถึงสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้เงินกู้ระยะยาว เพื่อขอให้ความยินยอมในการจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตย และขอไถ่ถอนหลักประกันเงินกู้ในส่วนของสินทรัพย์บางนาเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน และจะนำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาว และเงินกู้ระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่

1.3.3 นโยบายกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและมูลค่ารวมของสินทรัพย์

มูลค่าสิ่งตอบแทนกำหนดจากราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ที่ สช. 24/2555 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2555 คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดสรุปราคาประเมิน ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทสินทรัพย์	วิธีการประเมินราคา	สินทรัพย์บางนา	สินทรัพย์คลองเตย
ที่ดิน	มูลค่าตลาดโดยเปรียบเทียบ	261.20	859.20
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ	107.30	315.80

ประเภทสินทรัพย์	วิธีการประเมินราคา	สินทรัพย์บางนา	สินทรัพย์คลองเตย
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ดูหมายเหตุ *	93.00 – 141.00	-
มูลค่ารวม		461.50 – 509.50	1,175.00
ช่วงของราคาตามราคาประเมิน		1,636.50 – 1,684.50	
ช่วงของราคา หากคำนวณร้อยละ 90 ของราคาประเมิน		1,472.85 - 1,516.05	
ราคาจำหน่ายตามมติคณะกรรมการ		ไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท	

*ราคาประเมินเครื่องจักร มีทั้งหมด 3 กรณี คือ 1. กรณีมีการใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับการผลิต ณ ที่ตั้งโรงงาน คือ ราคาตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน 141.00 ล้านบาท 2. กรณีที่เครื่องจักรถูกขายและเคลื่อนย้ายเพื่อนำไปใช้ผลิต มีมูลค่า 93 ล้านบาท และ 3. กรณีที่มีการถอดแยกชิ้นส่วนเป็นมูลค่าบังคับขาย มีมูลค่า 55.80 ล้านบาท แต่บริษัทฯ กำหนดให้มีการจำหน่ายในราคาประเมินตามกรณี 2 คือ ไม่ต่ำกว่า 93 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ดังนั้นช่วงของราคาที่เราคาดว่าจะมีการจำหน่ายสินทรัพย์จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ซึ่งอยู่ในช่วงของราคาระหว่าง 1,472.85 – 1,516.05 ล้านบาท และคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดราคาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางในการจำหน่ายทรัพย์สินพร้อมกัน และแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มสินทรัพย์คลองเตยและกลุ่มสินทรัพย์บางนา ซึ่งต้องมีราคาขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินของกลุ่มสินทรัพย์นั้น

1.3.4 เงื่อนไขการชำระเงิน

บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ตกลงทำสัญญาที่เกี่ยวข้องและกำหนดเงื่อนไขภายหลังได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ตามขั้นตอนการประกวดราคาที่กำหนดในข้อ 1.3.5 โดยจะมีเงื่อนไขที่สำคัญของการทำรายการ คือ บริษัทฯ ต้องรับชำระเป็นเงินสดทั้งหมดจากการจำหน่ายสินทรัพย์จึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ

1.3.5 ขั้นตอนการทำรายการ

บริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้นด้วยวิธีประกวดราคา (Bidding) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจ โดยบริษัทฯ จะลงโฆษณาในช่องทางสื่อของบริษัทฯ ทั้งสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์ เป็นระยะเวลา 45 วัน นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจสามารถยื่นเสนอราคาสินทรัพย์รายการใดรายการหนึ่งหรือทั้งหมดตามกระบวนการและเงื่อนไขที่บริษัทฯ จะทำการประกาศต่อไป หลังจากนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อทำการเปิดซองประกวดราคา โดยกรรมการบริษัทฯ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ทำการเปิดซองเสนอราคา โดยจะเชิญบุคคลภายนอกเข้าร่วมเป็นสักขีพยานเพื่อความโปร่งใส ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้นให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปที่เสนอราคาซื้อสูงกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ คาดว่า จะดำเนินการให้เสร็จสิ้นประมาณเดือนสิงหาคม 2563

อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจเสนอราคา บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาต่อไป

1.4 รายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2562 บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดแคลนสภาพคล่อง จึงมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนเงินรวม 146 ล้านบาท ประกอบด้วย เดือนพฤษภาคม จำนวน 25 ล้านบาท, เดือนมิถุนายนจำนวน 25 ล้านบาท, เดือนสิงหาคมจำนวน 35 ล้านบาท เดือนกันยายนจำนวน 35 ล้านบาท และเดือนธันวาคมจำนวน 26 ล้านบาท การกู้ยืมเงินเป็นประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับ ร้อยละ 5.25 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตรา MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 มีการทำสัญญากู้ยืมตามงวดของการกู้ยืม ปัจจุบันมีสัญญากู้ยืมรวม 5 ฉบับ

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจำนวน 15 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 รวมเป็นจำนวนเงินที่บริษัทฯ และบริษัทฯ ขอความช่วยเหลือเท่ากับ 161 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัญญาประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม และยังคงคาดว่าจะต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกจำนวนไม่เกิน 89 ล้านบาทตามความจำเป็น เช่น การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวในปี 2563 รวมเป็นวงเงินกู้รวมไม่เกิน 250 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขการกู้เงินเหมือนกัน

บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องขออนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินสำหรับมูลค่าที่เกิดขึ้นแล้ว และขออนุมัติความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติม ซึ่งการคำนวณขนาดรายการในกรณีขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน จะเป็น การคำนวณเฉพาะมูลค่าดอกเบี้ยที่ต้องชำระเท่านั้น ถ้าบริษัทฯ กำหนดสมมติฐานการกู้ยืม มีกำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นใหม่

1.5 ประเภทและขนาดของรายการ

บริษัทฯ จะคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัทฯ ^{/1}
สินทรัพย์รวม	2,283.89
หัก หนี้สินรวม	(1,985.43)
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(44.09)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(230.46)
หัก ค่าความนิยม	(32.17)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.25)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	(11.51)

หมายเหตุ: ^{/1} งบการเงินรวมของบริษัทฯ ประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ มีดังนี้

วิธีการคำนวณ	การคำนวณ	การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
1. มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	สัดส่วนการถือหุ้น x NTA ของบริษัทที่ทำรายการ x100 NTA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ (1)
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	สัดส่วนการถือหุ้น x กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ x100 กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ (2)
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่าย x 100 มูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ	1,472.85 / 2,283.89 เท่ากับ 64.50% (3)
4. มูลค่าหุ้นออกใหม่	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ (4)

- (1) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน มีมูลค่าเป็นลบ และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไม่ใช่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจหรือซื้อขายหุ้นบริษัท
- (2) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไม่ใช่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจหรือซื้อขายหุ้นบริษัท
- (3) มูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์ที่ขั้นต่ำที่คาดว่าจะจำหน่ายได้
- (4) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไม่ได้ใช้การออกหุ้นใหม่เพื่อชำระค่าสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสูงสุด เท่ากับร้อยละ 64.50 ถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะต้องแสดงความเห็นในเรื่องต่างๆ เช่น ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทฯ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ วงเงินรวม 250 ล้านบาท กำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 มีกำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันเริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติรายการใหม่ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ เนื่องจากเกินกว่า 20 ล้านบาท (เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ จึงไม่สามารถคำนวณร้อยละได้) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทฯ จึงจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

กรณีการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ส่วนใหญ่จะนำไปชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น

1.7 ขั้นตอนและตารางเวลา

ขั้นตอนการดำเนินงาน		ระยะเวลา
1	การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563	25 กุมภาพันธ์ 2563
2	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563	11 มีนาคม 2563
3	การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563	22 เมษายน 2563
4	การตกลงซื้อขายสินทรัพย์กับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ	คาดว่าจะเสร็จสิ้นประมาณเดือนสิงหาคม 2563

แต่หากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

2 วัตถุประสงค์และความเหมาะสมของการทำรายการ

ในการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

2.1 ความจำเป็นและวัตถุประสงค์ในการทำรายการ

ความจำเป็นในการทำรายการ

บริษัทฯ เริ่มจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทตั้งแต่วันที่ 2489 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจหนังสือพิมพ์รายวันภาษาอังกฤษฉบับแรกของประเทศไทยชื่อ “Bangkok Post” หลังจากนั้นบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับหนังสือพิมพ์ และสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ อีกหลายฉบับอย่างต่อเนื่อง เช่น การผลิตและจำหน่ายนิตยสาร “แอล” “แอล เมน” และ “แอล เดคคอเรชั่น” “คลีโอ” “แมรี แคลร์” “ฟอรัล ไทยแลนด์” “ไซแอนซ์ อิลลัสเตรเตด” “Cycling Plus” หนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทย “โฟสต์ ทูเดย์” นิตยสารรายเดือน หนังสือพิมพ์ “Student Weekly” หรือ S Weekly หนังสือพิมพ์แจกฟรี M2F รวมถึงนิตยสารและสิ่งพิมพ์อื่น ๆ อีกหลายรายการ นอกจากนี้มีบริการด้านข้อมูลข่าวสารทั้งภาษาอังกฤษและภาษาไทย ผ่านสื่อดิจิทัลและแอปพลิเคชันบนมือถือหลากหลายช่องทาง ให้แก่สมาชิกผู้อ่านชาวไทยและชาวต่างประเทศ บริษัทฯ ยังมีบริการนำเสนอข้อมูลและข่าวสารต่าง ๆ ผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ เพื่อตอบสนองความต้องการและความจำเป็นของผู้บริโภคสมัยใหม่โดยสามารถรับได้ทั้งจากเครื่องคอมพิวเตอร์ในสำนักงานหรือบ้าน คอมพิวเตอร์แท็บเล็ต หรือโทรศัพท์มือถือ และมีธุรกิจสำนักพิมพ์ ซึ่งจัดพิมพ์หนังสือขายดีจากต่างประเทศในฉบับแปลเป็นภาษาไทยรวมทั้งหนังสือที่นำเสนอทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่เขียนโดยนักข่าว และคอลัมนิสต์ของกลุ่มบริษัทฯ และนักเขียนไทยอื่น ๆ ที่มีชื่อเสียง

อย่างไรก็ตาม ทิศทางการบริโภคสื่อมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากไปสู่ยุคดิจิทัล คือ เหตุการณ์ Media Disruption เป็นการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและทันสมัยของสื่อสังคมโซเชียลมีเดีย ประชาชนมีการใช้งานอินเทอร์เน็ตเพิ่มขึ้น ทำให้สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์และนิตยสารได้รับความสนใจน้อยลง สังเกตได้จากยอดขายของธุรกิจที่ผลิตและจำหน่ายสิ่งพิมพ์ที่ลดลง ดังนั้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก คือ กลุ่มโทรทัศน์และสื่อสิ่งพิมพ์ ซึ่งมีรายได้จากการโฆษณาตกลงอย่างมาก โดยโทรทัศน์ดิจิทัลที่มีการประมูลบางช่องไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้มีผลกำไรได้ ทำให้ทีวีดิจิทัลบางช่องจำเป็นต้องปิดช่องและคืนใบอนุญาต สำหรับกลุ่มสื่อสิ่งพิมพ์มีการทยอยเลิกการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ และนิตยสารจำนวนมาก (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ภาพรวมอุตสาหกรรม)

เมื่อพิจารณาถึงเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วง 4 ปีตั้งแต่ปี 2559 – 2562 สรุปได้ดังนี้

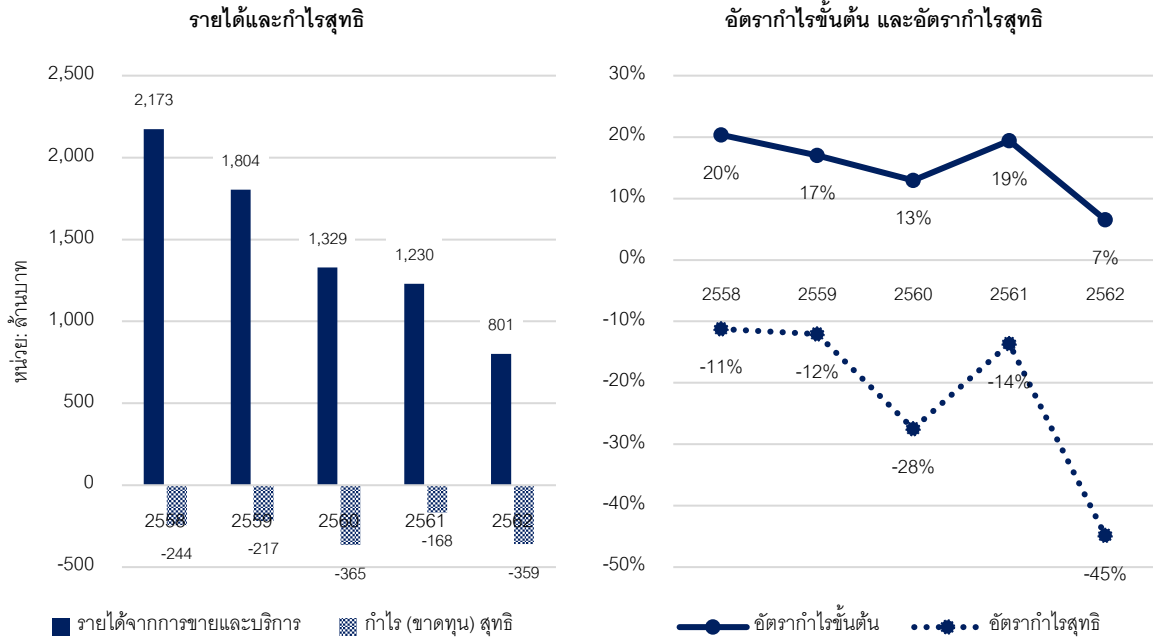
ปี 2559	- ปิดส่วนงานรับจ้างพิมพ์เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2559
ปี 2560	- หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือ แมรี แคลร์ และ Cycling Plus
ปี 2561	- หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือ S Weekly (เดิมคือ Student Weekly), แอล เดคคอเรชั่น
ปี 2562	- หยุดการผลิตหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์ และหนังสือพิมพ์ M2F ในเดือนมีนาคม 2562 และมีการเลิกจ้างพนักงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีค่าใช้จ่ายจากการเลิกจ้างพนักงานรวมระหว่างเดือนมกราคม-กันยายน เท่ากับ 48.80 ล้านบาท

	<ul style="list-style-type: none"> - หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือ “คลีโอ” และ “ไซแอนซ์ อิลลัสเตรเตด” ในเดือนมิถุนายน - มีการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 สำหรับพนักงานที่มีอายุงานมากกว่า 20 ปี จากเดิมต้องชดเชย 360 วัน เปลี่ยนเป็น 400 วัน ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางบัญชีเพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท - มีการหยุดการพิมพ์หนังสือพิมพ์ Bangkok Post ที่โรงพิมพ์บริษัท (บางนา) ในเดือนกันยายน โดยจ้างโรงพิมพ์อื่นเป็นผู้ผลิตให้แทน ทำให้บริษัทฯ ต้องบันทึกค่าใช้จ่ายทางบัญชี คือ การด้อยค่าของเครื่องจักรและอะไหล่จำนวน 94.03 ล้านบาท และมีค่าชดเชยการเลิกจ้างพนักงานแผนกการพิมพ์ 10.50 ล้านบาท
--	--

ด้านของผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ เมื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินย้อนหลังสามารถสรุปประเด็นได้ดังนี้

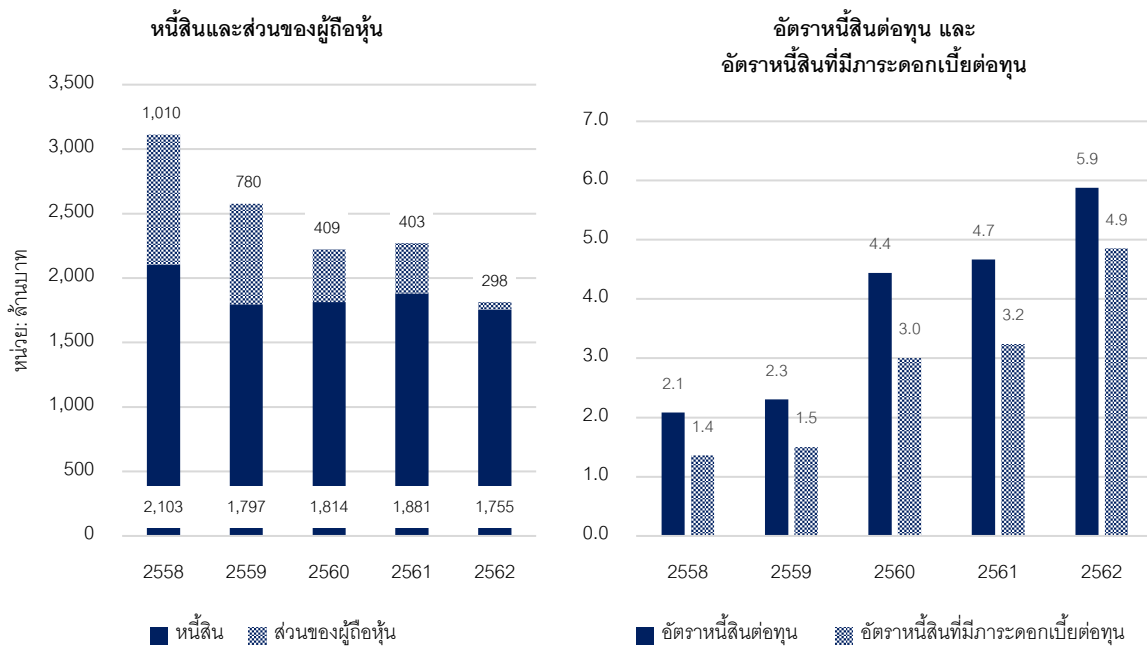
รายได้รวมของบริษัทฯ มีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง จากรายได้รวมจำนวน 2,173 ล้านบาทในปี 2558 ลดเหลือเพียง 801 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 28.35 โดยสาเหตุมาจากรายได้ค่าโฆษณาที่ลดลงของหนังสือพิมพ์ และนิตยสาร รวมถึงการยกเลิกการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ และ M2F ในปี 2562 โดยพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงของผู้บริโภคจากการใช้สื่อออนไลน์เป็นการใช้สื่อออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ หรือ โซเชียลมีเดีย ซึ่งเกิดจากเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีดิจิทัลที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคมากกว่า โดยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีการสื่อสาร ทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกการรับรู้ข้อมูล ข่าวสารผ่านสื่อใหม่ๆ ได้มากขึ้นและรวดเร็วขึ้น และการหยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ และนิตยสารต่างๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะการมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่องตลอด 5 ปีที่ผ่านมา จากอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ (11) ในปี 2558 เป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ (28) ในปี 2560 สาเหตุของอัตรากำไรขั้นต้นลดลงในปี 2560 เกิดจากรายได้ที่ลดลงของบริษัทฯ แต่จำนวนการผลิตหนังสือพิมพ์ยังคงเดิม และนอกจากนี้ สาเหตุการขาดทุนของปี 2560 คือ การขาดทุนจากการดำเนินงาน รวมถึง การบันทึกค่าเมื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม 62 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 3.1 ล้านบาท และในปี 2561 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 19 จากปี 2560 เนื่องจาก ลดการผลิตจำนวนหนังสือพิมพ์ และมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ (14) สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่มีรายได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง ในปี 2562 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากรายได้ที่ลดลงมากกว่าต้นทุน จากจำนวนฉบับที่ขายได้ มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนฉบับที่ผลิต รวมถึงมีค่าใช้จ่ายชดเชยพนักงาน และมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ (45) สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่มีรายได้ลดลงและขาดทุนทางบัญชีจากการตั้งด้อยค่า 3 รายการ คือ การตั้งด้อยค่าเครื่องจักรอุปกรณ์และอะไหล่ จำนวน 103.77 ล้านบาท ขาดทุนจากการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 23.66 ล้านบาท และ ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม จำนวน 62.68 ล้านบาท รวมเป็นการตั้งด้อยค่าจำนวน 190.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งไม่มีการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์



ในส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน โดยสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานขาดทุนของบริษัท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากจำนวน 1,010 ล้านบาทในปี 2558 เหลือจำนวน 60 ล้านบาทในงวด 9 เดือนปี 2562 ซึ่งการที่บริษัท เริ่มมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2562 โดยทุนชำระแล้วมีจำนวนเท่ากับ 500 ล้านบาท ดังนั้นตลาดหลักทรัพย์ฯได้ประกาศขึ้นเครื่องหมาย “C” สำหรับการซื้อขายหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 4 บริษัทฯได้ทำการบันทึกมูลค่าอาคารตามราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี จึงมีการบันทึกส่วนเกินของมูลค่าอาคารในรายการ “องค์ประกอบของส่วนของผู้ถือหุ้น” เพิ่มขึ้น 258.87 ล้านบาทและทำให้บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 298.46 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว และตลาดหลักทรัพย์ฯได้มีการปลดเครื่องหมาย “C” ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

อัตรานี้สินต่อทุน และอัตรานี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัท มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยอัตรานี้สินต่อทุนคิดเป็น 2.1 เท่าในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 5.9 เท่าในปี 2562 และอัตรานี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนคิดเป็น 1.4 เท่าในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 4.9 เท่าในปี 2562



ด้วยเหตุที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาอย่างต่อเนื่องหลายปี บริษัทฯ จำเป็นต้องชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 48 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายเงินชดเชยพนักงานเพื่อออกจากงานจำนวนประมาณ 48.80 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 เนื่องจากมีการปิดหน่วยงานบางแผนก คือ M2F และโพสต์ทูเดย์ บริษัทฯ จำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ คุณสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เพื่อเสริมสภาพคล่องและนำมาใช้จ่ายสำหรับการดำเนินธุรกิจ โดยมียอดเงินกู้ค้าง ณ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 50.00 ล้านบาท, ณ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 120 ล้านบาท และ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัท โพสต์ อินเตอร์ กู้เงินรวมเท่ากับ 161 ล้านบาท เป็นเงินกู้ระยะสั้นสกุลเงินบาทแบบไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.25 ต่อปี และในอนาคตบริษัทฯ ยังมีภาระเงินกู้ระยะยาวที่ต้องชำระต่อไปในแต่ละไตรมาสรวมถึงเงินกู้ระยะสั้นที่ยังคงค้างอยู่ และดอกเบี้ยจ่ายอีกจำนวนมากขณะที่ธุรกิจของบริษัทฯ ยังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอต่อภาระหนี้สินที่เกิดขึ้น

ด้านหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมาย “C” (Caution) บนหลักทรัพย์จดทะเบียนเพื่อเตือนผู้ลงทุน กรณีบริษัทจดทะเบียนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งผู้ลงทุนจะต้องซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าวด้วย Cash balance เท่านั้น บริษัทจดทะเบียนต้องจัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ภายใน 15 วันนับแต่วันที่หลักทรัพย์ถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” โดยจัดทำแนวทางแก้ไข และรายงานความคืบหน้าการแก้ไข เพื่อให้พ้นเหตุต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อความเห็นชอบ และให้รายงานแนวทางและความคืบหน้าดังกล่าวผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ปรากฏว่าบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วหักด้วยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น (ถ้ามี) ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี โดยไม่มีการปรับปรุงรายการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ณ 31 มีนาคม 2562	ณ 30 มิถุนายน 2562	ณ 30 กันยายน 2562	ณ 31 ธันวาคม 2562
ทุนชำระแล้ว	500.00	500.00	500.00	500.00
ร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว	250.00	250.00	250.00	250.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (งบการเงินรวม)	265.98	179.52	23.18	295.21
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (งบ การเงินรวม)	314.61	220.23	59.85	298.46

จากการที่บริษัทฯ เริ่มมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วจากผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศขึ้นเครื่องหมาย “C” สำหรับการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2562 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจัดให้มีการประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องพร้อมแนวทางแก้ไข เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2562 สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 และวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ของปี 2562

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำการบันทึกมูลค่าอาคารตามราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี จึงมีการบันทึกส่วนเกินของมูลค่าอาคารในรายการ “องค์ประกอบของส่วนของผู้ถือหุ้น” เพิ่มขึ้น 258.87 ล้านบาทและทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 298.46 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ปลดเครื่องหมาย “C” แล้วในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

วัตถุประสงค์ในการทำรายการ

จากสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าสินทรัพย์บางรายการไม่มีความจำเป็นในทางธุรกิจอีกต่อไป และจากการที่มีการปรับขนาดธุรกิจให้เล็กลง บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องมีการใช้พื้นที่สำนักงานของสินทรัพย์คล่องเตยมากเช่นในอดีต ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บางรายการจึงเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสด เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลดภาระดอกเบี้ยจ่าย และชำระค่าเช่าสำนักงาน ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากประเด็นเรื่องผลการดำเนินงานที่ขาดทุนแล้ว บริษัทฯ ยังมีภาระเงินกู้กับสถาบันการเงินที่จะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยตามกำหนดทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินโดยการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

2.2 ความเหมาะสมของราคาสำหรับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

2.2.1 การประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในครั้งนี้ คือ สินทรัพย์คลองเตย และสินทรัพย์บางนา นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อหาราคายุติธรรมโดยแต่งตั้ง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 โดยสินทรัพย์ที่ทำการประเมินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มตามสถานที่ตั้ง ประกอบด้วย

สินทรัพย์คลองเตย ตั้งอยู่เลขที่ 136 ตัดถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยสินทรัพย์หลักที่ประเมิน คือ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สินทรัพย์บางนา ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยสินทรัพย์หลักที่ประเมิน คือ ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์

โดยสรุปรายงานการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระของสินทรัพย์ทั้งสองแห่งมี ดังนี้

1. การประเมินมูลค่าสินทรัพย์คลองเตย ประกอบด้วยที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

1.1 การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) คือ ทรัพย์สินใด ๆ จะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายๆกันหรือเหมือนกัน ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดดังนี้

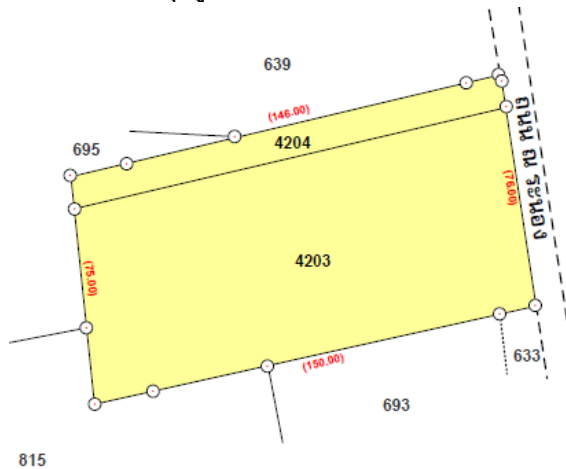
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อประโยชน์สาธารณะ						
	ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			
โฉนดที่ดินเลขที่และเนื้อที่				ไร่	งาน	ตารางวา	
		1	5729	4203	6	-	64.00
		2	6216	4204	1	-	-
	รวมเนื้อที่			7	-	64.00	
ที่ดินทั้ง 2 โฉนดมีพื้นที่ติดกัน							
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น						
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 136 ทางฝั่งทิศตะวันตกของถนน ณ ระนอง ปัจจุบันเป็นที่ตั้ง อาคารสำนักงานของบริษัท ห้างจากแยก ณ ระนอง ไปทางทิศใต้ประมาณ 600 เมตร ทรัพย์สินดังกล่าวตั้ง อยู่ในแขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ						
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดทางทิศตะวันตกติดถนน ณ ระนอง ประมาณ 76 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า						
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด(มหาชน) (Freehold)						

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี แต่เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงนามกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยให้ค้ำประกันว่าจะไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินนี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินแห่งนั้นก่อน
ราคาประเมินที่ดิน ราชการ	100,000 บาทต่อตารางวา (ทั้งสองแปลง)
วันที่ประเมิน	21 พฤศจิกายน 2562

รูปแสดงที่ตั้งที่ดินสินทรัพย์คดลงเตย



ภาพมุมสูงของที่ดินจาก Google Earth



รูปผังแสดงแปลงที่ดิน

▪ วิธีการประเมินราคาที่ดิน

จากกลุ่มตัวอย่างที่ดินใกล้เคียงที่ใช้ในการเปรียบเทียบจำนวน 10 แปลง ซึ่งมีข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนี้

แปลงที่	ประเภทสินทรัพย์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน
1	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยสุขุมวิท 16	2 ไร่ 1 งาน 26.5 ตารางวา
2	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนดวงพิทักษ์	2 งาน 82.7 ตารางวา
3	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยพระรามที่ 3 ซอย 81	1 ไร่ 4 ตารางวา
4	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ติดซอยศรีบำเพ็ญ และซอยเมฆสวัสดิ์	2 งาน 5 ตารางวา
5	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยเย็นอากาศ 2 แยก 3	1 ไร่ 19 ตารางวา

แปลงที่	ประเภทสินทรัพย์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน
6	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยเย็นอากาศ 2 แยก 3	1 ไร่ 34 ตารางวา
7	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ติดถนนรถไฟสายเก่า ปากน้ำ	3 ไร่ 16 ตารางวา
8	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนพระรามที่ 4	7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา
9	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยพระรามที่ 3 ซอย 73	1 ไร่ 2 งาน 37 ตารางวา
10	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยเริ่มเจริญ ซอยสุขุมวิท 50	3 ไร่ 3 งาน 24.7 ตารางวา

ที่ตั้งที่ดินเปรียบเทียบจำนวน 10 แปลง



ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกมาเพียง 3 แปลงคือแปลงที่ 1, 7 และ 8 สำหรับการเปรียบเทียบ โดยมีหลักเกณฑ์การคัดเลือกคือ ที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับพื้นที่ประเมินมากที่สุด ไม่ว่าจะ เป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ราคาที่เสนอซื้อ-ขาย ราคาที่มีกำไรขายจริง สภาพแวดล้อม หน้ากว้างที่ดิน การเข้าถึงที่ดิน ความกว้างถนนหน้าที่ดิน ระดับพื้นที่ดิน โดยเบื้องต้น

คัดตัวเลือกจากข้อมูลในตลาดและการลงพื้นที่จริง จากแปลงเปรียบเทียบ 10 แปลง มีแปลงที่มีความเหมาะสมน้อยกว่าแปลงที่เลือกมาด้วยหลายสาเหตุ เช่น ขนาดพื้นที่เล็กลงไปเมื่อเทียบกับแปลงประเมิน การนำเสนอราคาของผู้เสนอขายมีราคาที่สูงเกินไป ถนนหน้าที่ดินน้อยเกินไปในการเปรียบเทียบ ลักษณะถนนในการเข้าถึงที่ดินด้อยกว่าแปลงอื่น รวมทั้งประเภทพื้นที่ผังเมือง แม้ว่าที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ แต่ก็มีปัจจัยหลายอย่างคล้ายกัน การเข้าถึงที่ดินที่คล้ายคลึงกันและอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ที่มีการพัฒนาไปทั่วแล้ว และผู้ประเมินจะนำมาปรับปรุงคะแนน ความเหมาะสมอีกครั้ง รายละเอียดข้อมูลทรัพย์สินที่ผู้ประเมินเลือก มีดังนี้

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินประเมิน	แปลงที่ 1	แปลงที่ 7	แปลงที่ 8
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น)	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่เลขที่ 136 ทางฝั่งทิศตะวันตกของถนน ณ ระนอง ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ห่างจากแยก ณ ระนอง ไปทางทิศใต้ ประมาณ 600 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 16	ติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ	ติดถนนพระราม 4
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 13 เมตร พร้อมระบบระบายน้ำ ทางเท้าและไฟฟ้าสองข้าง	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 7 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 20 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (บริเวณหมายเลข ย"8-20) (FAR 6:1 - OSR 5%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม "บริเวณ พ. 5-4" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 8-23" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-23" (FAR 7:1, OSR 4.5%)
เนื้อที่ดิน	7 ไร่ 0 งาน 64 ตารางวา เป็นที่ดิน 2 โฉนดติดต่อกัน	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 26.50 ตารางวา (หรือ 926.50 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 16.0 ตารางวา (หรือ 1,216.0 ตารางวา)	ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา (หรือ 3,025 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ณ ระนอง ประมาณ 76 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 112 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 64 เมตร (มีความลึกประมาณด้านละ 28 เมตร และ 70 เมตร) สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 80 เมตร และลึกประมาณ 158 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย	-	ราคาซื้อ-ขาย 365,893 บาทต่อตารางวา	ราคาเสนอขาย 350,000 บาทต่อตารางวา	ราคาเสนอขาย 720,000 บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	-	ตุลาคม 2560	พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบแปลงที่ 1, 7, 8 รวมทั้งการปรับแก้ข้อมูล

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูลแปลงที่ 1	ข้อมูลแปลงที่ 7	ข้อมูลแปลงที่ 8
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน ณ ระนอง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ประมาณ 1,300 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 16 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีโศภน ประมาณ 700 เมตร	ติดถนนทางรถไฟสายเก่า ปากน้ำ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ ประมาณ 1,800 เมตร	ติดถนนพระราม 4 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ ประมาณ 1,600 เมตร
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	7-0-64.0 ไร่	2 - 1 - 26.5 ไร่	3 - 0 - 16.0 ไร่	7 - 2 - 52.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	2,864	926	1,216	3,052
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	76.00	40.00	121.00	80.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		-	350,000	720,000
ราคาที่สามารถจะขายได้ (บาท/ตารางวา)		-	260,000	600,000
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)		365,893	-	-
วันที่เสนอขาย / ซื้อ-ขาย		ต.ค.2562	พ.ย.2562	พ.ย.2562
ปรับแก้ข้อมูล				
ปรับส่วนต่างระยะเวลาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)		29,271	-	-
ปรับส่วนต่างของค่ามดิน (บาท/ตารางวา)		-	-	-
ราคาหลังการปรับแก้ข้อมูล (บาท/ตารางวา)		395,164	260,000	600,000

หมายเหตุ การปรับส่วนต่างระยะเวลาซื้อ-ขาย เป็นการปรับราคาเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยของราคาที่ดินที่ประเมินโดยราชการ

โดยที่การปรับเพิ่ม-ลดเป็นไปตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอื่นๆ ดังตารางต่อไปนี้

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	แปลงที่ 1		แปลงที่ 7		แปลงที่ 8	
	%	ราคาปรับแก้	%	ราคาปรับแก้	%	ราคาปรับแก้
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้ง						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	-15%	(59,275)	15%	39,000	-30%	(180,000)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	-5%	(19,758)	-5%	(13,000)	0%	
- รูปแปลงที่ดิน	0%		3%	7,800	0%	
- หน้ากว้างที่ดิน	0%		-5%	(13,000)	0%	
- ระบบสาธารณูปโภค	0%		0%		0%	
- ถนนผ่านหน้า	0%		5%	13,000	-5%	(30,000)
- ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	19,758	5%	13,000	-10%	(60,000)
- ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-10%	(39,516)	-5%	(13,000)	-5%	(30,000)
รวม	-25%	(98,791)	13%	33,800	-50%	(300,000)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		296,373		293,800		300,000

โดยที่ดินแต่ละแปลงจะถูกเปรียบเทียบกับที่ดินประเมินตามปัจจัยข้างต้น และมีการปรับปรุงราคาเป็นอัตราร้อยละจากราคาหลังปรับส่วนต่างระยะเวลาซื้อ-ขาย โดยแปลงใดมีปัจจัยเปรียบเทียบที่ดีกว่าที่ดินประเมินนั้น จะมีการปรับเพิ่มเป็นอัตราร้อยละเพื่อให้มีคุณลักษณะที่ใกล้เคียงกันยิ่งขึ้น และแปลงใดมีปัจจัยเปรียบเทียบที่ด้อยกว่าที่ดินประเมินนั้น จะ

มีการปรับลดเป็นอัตราร้อยละ ซึ่งอัตราร้อยละที่เปลี่ยนแปลงไปเป็นไปตามแต่ละปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นระดับความแตกต่างของราคาขาย หรือลักษณะของที่ดิน เมื่อปัจจัยของที่ดินระหว่าง 2 แปลงมีความแตกต่างกัน เช่น ที่ดินใกล้เคียงกันแต่มีหน้ากว้างต่างกัน หรือมีสาธารณูปโภคกับไม่มี ราคา ก็จะเปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ดินแปลงที่ 1, 7, 8 มีการปรับลดเพิ่มตามปัจจัยข้างต้นลดลงร้อยละ 25 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 และลดลงร้อยละ 50 ตามลำดับ

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	296,373	138,308	0.2514	3.9774	0.3706	109,844
7	293,800	111,800	0.2032	4.9205	0.4585	134,708
8	300,000	300,000	0.5453	1.8337	0.1709	51,261
รวม	890,173	550,108	1.0000	10.7316	1.0000	295,813
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						300,000

จากข้อมูลที่ได้รับได้มีการปรับแก้ตามระยะเวลาการซื้อ-ขายที่ต่างกัน และปรับแก้ตามปัจจัยของทำเล สภาพแปลงเปรียบเทียบเมื่อเทียบกับแปลงที่ประเมินตามร้อยละของคะแนนที่ให้ จากนั้นจึงมีการปรับแก้ขั้นสุดท้าย โดยหาน้ำหนักหรือสัดส่วนของราคาแต่ละแปลงที่จะส่งผลต่อราคาประเมิน โดยแปลงที่มีการปรับปรุงน้อยกว่าจะมีน้ำหนักมากกว่า ซึ่งนำราคาที่ปรับแก้ทั้ง 3 แปลงมาหาสัมประสิทธิ์ของการเปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงของราคาแต่ละแปลงต่อราคาการปรับปรุงทั้งหมด (Proportion (1)) และจากนั้นมาหาสัดส่วนย้อนกลับ (Inverse) ซึ่งเท่ากับ 1/Proportion (1) และมาหาสัดส่วนน้ำหนักของแต่ละแปลงที่จะคูณกับราคาปรับปรุงปรับแก้ (Final Adj Price) หนึ่ง วิธีการดังกล่าวเป็นที่ใช้อยู่ทั่วไปจากผู้ประเมินและเป็นที่ยอมรับจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและมีการปรับแก้แล้ว ที่ดิน 2 แปลงที่ประเมินตามเอกสารสิทธิ์ 7 ไร่ 64 ตารางวา มีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม อยู่ที่ 300,000 บาทต่อตารางวา หรือมูลค่าที่ดินรวมประมาณ 859.20 ล้านบาท

1.2 การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระทำโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันในแง่รูปแบบ และการใช้ประโยชน์ พร้อมกับพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา (Depreciation) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่น

รายการ	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนต่อตรม.	อายุ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อัตราค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง							
1	อาคารสำนักงาน (Office Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	910	24,000	26	21,840,000	52%	10,483,200
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-8	7,180	21,000	26	150,780,000	52%	72,374,400
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	910	6,500	26	5,915,000	52%	2,839,200
	รวม	9,000	19,837		178,535,000		85,696,800
2	อาคารบริการ (Services Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	615	18,000	26	11,070,000	52%	5,313,600
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-3	1,845	21,000	26	38,745,000	52%	18,597,600
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	615	6,500	26	3,997,500	52%	1,918,800
	รวม	3,075	17,500		53,812,500		25,830,000
3	อาคารสำนักพิมพ์ (Press Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นใต้ดิน	2,116	25,000	26	52,900,000	52%	25,392,000
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G-4	8,428	23,000	26	193,844,000	52%	93,045,120
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	1,152	6,500	26	7,488,000	52%	3,594,240
	รวม	11,696	21,737		254,232,000		122,031,360
4	อาคารจอดรถ (Parking Building)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1-7	10,248	15,000	26	153,720,000	52%	73,785,600
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นดาดฟ้า	1,464	6,500	26	9,516,000	52%	4,567,680
	รวม	11,712	13,938		163,236,000		78,353,280
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				649,815,500		311,911,440
สิ่งปลูกสร้างอื่น							
	- บิโอมยาม	11	12,000	26	132,000	52%	63,360
	- ที่จอดรถ ถนนคอนกรีต ทางรั้ว และงาน Land Landscape	6,012	1,200	26	7,214,400	52%	3,462,912
	- รั้ว และประตูรั้วเหล็กคัตสูง 2 เมตร	523	1,500	26	784,500	52%	376,560
	รวมต้นทุนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน	6,546	1,242		8,130,900		3,902,832
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นตามสภาพปัจจุบัน					657,946,400	
					หรือประมาณ		315,800,000

หมายเหตุ : 1. การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น อ้างอิงราคาประเมินต่อตารางเมตร(หรือต่อหน่วย) ตามเกณฑ์มาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2560 และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
2. ในการหักค่าเสื่อมอาคารทางบริษัท พิจารณาค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2560 ส่วนค่าเสื่อมส่วนปรับปรุงพัฒนาพิจารณาหักค่าเสื่อมแบบเส้นตรงปีละ 3%
3. รายการที่ 3 อาคารสำนักพิมพ์ ปัจจุบันไม่มีเครื่องพิมพ์แล้ว พื้นที่เป็นสำนักงาน โถงโล่งเก็บของ เป็นหลัก



อาคารสำนักงาน



อาคารบริการ



อาคารสำนักพิมพ์



อาคารจอดรถ



ป้อมยาม



รั้วและประตูเหล็กตัด

สรุปมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ของสินทรัพย์คล่องเตย

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1.ที่ดิน			
- โฉนดเลขที่ 5729	6 ไร่ 64.00 ตารางวา	300,000 บาทต่อตารางวา	859,200,000
- โฉนดเลขที่ 6216	1 ไร่		
พื้นที่รวม	7 ไร่ 64 ตารางวา (7.16 ไร่ หรือ 2,864 ตารางวา)		
2.อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างหลัก 4 รายการ อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักพิมพ์ อาคารจอดรถ และสิ่งปลูกสร้างย่อยอื่น	-	315,800,000
รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง			1,175,000,000

จากการประเมินราคาที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของสินทรัพย์คล่องเตย โดยผู้ประเมินราคาอิสระจะได้มูลค่ารวมเท่ากับ 1,175 ล้านบาท

2 การประเมินมูลค่าสินทรัพย์บางนา ประกอบด้วยที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์

2.1 การประเมินมูลค่าที่ดิน

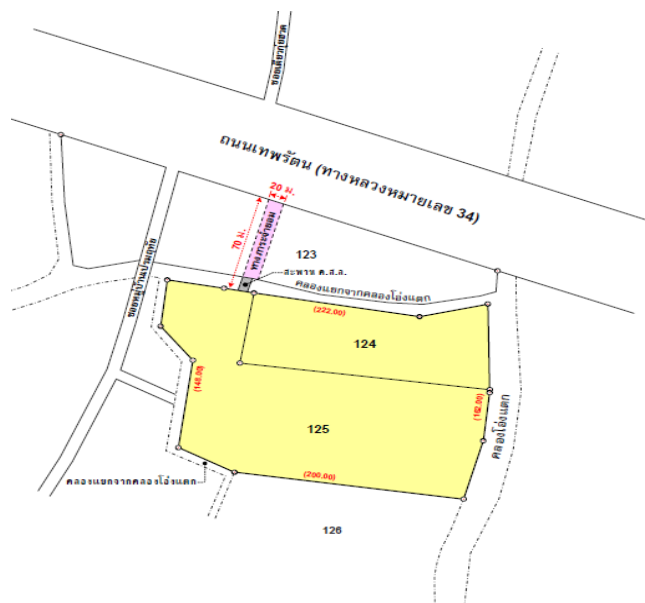
การประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน (Comparison Approach) คือ ทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายๆกัน หรือเหมือนกัน ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาซื้อขายที่แตกต่างจากข้อมูลราคาตลาด (Sale Adjustment Grid Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อประโยชน์สาธารณะ					
โฉนดที่ดินเลขที่และเนื้อที่	ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	1	11714	125	13	1	40.00
	2	87094	124	6	-	-
	รวมเนื้อที่			19	1	40.00
	ที่ดินทั้ง 2 โฉนดมีพื้นที่ติดกัน					
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์					
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ประมาณ 70 เมตร ในตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างทางด้านทิศเหนือติดคลองแยกจากคลองโองแตก ประมาณ 220.00 เมตร และด้านทิศตะวันออกติดคลองโองแตกประมาณ 162.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด(มหาชน)					
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ติดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง					
ราคาประเมินที่ดินราชการ	27,000 บาทต่อตารางวา (ทั้ง 2 แปลง)					
วันที่ประเมิน	21 พฤศจิกายน 2562					

รูปแสดงที่ตั้งที่ดินสินทรัพย์บางนา



ภาพมุมมองของที่ดินจาก Google Earth



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายของ "บริษัท โพลัส พับลิชชิง จำกัด (มหาชน)"
- ทางการะจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ 687 เลขที่ดิน 123 มีความกว้าง 20 เมตร ขวางจากทิศเหนือมาทิศใต้

รูปผังแสดงแปลงที่ดิน

▪ วิธีการประเมินราคาที่ดิน

จากกลุ่มตัวอย่างที่ดินใกล้เคียงที่ใช้ในการเปรียบเทียบจำนวน 8 แปลง ซึ่งมีข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนี้

แปลงที่	ประเภทสินทรัพย์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน
1	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนซอยจัดสรรเปรมฤทัย แยกจากถนนเทพรัตน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+630 (ฝั่งขาเข้า) ประมาณ 400 เมตร	ประมาณ 9 ไร่

แปลงที่	ประเภทสินทรัพย์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน
2	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนเทพารักษ์ บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตรงข้ามโรงงานไทยแเอโร	11 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา
3	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนซอย (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนคลองชลหารพิจิตร บริเวณกิโลเมตรที่ 3+80 ประมาณ 520 เมตร	ประมาณ 45 ไร่
4	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนคลองชลหารพิจิตร บริเวณกิโลเมตรที่ 4	ประมาณ 20 ไร่
5	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนคลองชลหารพิจิตร บริเวณกิโลเมตรที่ 6	29 ไร่ 85 ตารางวา
6	ที่ดินว่างเปล่า	ติดซอยยิงเจริญ แยกจากถนนตำหรุ-บางพลี ประมาณ 500 เมตร	3 ไร่ 75 ตารางวา
7	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนเทพารักษ์ บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+400	10 ไร่ 3 งาน 47 ตารางวา
8	ที่ดินว่างเปล่า	ติดถนนเสาธง-จระเข้ใหญ่ และติดซอยบุญมี	ประมาณ 35 ไร่

ที่ตั้งที่ดินเปรียบเทียบจำนวน 8 แปลง



ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกมาเพียง 3 แปลงคือแปลงที่ 1, 2 และ 8 สำหรับการเปรียบเทียบ โดยมีหลักเกณฑ์การคัดเลือกคือ ที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับพื้นที่ประเมินมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ราคาที่เสนอซื้อ-ขาย ราคาที่มีการขายจริง สภาพแวดล้อม หน้ากว้างที่ดิน การเข้าถึงที่ดิน ความกว้างถนนหน้าที่ดิน ระดับพื้นที่ดิน โดยเบื้องต้นคัดตัวเลือกจากข้อมูลในตลาดและการลงพื้นที่จริง จากแปลงเปรียบเทียบ 8 แปลง มีแปลงที่มีความเหมาะสมน้อยกว่าแปลงที่เลือกมาด้วยหลายสาเหตุ เช่น ประเภทการใช้พื้นที่ตามผังเมืองเป็นพื้นที่สีเหลืองและเขียว ความกว้างถนนหน้าที่ดินที่มีความต่างกัน ลักษณะถนนในการเข้าถึงที่ดินด้อยกว่าแปลงอื่น และจากแปลงที่ถูกเลือก ผู้ประเมินจะนำมาปรับปรุงคะแนน ความเหมาะสมอีกครั้ง โดยมีข้อมูลทรัพย์สินเบื้องต้นดังนี้

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินประเมิน	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	แปลงที่ 8
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) แยกเข้าถนนส่วนบุคคลเลขที่ที่ดิน 123 (อาคารจ่ายอมบางส่วน) ไปทางทิศใต้ ประมาณ 70 เมตร ในตำบลบางโหลง	ติดถนนซอยจัดสรรปรเมฤทัย แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+630 (ฝั่งขาเข้า) ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนเทพารักษ์ บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตรงข้ามโรงงานไทยแอร์	ติดถนนเสาชิงช้า-จรัญใหญ่ และติดซอยบุญมณี
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 20 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 7 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 20 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีม่วง" ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	"สีม่วง" ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	"สีม่วง" ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	"สีม่วง" ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เนื้อที่ดิน	19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา เป็นที่ดิน 2 โฉนดติดต่อกัน	ประมาณ 9 ไร่	ประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา (11.7925 ไร่)	ประมาณ 35 ไร่
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า	รูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว บางส่วนบริเวณด้านหน้า อยู่เสมอระดับถนน และส่วนที่เหลือเนื้อ ที่ประมาณ 7.5 ไร่ เป็นบ่อปลา มีความลึกประมาณ 2.0 เมตร	รูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 72 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	รูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 110 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 1 เมตร
ราคาเสนอขาย		ประมาณ 11,000,000 บาทต่อไร่	ประมาณ 17,000,000 บาทต่อไร่	ประมาณ 10,000,000 บาทต่อไร่
วันที่เสนอขาย		พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบแปลงที่ 1, 2, 8 รวมทั้งการปรับแก้ข้อมูล

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูลแปลงที่ 1	ข้อมูลแปลงที่ 2	ข้อมูลแปลงที่ 8
ทำเลที่ตั้ง	ติดทางส่วนบุคคลห่างจากถนนเทพรัตน์ ประมาณ 70 เมตร	ติดซอยจัดสรรปรเมตย์ ห่างจากถนนเทพรัตน์ ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนเทพารักษ์	ติดถนนเสาชิง-จระเข้ใหญ่ และติดซอยบุญมณี
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	19-1-40.0 ไร่	9-0-0 ไร่	11-3-17 ไร่	35-0-0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	19.3500 ไร่	9.0000 ไร่	11.7925 ไร่	35.0000 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	8.00	80.00	72.00	110.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.00	-2.00	0.00	-1.00
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		11,000,000	17,000,000	10,000,000
ราคาที่สามารถขายได้ (บาท/ไร่)		10,500,000	16,000,000	9,500,000
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)		-	-	-
วันที่เสนอขาย / ซื้อ-ขาย		พ.ย.2562	พ.ย.2562	พ.ย.2562
ปรับแก้ข้อมูล				
ปรับส่วนต่างระยะเวลาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)		-	-	-
ปรับส่วนต่างของค่าที่ดิน (บาท/ไร่)		800,000	-	400,000
ราคาหลังการปรับแก้ข้อมูล		11,300,000	16,000,000	9,900,000

หมายเหตุ สภาพที่ดินทั้งแปลงที่ 1 และ 8 มีส่วนที่เป็นบ่อและต้องถมเพื่อปรับสภาพให้ใกล้เคียงกับที่ดินประเมิน

โดยที่การปรับเพิ่ม-ลดเป็นไปตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน ขนาดที่ดิน รูปวางที่ดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอื่นๆ ดังตารางต่อไปนี้

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	แปลงที่ 1		แปลงที่ 2		แปลงที่ 8	
	%	ราคาปรับแก้	%	ราคาปรับแก้	%	ราคาปรับแก้
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้ง						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	10%	1,130,000	-10%	(1,600,000)	25%	2,475,000
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	0%		0%		2%	198,000
- รูปแปลงที่ดิน	-2%	(226,000)	-2%	(320,000)	-2%	(198,000)
- หน้ากว้างที่ดิน	-3%	(339,000)	-3%	(480,000)	-2%	(198,000)
- ระบบสาธารณูปโภค	0%		0%		0%	
- ถนนผ่านหน้า	15%	1,695,000	0%		12%	1,188,000
- ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด	0%		0%		0%	
- ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%		0%		0%	
รวม	20%	2,260,000	-15%	(2,400,000)	35%	3,465,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		13,560,000		13,600,000		13,365,000

โดยที่ดินแต่ละแปลงจะถูกเปรียบเทียบกับที่ดินประเมินตามปัจจัยข้างต้น และมีการปรับปรุงราคาเป็นอัตราร้อยละจากราคาหลังการปรับข้อมูลจากตารางก่อนหน้า โดยแปลงใดมีปัจจัยเปรียบเทียบที่ด้อยกว่าที่ดินประเมินนั้น จะมีการปรับเพิ่มเป็นอัตราร้อยละเพื่อให้มีคุณลักษณะที่ใกล้เคียงกันยิ่งขึ้น และแปลงใดมีปัจจัยเปรียบเทียบที่ดีกว่าที่ดินประเมินนั้น จะมีการปรับลดเป็นอัตราร้อยละ ซึ่งอัตราร้อยละที่เปลี่ยนแปลงไปเป็นไปตามแต่ละปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นระดับความ

แตกต่างของราคาขาย เมื่อปัจจัยของที่ดินระหว่าง 2 แปลงมีความแตกต่างกัน เช่น ที่ดินใกล้กันแต่มีหน้ากว้างต่างกัน หรือ มีสาธารณูปโภคกับไม่มี ราคาจะเปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ดินแปลงที่ 1, 2, 8 มีการปรับลดเพิ่มตามปัจจัยข้างต้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ลดลงร้อยละ 15 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 ตามลำดับ

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	13,560,000	3,390,000	0.3374	2.9637	0.3116	4,225,832
2	13,600,000	2,400,000	0.2389	4.1863	0.4402	5,986,596
8	13,365,000	4,257,000	0.4237	2.3601	0.2482	3,316,787
รวม	40,525,000	10,047,000	1.0000	9.5101	1.0000	13,529,215
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						13,500,000

จากข้อมูลที่ได้รับโดยมีการปรับแก้ตามระยะเวลาการซื้อ-ขายที่ต่างกัน และปรับแก้ตามปัจจัยของทำเล สภาพแปลงเปรียบเทียบเมื่อเทียบกับแปลงที่ประเมินตามร้อยละของคะแนนที่ให้ จากนั้นจึงมีการปรับแก้ขั้นสุดท้าย โดยมาหา น้ำหนักหรือสัดส่วนของราคาแต่ละแปลงที่จะส่งผลต่อราคาประเมิน โดยแปลงที่มีการปรับปรุงน้อยกว่าจะมีน้ำหนักมากกว่า ซึ่งนำราคาที่ปรับแก้ทั้ง 3 แปลงมาหาสัมประสิทธิ์ของการเปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงของราคาแต่ละแปลงต่อราคาการปรับปรุงทั้งหมด (Proportion (1)) และจากนั้นมาหาสัดส่วนย้อนกลับ (Inverse) ซึ่งเท่ากับ 1/Proportion (1) และมาหาสัดส่วนน้ำหนักของแต่ละแปลงที่จะคูณกับราคาปรับปรุงปรับแก้ (Final Adj Price) อันนี้ วิธีการดังกล่าวเป็นที่ใช้อยู่ทั่วไปจากผู้ประเมินและเป็นที่ยอมรับจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและมีการปรับแก้แล้ว ที่ดิน 2 แปลง ที่ประเมินตามเอกสารสิทธิ์ 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา มีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม อยู่ที่ 13,500,000 บาทต่อไร่ หรือมูลค่าที่ดินรวมประมาณ 261.20 ล้านบาท

2.2 การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระทำโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost – “DRC”) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันในแง่รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอย โดยเป็นการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างต่อหน่วยพร้อมหักค่าเสื่อมราคา (Depreciation) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามอายุการใช้งานที่เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ต้นทุนต่อ ตรม.	อายุ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อัตราค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1	อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน						
	- พื้นที่โรงพิมพ์ (ชั้น 1)	2,048	15,000	13	30,720,000	43%	17,510,400
	- พื้นที่สำนักงาน (ชั้น 2)	1,202	16,000	13	19,232,000	43%	10,962,240
	- พื้นที่ห้อง Generator, AHU และงานระบบ ต่างๆ	1,040	15,000	13	15,600,000	43%	8,892,000
	- พื้นที่โรงพิมพ์ (Phase 2)	1,440	32,000	13	46,080,000	43%	26,265,600
	- พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร (ชั้น 2-3)	617	8,000	13	4,936,000	43%	2,813,520
	- พื้นที่ขนถ่ายสินค้า (ชั้น 1)	256	12,000	13	3,072,000	43%	1,751,040
	- พื้นที่หลังคาส่วนโถงหลังคาคลุม (ขนถ่าย สินค้า)	280	2,000	13	560,000	43%	319,200
	- พื้นที่ทางเดินเท้าพร้อมท่อระบายน้ำรอบ อาคาร	298	1,500	13	447,000	43%	254,790
	ระบบอาคาร						
	- งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	1	เหมารวม	13	32,000,000	65%	11,200,000
	- งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	1	เหมารวม	13	23,000,000	65%	8,050,000
	- งานระบบดับเพลิงและสุขาภิบาล	1	เหมารวม	13	11,000,000	65%	3,850,000
	รวม				186,647,000		91,868,790
2	อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน						
	- พื้นที่คลังเก็บวัสดุอุปกรณ์	1,032	15,000	13	15,480,000	43%	8,823,600
	- พื้นที่สำนักงาน และห้องปฐมพยาบาล	192	10,000	13	1,920,000	43%	1,094,400
	- พื้นที่ทางเชื่อมเข้าอาคารโรงพิมพ์	90	5,500	13	495,000	43%	282,150
	- พื้นที่ทางเดินเท้าพร้อมท่อระบายน้ำรอบ อาคาร	225	1,500	13	337,500	43%	192,375
รวม				18,232,500		10,392,525	
3	อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย	160	6,000	13	960,000	43%	547,200
4	โรงเก็บเคมี	30	6,000	13	180,000	43%	102,600
5	อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย	7	8,500	13	59,500	43%	33,915
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				206,079,000		102,945,030
6	สิ่งปลูกสร้างอื่น						
	- ถนนและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ	7,944	1,000	13	7,944,000	65%	2,780,400
	- รั้วลวดหนาม รวมประตูรั้ว สูงประมาณ 2.0 เมตร	732	700	13	512,400	65%	179,340
	- สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (ข้ามคลองโอง แตก)	100	25,000	13	2,500,000	43%	1,425,000
รวมต้นทุนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				10,956,400		4,384,740	
รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นตามสภาพปัจจุบัน					217,035,400		107,329,770
หรือประมาณ					217,000,000		107,300,000

หมายเหตุ: 1. การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น อ้างอิงราคาประเมินต่อตารางเมตร(หรือต่อหน่วย) ตามเกณฑ์มาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2560 และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2. ในการหักค่าเสื่อมอาคารทางบริษัท พิจารณาหักค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2560 ส่วนค่าเสื่อมส่วนปรับปรุงพัฒนาพิจารณาหักค่าเสื่อมแบบเส้นตรงปีละ 3%



อาคารโรงพิมพ์พร้อมสำนักงาน



อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน



อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย



โรงเก็บสารเคมี



อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย



ลานคอนกรีต



รั้วลดหนามและเสาคอนกรีตพร้อมประตูรั้ว



สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (ข้ามคลองโองแตก)

2.3 การประเมินมูลค่าเครื่องจักรอุปกรณ์

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรอุปกรณ์ ผู้ประเมินราคาอิสระได้สำรวจต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรอุปกรณ์ (Replacement Cost NEW) โดยการแปลงค่าเงินเป็นเงินบาทพร้อมค่าระวางบรรทุก, ค่าภาษี, ค่าขนส่ง, ค่าติดตั้ง(ถ้ามี) สำหรับอุปกรณ์ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ ส่วนเครื่องจักรเก่าที่ไม่สามารถสร้างใหม่ หรือซื้อใหม่ได้เนื่องจากได้มีการเลิกผลิตไปแล้วนั้น จะใช้วิธีประเมินราคาต้นทุนทดแทน โดยจะใช้ดัชนี (Index) หรือแนวโน้มจากต้นทุนดั้งเดิม (Historical Cost) ของเครื่องจักร แปลงให้เป็นต้นทุนปัจจุบัน จากนั้นจึงพิจารณาการเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) โดยการพิจารณาอายุการใช้งานตามมาตรฐานของกรมโรงงานอุตสาหกรรม อายุการผ่านงาน สภาพเครื่องจักรปัจจุบันและการบำรุงรักษา การเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Function Obsolescence) และการเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือจากปัจจัยภายนอก (Economic / External Obsolescence) โดยสามารถพิจารณาได้จากสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{จากสูตร} \quad \text{FMV} = \text{RCN} * P * F * E$$

$$P = (1 - n / N) * C$$

โดยกำหนดให้

- FMV : มูลค่าตลาด (Fair Market Value)
- RCN : ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
- P : การเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration)
- N : อายุการใช้งานทางกายภาพ (Physical Life)
- n : อายุตามระยะเวลาที่ใช้งานของเครื่องจักร (Chronological Age)
- C : ปัจจัยทางสภาพ (Condition Factor)
- F : การเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional Obsolescence)
- E : การเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก (Economic / External Obsolescence)

สรุปการประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์

ลำดับ	รายการ	อายุการใช้งาน	มูลค่าซาก (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมทางประโยชน์ใช้สอย	ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ	ค่าเสื่อมทางกายภาพ	ปัจจัยทางสภาพ	มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
เครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์									
1	เครื่องพิมพ์	20	63,300,000	422,000,000	0.50	1.00	40%	1.00	84,400,000
2	เครื่องจักรระบบเมิร์ม ปี 2550	20	23,655,000	157,700,000	0.50	1.00	40%	1.00	31,540,000
3	เครื่องจักรระบบเมิร์ม ปี 2557								
	3.1 เครื่องจัดเรียงและหีบห่อแบบออฟไลน์	20	4,800,000	32,000,000	0.50	1.00	75%	1.00	12,000,000
4	เครื่องจักรผลิตเพลท								

สรุปการประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์

ลำดับ	รายการ	อายุการใช้งาน	มูลค่าซาก (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมทางประโยชน์ใช้สอย	ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ	ค่าเสื่อมทางกายภาพ	ปัจจัยทางสภาพ	มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
	4.1 เครื่องอิงเพลทเครื่องที่ 1	20	1,200,000	8,000,000	0.50	1.00	40%	1.00	1,600,000
	4.2 เครื่องอิงเพลทเครื่องที่ 2	20	1,200,000	8,000,000	0.50	1.00	40%	1.00	1,800,000
	4.3 เครื่องอิงเพลทเครื่องที่ 3	20	1,050,000	7,000,000	0.50	1.00	80%	1.00	2,800,000
	4.4 เครื่องเจาะและพับเพลท	20	675,000	4,500,000	0.50	1.00	80%	1.00	900,000
5	เครื่องเย็บ	20	1,650,000	11,000,000	0.50	1.00	30%	1.00	1,650,000
รวมเครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์					650,200,000				136,690,000
เครื่องจักรสนับสนุนการผลิต									
6	เครื่องจักรสำหรับยกและเคลื่อนย้ายอุปกรณ์								
	6.1 บันจัน 25 ตัน	20	800,000	4,000,000	1.00	1.00	40%	1.00	1,600,000
	6.2 บันจัน 3.2 ตัน	20	100,000	500,000	1.00	1.00	40%	1.00	200,000
	6.3 รถยก - KOMATSU	-	-	-	-	-	-	-	280,000
	6.4 รถยก - NISSAN	-	-	-	-	-	-	-	270,000
	6.5 รถยก	-	-	-	-	-	-	-	120,000
	6.6 ลิฟต์ขนสินค้า	15	240,000	1,200,000	1.00	1.00	20%	1.00	240,000
7	เครื่องจักรระบบลมอัด	20	400,000	2,000,000	1.00	1.00	35%	1.00	700,000
	7.1 เครื่องอัดอากาศ								
	7.2 เครื่องทำลมแห้ง								
	7.3 ถังเก็บลมอัด								
	7.4 ระบบท่อลม								
	7.5 เครื่องอัดอากาศ	20	200,000	1,000,000	1.00	1.00	90%	1.00	900,000
รวมเครื่องจักรสนับสนุนการผลิต					8,700,000				4,310,000
รวมเครื่องจักรทั้งหมด					658,900,000				141,000,000
หรือประมาณ					659,000,000				141,000,000

หมายเหตุ: การประเมินมูลค่าเครื่องจักรดังกล่าว ไม่ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ค่ารั้วถนนและติดตั้งเครื่องจักร ค่าภาษีอากรและค่าประกันภัย ค่าสอนงาน รวมถึงอุปกรณ์และส่วนประกอบอื่นที่นอกเหนือจากมาตรฐานของผู้ผลิต เป็นต้น





เครื่องจักรอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตสิ่งพิมพ์

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในกรณีที่จะมีการขายเครื่องจักร โดยแบ่งเป็น 2 ลักษณะดังนี้

1. กรณีมูลค่าเครื่องจักรถูกขายและเคลื่อนย้าย (Market Value in Exchange) โดยพิจารณาทำการปรับลดมูลค่าในกรณีที่มีการซื้อ ขายเปลี่ยนมือ และมีการเคลื่อนย้ายจากที่ตั้ง ปัจจุบัน ประมาณ 15% - 35% โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง (Transportation Cost), ค่าเรือ ถอนและติดตั้ง เครื่องจักร (Installation Cost), ค่าภาษีอากรและค่าประกันภัย (Any Tax & Insurance), ค่าสอนงาน (Training) รวมถึงค่าอุปกรณ์และส่วนประกอบอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น เครื่องจักรที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดสำหรับเครื่องจักรที่เคลื่อนย้าย 93 ล้านบาท (เก้าสิบสามล้านบาทถ้วน)

2. กรณีมูลค่าบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน (Orderly Liquidation Value-Piecement) หมายถึง จำนวนเงินที่คาดการณ์จากการหาผู้ซื้อเครื่องจักรชนิดแยกส่วนตามสภาพและที่ตั้งของเครื่องจักรขณะนั้น ภายใต้เงื่อนไขในระยะเวลาพอสมควรซึ่งเจ้าของเครื่องจักรถูกบังคับให้ขาย โดยเครื่องจักรจะถูกขายผ่านคนกลาง หรือถูกเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่น โดยผู้ซื้อจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด พิจารณาการบังคับขายภายใน 6 เดือน โดยทำการปรับลดจากมูลค่าตลาดสำหรับเครื่องจักรที่เคลื่อนย้าย (Market Value in Exchange) ประมาณร้อยละ 40 ดังนั้น เครื่องจักรที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าบังคับขายแยกชิ้นส่วน (Orderly Liquidation Value - Piecement) ประมาณ 55.80 ล้านบาท (ห้าสิบห้าล้านแปดแสนบาทถ้วน)

โดยมีรายละเอียด ตามตารางดังนี้

ประเภทเครื่องจักร	มูลค่าตามวิธีประเมินต้นทุนทดแทน	อัตราปรับลด	มูลค่ากรณีถูกขายและเคลื่อนย้าย
เครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์	136.69	35.0%	88.85
เครื่องจักรสนับสนุนการผลิต	4.31	15.0%	3.66
รวม	141.00		92.51
หรือโดยประมาณ			93.00
กรณีบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน		40.0%	55.80

หมายเหตุ: กรณีบังคับขายคิดลดจากมูลค่าโดยประมาณกรณีถูกขายและมีการเคลื่อนย้าย

สรุปมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ของสินทรัพย์บางนา

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
โฉนดเลขที่ 11714	13 ไร่ 1 งาน 40.00 ตารางวา	13,500,000 บาทต่อไร่	261,200,000
โฉนดเลขที่ 87094	6 ไร่		
พื้นที่รวม	19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา (19.35 ไร่ หรือ 7,740 ตารางวา)		

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
2.อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างหลัก 5 รายการ อาคารโรงพิมพ์ พร้อมสำนักงาน อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย โรงเก็บสารเคมี อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย และสิ่งปลูกสร้างย่อยอื่น	-	107,300,000
3.เครื่องจักรอุปกรณ์	ประกอบด้วยเครื่องจักรในกระบวนการผลิตหนังสือพิมพ์ 5 รายการ หรือ 11 ชุด (เครื่อง) และเครื่องจักรสนับสนุนการผลิต 2 รายการหรือ 12 ชุด (เครื่อง)	(1)มูลค่าตามการใช้งานปัจจุบัน (ณ ที่ตั้งเดิม) (2) มูลค่าเมื่อมีการเคลื่อนย้าย (3) มูลค่าบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน	141,000,000 93,000,000 55,800,000
รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรอุปกรณ์ (1)			509,500,000
รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรอุปกรณ์ (2)			461,500,000
รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรอุปกรณ์ (3)			424,300,000

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ ของสินทรัพย์บางนาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ จะได้มูลค่ารวมอยู่ในช่วงระหว่าง 424.30 – 509.50 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายงานประเมินราคาสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงมีความเห็นต่อการประเมิน ดังนี้

ที่ดิน การประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะ และ/หรือ บริเวณใกล้เคียงกับสินทรัพย์ที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายช่วงเวลาปัจจุบันพร้อมทั้งมีการปรับปรุงราคาตามช่วงเวลาที่แตกต่างกัน การเปรียบเทียบและปรับปรุงการให้คะแนนโดยวิธีดังกล่าวในข้อมูลตลาด ปัจจัยแวดล้อมต่างๆของสินทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเล ลักษณะพื้นที่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม เป็นต้น ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันที่เป็นจริงได้ดี

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุนการก่อสร้างอาคารทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการประเมินจากราคาก่อสร้างโดยใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรที่เป็นปัจจุบันสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท ทำให้สะท้อนถึงมูลค่าที่สัมพันธ์กับสภาพสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด

เครื่องจักรและอุปกรณ์ การประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุน ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท ทำให้ได้ราคาใกล้เคียงกับสภาพปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด โดยผู้ประเมินราคาอิสระมีสมมติฐานว่าเครื่องจักรหลักในการผลิตหนังสือพิมพ์ มีความ

ซับซ้อนและปริมาณชิ้นส่วนจำนวนมาก จึงมีค่าใช้จ่ายในการรีดถอน ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง และ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มากกว่าจึงมีส่วนลดที่ร้อยละ 35 ซึ่งสูงกว่าเครื่องจักรรองประเภทสนับสนุนการผลิตที่
มีส่วนลดร้อยละ 15 เป็นเครื่องจักรที่มีความซับซ้อนน้อยและไม่ยากต่อการถอดประกอบ โดยเป็น
อัตราที่กำหนดจากผู้ประเมินราคาอิสระ เช่นเดียวกับกรณีบังคับขายเป็นแยกชิ้นส่วน ผู้ประเมินราคา
อิสระให้มีส่วนลดร้อยละ 40

ที่ปรึกษาการเงินอิสระ มีความเห็นว่าเครื่องจักรหลักมีความซับซ้อนในการถอดและประกอบ อาจจะต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน จึงมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าทำให้มีอัตราส่วนลดในระดับสูงกว่า
เครื่องจักรรอง และกรณีราคาบังคับขายเป็นกรณีขายเร็ว การนำไปใช้ประโยชน์อาจทำได้น้อยกว่า
จึงมีมูลค่าการจำหน่ายต่ำที่สุดและมีส่วนลดร้อยละ 40 เป็นอัตราส่วนลดที่มากที่สุด ซึ่งที่ปรึกษา
ทางการเงินมีความเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพ
ประเภทของสินทรัพย์ และวัตถุประสงค์การจำหน่ายได้เช่นเดียวกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีความเหมาะสมกับประเภทและ
ลักษณะการใช้งานของทรัพย์สิน และมีการปรับปรุงราคาตามตามปัจจัยแวดล้อมต่างๆ

2.2.2 ความเหมาะสมของราคาจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ คือ สินทรัพย์คลองเตย และสินทรัพย์บางนา ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรอุปกรณ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเปรียบเทียบการประเมินค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เหมาะสมของ รายการ 2 วิธี คือ วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) โดยอ้างอิงกับงบการเงินบริษัทฯ ที่ออกครั้งล่าสุด คือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และวิธีตามราคาประเมิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาสินทรัพย์ได้ดังนี้

1. มูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

มูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	รวม
สินทรัพย์คลองเตย	859.20	315.80 ^{2/}	-	1,175.00
สินทรัพย์บางนา	261.20	107.30	54.27	422.77
รวมมูลค่าตามบัญชี	1,120.40^{1/}	423.10	54.27	1,597.77

หมายเหตุ: ^{1/} มูลค่าต้นทุนทางบัญชีของที่ดินเท่ากับ 201.50 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์คลองเตยในส่วนมูลค่าอาคาร เดิมมีการหักค่าเสื่อมราคาสะสมเต็มจำนวนแล้ว และไม่มีการบันทึกมูลค่าตามบัญชี ต่อมาในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 บริษัทฯมีการบันทึกราคาอาคารที่คลองเตยและบางนาตามราคาประเมินใหม่ ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ บันทึกมูลค่าอาคารและที่ดินตามราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดย ส่วนต่างของราคาประเมินกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินเท่ากับ 918.90 ล้านบาท และส่วนต่างของราคาประเมินกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอาคารเท่ากับ 323.58 ล้านบาท รวมเป็นส่วนต่างของมูลค่าเท่ากับ 1,242.48 ล้านบาท ซึ่งได้แยกบันทึกส่วนต่างไว้ในรายการบัญชีสองรายการของงบดุล คือ

- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 248.50 ล้านบาท และ
- องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น 993.99 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าตามราคาประเมิน	1,120.40	423.10	1,543.50
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ^{1/}	201.50	99.52	301.02
ผลต่างของมูลค่า	918.90	323.58	1,242.48

หมายเหตุ 1/ มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ด้วยวิธีราคาทุน

วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินล่าสุด มีการบันทึกมูลค่าที่ดินและอาคารตามราคาประเมินแล้ว ขณะที่ เครื่องจักรและอุปกรณ์มีการบันทึกตามราคาต้นทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมตามอายุการใช้งานและมีการตั้งด้อยค่าของ เครื่องจักร ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า มูลค่าตามบัญชีที่บริษัทฯ ได้บันทึกไว้ ไม่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะจำหน่ายได้

2. วิธีตามราคาประเมิน (Appraised Value Approach)

วิธีนี้เป็นการพิจารณามูลค่าตามราคาประเมินสินทรัพย์จากผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ตามมติ คณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 ยังได้มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม คือ การให้บริษัท สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินเพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อได้ โดยการประเมินราคายุติธรรมของสินทรัพย์ประเภทต่างๆ มีการใช้วิธีประเมินที่แตกต่างกัน คือ ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด สำหรับอาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีกับราคาประเมิน และราคาที่มีส่วนลดจากราคาประเมิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

สินทรัพย์คล่องเตย:

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์คล่องเตย	ที่ดิน	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่ารวม	มูลค่ารวมกรณีคำนวณ ร้อยละ 90 ของราคาประเมิน
มูลค่าตามราคาประเมิน	859.20	315.80	1,175.00	1,057.50
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562	859.20	315.80	1,175.00	1,175.00
ส่วนต่าง	-	-	-	(117.50)

ดังนั้น มูลค่าตามราคาประเมินจะอยู่ในช่วงระหว่าง 1,057.50 – 1,175.00 ล้านบาท ผลจากการเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คล่องเตย จะมีส่วนต่างอยู่ในช่วงระหว่าง (117.50) – 0.00 ล้านบาท

สินทรัพย์บางนา:

สำหรับสินทรัพย์บางนานอกจากการประเมินที่ดินและอาคารแล้ว เครื่องจักรและอุปกรณ์ มีผลการประเมินของราคาแบ่งเป็น 3 กรณีตามที่กล่าวในหัวข้อการประเมินราคา หลังจากที่บ้านบริษัทฯ หยุดการผลิตหนังสือพิมพ์โดยไม่มีความประสงค์จะใช้งานเครื่องจักรสำหรับการผลิตอีกต่อไป เครื่องจักรไม่ได้มีการชำรุดหรือมีความเสียหายแต่อย่างใด แต่บริษัทฯ ยังมีการบำรุงดูแลรักษาเครื่องจักรให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานมาโดยตลอดเพื่อไม่ให้เกิดการเสื่อมสภาพหรือเสียหาย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับแนวทางและความเป็นไปได้ในการจำหน่ายสินทรัพย์โดยเฉพาะเครื่องจักร โดยบริษัทฯ มีแนวทางในการจำหน่ายเครื่องจักร คือ มีการถอดชิ้นส่วนและเคลื่อนย้ายเครื่องจักรสำหรับการผลิตในที่ตั้งใหม่มีราคาประเมิน 93 ล้านบาท ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ในกรณี 1 ซึ่งมีราคาประเมิน 141 ล้านบาทจึงเป็นไปได้น้อยมาก ส่วนกรณีที่ 3 ซึ่งมีราคาประเมิน 55.80 ล้านบาทเป็นการกำหนดราคาแบบบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน เป็นวิธีที่ไม่สอดคล้องกับแนวทางจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้นแนวทางจำหน่ายเครื่องจักรจะตรงกับกรณี 2 ของการประเมินราคา คือ มีการถอดชิ้นส่วนและเคลื่อนย้ายเครื่องจักรสำหรับการผลิตในที่ตั้งใหม่มีราคาประเมิน 93 ล้านบาท

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำข้อมูลราคาประเมินที่ดินอาคาร ร่วมกับราคาประเมินเครื่องจักรเฉพาะกรณีที่ 2 มาใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป ซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์กรณีที่มีราคาขายตามราคาประเมิน และ กรณีที่จำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์บางนา	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรอุปกรณ์	มูลค่ารวม	มูลค่ารวมกรณีคำนวณร้อยละ 90 ของราคาประเมิน
มูลค่าตามราคาประเมิน	261.20	107.30	93.00	461.50	415.35
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562	261.20	107.30	54.27	422.77	422.77
ส่วนต่าง	-	-	38.73	38.73	(7.42)

ดังนั้น มูลค่าตามราคาประเมินจะอยู่ในช่วงระหว่าง 415.35 – 461.50 ล้านบาท ผลจากการเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คลองเตย จะมีส่วนต่างอยู่ในช่วงระหว่าง (7.42) – 38.73 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีตามราคาประเมินเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากมีมูลค่าที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดปัจจุบันเมื่อเทียบกับวิธีอื่น

3. วิธีตามราคาประมาณการรายได้ (Income Approach)

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทฯ มีสินทรัพย์ คือ ที่ดิน อาคาร และเครื่องจักรเพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯเป็นหลัก ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้บุคคลที่ 3 หรือบริษัทนอกกลุ่มเช่าพื้นที่เพื่อหาผลประโยชน์ รวมถึงต้นทุนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะเป็นไปได้เพื่อธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์เป็นสำคัญ โดยสามารถวิเคราะห์ลักษณะของสินทรัพย์ที่สำคัญได้ ดังนี้

- เครื่องจักร โดยส่วนใหญ่แนวปฏิบัติสำหรับผู้ประเมินอิสระในประเทศไทย มีการประเมินเครื่องจักรโดยวิธีต้นทุนเป็นหลัก นอกจากนั้น เครื่องจักรดังกล่าวเป็นเครื่องจักรเฉพาะสำหรับการผลิตหนังสือพิมพ์ในปริมาณสูง มีการออกแบบเฉพาะกรณี ซึ่งไม่สามารถใช้ผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ประเภทอื่นได้หรือพิมพ์หนังสือพิมพ์ในปริมาณน้อยได้ โดยบริษัทฯได้หยุดการผลิตเนื่องจากมีจำนวนคนอ่านหนังสือพิมพ์น้อยลง การผลิตต่อไปจะทำให้บริษัทฯเกิดผลขาดทุนมากขึ้น ดังนั้น การคำนวณถึงโอกาสที่เครื่องจักรจะสามารถใช้เพื่อหารายได้จึงเป็นไปได้ยากในสถานการณ์ปัจจุบัน ที่ผู้บริโภคสนใจการหาข้อมูลข่าวสารทางดิจิทัลมากกว่า และยังไม่มีความสนใจที่จะทำธุรกิจหนังสือพิมพ์ในระดับที่บริษัทฯเคยผลิตมาก่อน
- อาคารที่เป็นที่ตั้งเครื่องจักร เป็นอาคารเก่าอายุประมาณ 13 ปี และมีการออกแบบเฉพาะสำหรับการติดตั้งเครื่องจักร ไม่เหมือนอาคารโดยทั่วไป มีต้นทุนของอาคารสูงกว่าอาคารทั่วไปในบริเวณนั้น ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงด้วยเช่นกัน การนำมาประยุกต์ใช้จึงค่อนข้างยาก อาคารอื่นๆ มีพื้นที่ไม่มากสร้างขึ้นเพื่อรองรับต่อการผลิตหนังสือพิมพ์ เช่น อาคารคลังเก็บกระดาษพร้อมสำนักงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารควบคุมไฟฟ้า โรงเก็บสารเคมี เป็นต้น
- อาคารสำนักงาน พื้นที่สินทรัพย์คลองเตยเป็นอาคารเก่ามีอายุประมาณ 26 ปี มีอาคารหลัก คือ อาคารสำนักงาน 8 ชั้นพื้นที่ 9,000 ตารางเมตร, อาคารที่จอดรถ 7 ชั้นพื้นที่ 11,712 ตารางเมตร อาคารอื่นๆ เช่น อาคารสำนักพิมพ์ เป็นพื้นที่สำหรับสตูดิโอ รองรับการทำรายการ ซึ่งจะเป็นอาคารที่มีเพดานสูงและเป็นพื้นที่โล่งเป็นส่วนใหญ่ และอาคารบริการ 3 ชั้นเป็นพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าสินทรัพย์ประกอบด้วยอาคารหลายลักษณะ และมีการการใช้งานหลายประเภท จากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการนำอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บุคคลภายนอก มีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างยากเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานโดยทั่วไป การปรับปรุงอาคารเพื่อหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์จึงต้องใช้เวลาอันยาวนานในการศึกษา

และต้องมีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนใหม่เพื่อให้มีพื้นที่พร้อมสำหรับผู้เช่าพื้นที่ และหาผู้เช่าได้ยากที่จะมีความต้องการที่สอดคล้องกับลักษณะของอาคาร รวมถึง รูปแบบการหารายได้ การเปรียบเทียบราคา อัตราการครอบครองพื้นที่

นอกจากนี้ บริษัทที่มีความประสงค์ที่จะขายสินทรัพย์ คือ ที่ดินพร้อมอาคาร ซึ่งจะได้จำนวนเงินที่สูงและตรงกับการแก้ไขปัญหาที่เร่งด่วนของบริษัทฯ ได้ดีกว่าการนำมาสินทรัพย์ที่มีอยู่มาหารายได้เอง ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีความเชี่ยวชาญและต้องใช้เวลาในการหารายได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า วิธีนี้มีความไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ไม่สะท้อนสภาพความเป็นจริงและไม่สอดคล้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาของบริษัทฯ

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระ

หน่วย: ล้านบาท	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน (ร้อยละ 90) ^{1/}
สินทรัพย์คลองเตย	1,175.00	1,175.00	1,057.50
สินทรัพย์บางนา	422.77	461.50	415.35
รวม	1,597.77	1,636.50	1,472.85
ส่วนต่างราคา			
สินทรัพย์คลองเตย		-	(117.50)
สินทรัพย์บางนา		38.73	(7.42)
มูลค่าส่วนต่างรวม		38.73	(124.92)

หมายเหตุ 1/ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อ 25 กุมภาพันธ์ 2563 กำหนดให้ราคาที่ตั้งของซื้อขายสินทรัพย์ตามรายการ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมเนื่องจากเป็นมูลค่าที่ไม่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดทั้งหมดที่เป็นปัจจุบันถึงแม้ว่าจะมีการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์เป็นราคาประเมินเป็นส่วนใหญ่ วิธีประเมินรายได้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากสภาพและลักษณะของอาคารโดยส่วนใหญ่ไม่ได้ออกแบบมาเพื่อให้เช่าเป็นสำนักงานแก่บุคคลภายนอก ขณะที่วิธีตามราคาประเมินมีความเหมาะสมและสะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด โดยเป็นช่วงราคาที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรภายในกรณี 2 (กรณีมีการถอดชิ้นส่วนและเคลื่อนย้ายเครื่องจักรสำหรับการผลิตในที่ตั้งใหม่ ซึ่งเป็นราคาที่อยู่ระหว่างกรณี 1 และกรณี 3) ซึ่งจะได้ช่วงของราคาโดยรวมอยู่ระหว่าง 1,472.85 – 1,636.50 ล้านบาท และมีส่วนต่างราคาในช่วงระหว่าง (124.92) – 38.73 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นแนวทางที่ช่วยให้อาคาร มีความคล่องตัว และมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อสินทรัพย์ที่มีมูลค่าค่อนข้างสูง และเครื่องจักรมีคุณลักษณะเฉพาะสำหรับผู้ประกอบการเฉพาะกลุ่มเท่านั้น ดังนั้น วิธีตามราคาประเมินจึงเป็นวิธีที่มีความเหมาะสม

การเปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้สิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

จากการที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางธุรกิจ มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงพิมพ์ ทำให้บริษัทฯ ต้องหยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม และหยุดการผลิตหนังสือพิมพ์ Bangkok Post ที่โรงพิมพ์บริษัทฯ (บางนา) ในเดือนกันยายน 2562 โดยดำเนินการจ้างบริษัทภายนอกผลิตแทน ดังนั้นสินทรัพย์บางนาจึงไม่มีความจำเป็นในทางธุรกิจอีกต่อไป และจากการที่มีการปรับขนาดธุรกิจให้เล็กลง บริษัทฯ จึงไม่จำเป็นต้องมีการใช้พื้นที่สำนักงานมากเช่นในอดีต ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนาจึงเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสด เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลดภาระดอกเบี้ยจ่าย ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

(2) บริษัทฯ สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน

เนื่องจากสินทรัพย์บางนา โดยเฉพาะอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ไม่ได้มีการใช้งานสำหรับการผลิตแต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเพื่อรักษาสภาพให้พร้อมนำกลับมาใช้งานได้ในอนาคต และเพื่อเป็นการรักษาทรัพย์สินไม่ให้เกิดการเสื่อมสภาพมากเกินไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายได้ สำหรับอาคารสำนักงานที่คลองเตยนั้น บริษัทฯ มีการใช้พื้นที่จริงเพียงบางส่วนแต่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินทั้งหมด ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้จึงเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในส่วนของทรัพย์สินที่ไม่จำเป็นต้องใช้งานต่อไป เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมปีละประมาณ 5-10 ล้านบาท

ข้อดีของการทำรายการ

(1) บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

กรณีการจำหน่ายสินทรัพย์บางนา และสินทรัพย์คลองเตยซึ่งอยู่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ยังมีโอกาสที่ราคาอาจจะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ยังไม่ทราบว่าบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อเป็นใคร อย่างไรก็ตาม ราคาที่ตกลงซื้อขายอ้างอิงตามราคาตลาดเป็นราคาที่เหมาะสมแล้วในปัจจุบัน ซึ่งสามารถจำหน่ายเพื่อนำเงินสดมาแก้ปัญหาทางการเงินของบริษัทฯ ได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่บางนา เป็นอาคารที่ออกแบบสำหรับการติดตั้งเครื่องจักรสำหรับธุรกิจโรงพิมพ์ ซึ่งมีลักษณะเฉพาะเจาะจงและอาจนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ยาก ด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับธุรกิจโรงพิมพ์ จะมีการจำหน่ายให้แก่ผู้ที่สนใจทำธุรกิจโรงพิมพ์ต่อไป ซึ่งไม่น่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรืออาจมีมูลค่าลดลง อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ว่าจะจำหน่ายสินทรัพย์ในปี 2563 บริษัทฯอาจจะเสียโอกาสการทำกำไรที่จะจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตเมื่อเทียบกับราคาประเมินปัจจุบัน

(2) บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ในระยะเวลาที่คาดการณ์

บริษัทฯ มีขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยวิธีประกวดราคา (bidding) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทั่วไป โดยลงโฆษณาเป็นระยะเวลา 45 วันนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และจะจัดการเปิดซองเสนอราคา ภายใน

30 วันหลังจากโฆษณาสิ้นสุดลง ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่ไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปสนใจเข้าร่วมการประกวดราคา เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ซบเซา และระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น หรือเหตุจากปัจจัยอื่นๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะแก้ไขปัญหาดสภาพคล่องซึ่งมีความจำเป็นเร่งด่วน และหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้สำเร็จได้ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาต่อไป

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ออฟท์เอเชียในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควร อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ สินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา** อย่างไรก็ตาม การลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนั้นด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

2.3 ความเหมาะสมของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่บริษัทฯ ประสบปัญหาการขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องหลายปี มีความจำเป็นต้องลดขนาดของธุรกิจและจ้างพนักงานออกในบางหน่วยงาน และยังมีภาระเงินกู้กับสถาบันการเงินที่จะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยตามกำหนด (ตามรายละเอียดที่กล่าวในหัวข้อ 2.1) ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินโดยการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ สำหรับรายละเอียดเงินกู้ มีดังนี้

2.3.1 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นแล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้กู้	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 และเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ
ผู้กู้	บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน)
จำนวนเงิน	มีการกู้เงินรวม 5 ครั้งในปี 2562 คือ เดือนพฤษภาคม จำนวน 25 ล้านบาท เดือนมิถุนายน จำนวน 25 ล้านบาท เดือนสิงหาคม จำนวน 35 ล้านบาท เดือนกันยายน จำนวน 35 ล้านบาท เดือนธันวาคม จำนวน 26 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 146 ล้านบาท
ระยะเวลา	ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 5.25 ต่อปี (อ้างอิงจาก MLR ของธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน) เท่ากับ ร้อยละ 6.25 ลบด้วยร้อยละ 1.00)
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
การเข้าทำสัญญา	มีการทำสัญญารวม 5 ฉบับ ตามงวดของเงินกู้ที่เบิก

หมายเหตุ: การกู้เงินดังกล่าวเป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 และครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

ในปี 2562 บริษัทฯ ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากคุณสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ทั้งหมด 5 ครั้ง เป็นจำนวนเงินรวม 146 ล้านบาท และ บริษัท โฟสต์อินเตอร์เนชั่นแนล มีเดีย จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อย) มีการกู้เงินจากคุณสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขเงินกู้อื่นๆเช่นเดียวกับบริษัทฯ ดังนั้นมูลค่าการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินรวมเท่ากับ 161 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.2 ประวัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้จากสถาบันการเงินต่างๆ รายละเอียด ดังนี้

วงเงินกู้	เงินกู้ระยะยาวรวม 490 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน	เงินกู้เบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ระยะสั้น รวม 925.53 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน 4 แห่ง
มูลค่าเงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เงินกู้ระยะยาว 297.47 ล้านบาท	มูลค่า 925.53 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 ต่อปี	อัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.84 ต่อปี
กำหนดชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนทุกไตรมาส	กรณีเงินเบิกเกินบัญชี ใช้ได้ตามปกติ กรณีตัวสัญญาใช้เงินอายุ 2-3 เดือนและต่ออายุไปเรื่อยๆ

หลักประกัน	จดจำนองสินทรัพย์บางนา	ไม่มี
เงื่อนไขเงินกู้	ตารางอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่สูงกว่า 2.25 เท่า	ไม่มี

จากประวัติการกู้เงินและการชำระเงินกับสถาบันการเงินที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถชำระคืนหนี้และดอกเบี้ยจ่ายได้ตามกำหนด โดยเงินกู้ระยะยาวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ส่วนเงินกู้เบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้น กำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน บริษัทฯ ไม่มีประวัติหนี้เสียหรือเป็นลูกหนี้ที่มีปัญหากับสถาบันการเงินแต่อย่างใด ในกรณีของเงินกู้ระยะยาว มีการกำหนดเงื่อนไขว่าบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.25 เท่า จากผลขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องหลายปี ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวสูงขึ้นมากว่าเดิมที่กำหนดในสัญญา ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันแล้วสำหรับปี 2562 และ บริษัทฯ ได้ทำหนังสือขอผ่อนผันสำหรับปี 2563 แล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และรอรับจดหมายตอบกลับ

2.3.3 ประวัติการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ ไม่เคยมีประวัติการให้เงินกู้ยืม หรือ การกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมาก่อน (ยกเว้นเงินกู้จากสถาบันการเงิน) แต่มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มเท่านั้น คือ บริษัทฯ จะเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทในกลุ่ม ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้กู้เงิน	บริษัท โฟสต์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล มีเดีย จำกัด	บริษัท โฟสต์ นิวส์ จำกัด	บริษัท โฟสต์ ทีวี จำกัด
ร้อยละการถือหุ้นของบริษัทฯ	100.00	51.00*	100.00
จำนวนเงินคงเหลือ	66.00 ล้านบาท (มีการชำระคืนในไตรมาสที่ 4 เป็นจำนวน 3.80 ล้านบาท)	6.12 ล้านบาท	332.66 ล้านบาท
ระยะเวลา	ชำระคืนเมื่อทวงถาม	ชำระคืนเมื่อทวงถาม	ชำระคืนเมื่อทวงถาม
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.00 ต่อปี	ร้อยละ 7.00 ต่อปี	ร้อยละ 7.125 ต่อปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
การเข้าทำสัญญา	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
การตั้งเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	เป็นหนี้ปกติ และไม่มีการตั้งเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	มีการตั้งเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญแล้วทั้งจำนวน **	มีการตั้งเป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญแล้วทั้งจำนวน **

หมายเหตุ: บริษัทฯ อาจจะมีการให้เงินกู้เพิ่มเติมเท่าที่จำเป็นกับบริษัทในเครือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ยกเว้น บริษัท โฟสต์ นิวส์ จำกัด และ บริษัท โฟสต์ ทีวี จำกัด

* ผู้ถือหุ้นอื่น คือ นายสุรศักดิ์ มุกประดับร้อยละ 29 และ บริษัท อีคอนเทนท์ จำกัด ร้อยละ 20 (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายสุรชัย นิลบรรเทิง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99)

** บริษัทฯ ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจอยู่ระหว่างปิดบริษัทและดำเนินการชำระบัญชี

2.3.4 การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

ตามที่กลุ่มบริษัทฯ ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ แล้ว ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าเงินกู้ของบริษัท ณ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 120 ล้านบาท รวมกับการกู้เพิ่มของบริษัทฯ และ บริษัท โฟสต์ อินเตอร์เนชั่นแนล มีเดีย จำกัด ในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 อีกจำนวน 41 ล้านบาทรวมเป็นมูลค่าเงินกู้รวม 161 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติม เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกลุ่มบริษัทฯ โดยเป็นเงินกู้เพิ่มเติมอีกจำนวน 89 ล้านบาท สำหรับการชำระคืนหนี้เงินกู้ระยะยาวแก่สถาบันการเงิน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 และ 2 ปี 2563 ก่อนที่บริษัทฯ จะมีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว รวมเป็นวงเงินกู้ทั้งหมด 250 ล้านบาท โดยรายละเอียดของเงินกู้เพิ่มเติมจะกำหนดในลักษณะเดียวกับเงินกู้เดิม คือ เป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม กำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี ไม่มีหลักประกันเงินกู้ และมีการทำสัญญาเงินกู้ทุกครั้งที่มีการเบิกเงินกู้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถชำระคืนเงินกู้ได้ภายหลังการทำรายการครั้งนี้

2.3.5 ความเหมาะสมในการอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน และการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ก. จากการที่บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจ และมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนมาโดยตลอด ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ ได้รับเงินกู้เพื่อแก้ปัญหาสภาพคล่องได้อย่างทันต่อเหตุการณ์ที่จำเป็นต้องจ่ายในไตรมาสที่ 2-4 ปี 2562 รวมเป็นจำนวนเงิน 161 ล้านบาท เช่น การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวแก่สถาบันการเงินประจำไตรมาส การจ่ายชดเชยให้พนักงานเพื่อออกจากงานก่อนกำหนด ที่เกิดขึ้นในปี 2562 เนื่องจาก ถ้าบริษัทฯ ไม่ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินทันเวลา บริษัทฯ จะผิมนัดชำระหนี้และอาจถูกดำเนินคดีฟ้องร้องจากทั้งสถาบันการเงิน และพนักงานที่ไม่ได้รับเงินชดเชยตามกฎหมาย กรณีเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินซึ่งมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน คือ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ที่บางนาซึ่งเป็นที่ตั้งศูนย์การพิมพ์ของบริษัทฯ อาจจะถูกบังคับขายเพื่อชำระหนี้คืน โดยราคาที่ขายหรือราคาประมูลอาจจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่เหมาะสม ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องเสียประโยชน์จากการขายทรัพย์สินได้

ดังนั้น การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่เกิดขึ้นแล้วจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงเป็นการทำรายการที่เหมาะสมเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ข. จากสถานการณ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน คาดว่าจะยังมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อไป และต้องใช้เวลาในการปรับโครงสร้างทางธุรกิจเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถอยู่รอดได้ ขณะที่บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อรองรับสำหรับค่าใช้จ่ายทางธุรกิจ ดังนั้นบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ อีกจำนวน 89 ล้านบาท เมื่อรวมกับเงินกู้ที่ได้ให้แก่บริษัทฯ แล้ว จะเป็นวงเงินรวม 250 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขของเงินกู้ยืมในลักษณะเดียวกับเงินกู้ครั้งแรก ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยยังคงมีอำนาจการบริหารงานและการควบคุมเหมือนเดิม ไม่ได้ถูกควบคุมโดยเจ้าหน้าที่ประเภทต่างๆ

ดังนั้น การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมอีกจำนวน 89 ล้านบาท จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงเป็นการทำรายการที่เหมาะสมเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ค. เรื่องการกำหนดดอกเบี้ย ปัจจุบันบริษัทฯ กู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอัตราเท่ากับร้อยละ 5.25 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวของธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน) ที่กำหนดจากอัตรา MLR – 1.00 (อัตราร้อยละ 6.25 – 1.00 ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562) อัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่คิดกับลูกค้าชั้นดี และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นของสถาบันการเงินทั้ง 4 แห่ง จะมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.84 ต่อปี ดังนั้น ต้นทุนดอกเบี้ยการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงอยู่ในระดับต่ำหรือถูกกว่า และเมื่อเทียบกับสถานะทางการเงินที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าทุนชำระแล้วและมีผลการดำเนินงานของที่มีผลขาดทุนมาโดยตลอด ซึ่งถ้าต้องกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติม หรือบุคคลภายนอก บริษัทฯ จะมีต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่าอัตรานี้เป็นอย่างมาก เนื่องจาก ถ้าบริษัทฯ ไม่ได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน บริษัทฯ จะผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงินและต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินสามารถเรียกเก็บได้

ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดจึงเป็นอัตราที่มีความเหมาะสม เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

การเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

(1) บริษัทฯ มีสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการด้านการเงิน รวมถึงต้นทุนการกู้เงินในระดับต่ำ

การได้รับความช่วยเหลือทางการเงินตามความจำเป็นในการใช้เงิน ทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานให้ออกจากงาน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดและดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป บริษัทฯ จึงอยู่ในสถานะที่ยังมีอำนาจต่อรองกับฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง และเมื่อพิจารณาถึงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบันบริษัทฯ มีการใช้วงเงินกู้จากสถาบันการเงินเต็มแล้ว การหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการกู้เงินจากบุคคลอื่น ทำให้ค่อนข้างยากหรืออาจจะมีต้นทุนทางการเงินหรือดอกเบี้ยที่สูงมากซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระทางการเงินที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับลูกค้าชั้นดี จึงเป็นต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินเมื่อเทียบกับฐานะทางการเงินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

(2) บริษัทฯ ไม่ถูกบังคับชำระหนี้หรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดี

บริษัทฯ สามารถขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อแก้ปัญหาสภาพคล่องที่เกิดขึ้นสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องชำระตามกฎหมายหรือตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถรักษาสถานะของการเป็นลูกหนี้ที่ดี ไม่เสียเครดิต ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่เคยมีปัญหาเรื่องการผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน แต่ถ้าบริษัทฯ ไม่มีเงินเพียงพอและไม่สามารถชำระค่าใช้จ่ายต่างๆได้ตามกำหนด บริษัทฯ อาจถูกฟ้องร้อง ดำเนินคดี หรือ ถูกบังคับชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อความต่อเนื่องการดำเนินงานของธุรกิจในปัจจุบัน เป็นเหตุให้บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองลดน้อยลงและอยู่ภายใต้การกำหนดหรือการควบคุมของเจ้าหนี้เป็นหลัก

ข้อดีของการทำรายการ

(1) เป็นเงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ระยะสั้นแบบไม่กำหนดระยะเวลา แต่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงถ้าถูกเรียกให้ชำระคืน ซึ่งบริษัทฯ อาจจะไม่มีความคล่องเพียงพอและไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน ช่วยให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ มีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจต่อไป

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ออฟท์เอเชียในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ควรพิจารณาอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

3. การคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการ

จากการที่บริษัทฯ ประสบภาวะขาดสภาพคล่อง มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานติดต่อกันหลายปี สาเหตุมาจากพฤติกรรมการบริโภคสื่อที่เปลี่ยนไป จากสื่อสิ่งพิมพ์ไปยังสื่อดิจิทัลรวมถึงการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสื่อสิ่งพิมพ์ลดลงและส่งผลกระทบต่อรายได้สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นมูลค่าสูงและส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ระยะสั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจเพื่อแก้ไขปัญหาด้านหนี้สินและสภาพคล่องที่เกิดขึ้น ซึ่งการทำรายการในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เฉพาะงบกิจการเพียงอย่างเดียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาว่าทิศทางผลการดำเนินงาน แนวทางแก้ปัญหา และผลกระทบที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ จะเป็นอย่างไรเมื่อบริษัทมีการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันที่จะเกิดขึ้นกับงบเฉพาะกิจการดังกล่าว โดยไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย และไม่รวมผลการดำเนินงานบริษัทย่อยอื่นๆของบริษัทฯ คือ บริษัท โฟสต์อินเตอร์เนชั่นแนล มีเดีย จำกัด, บริษัท มัชฌิม กรุ๊ป จำกัด ที่ยังมีการดำเนินธุรกิจตามปกติ ขณะที่บริษัทย่อยอื่นๆไม่ได้ดำเนินธุรกิจหรืออยู่ระหว่างการชำระบัญชี

แนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สำคัญมีดังนี้

3.1 แผนการจำหน่ายสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้นด้วยวิธีประกวดราคา (Bidding) และบริษัทฯ คาดว่าการทำรายการดังกล่าวจะเสร็จสิ้นทั้งหมดภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คือ ภายในเดือนสิงหาคม ปี 2563 แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติใหม่ และจะเจรจาดำเนินการกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อเพื่อขอเช่าสำนักงานกลับบางส่วนเป็นระยะเวลา 4 เดือนจนถึงสิ้นปี 2563 เพื่อเตรียมตัวในการย้ายสำนักงานไปยังพื้นที่แห่งใหม่

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า กรณีที่เกิดขึ้นอ้างอิงจากหัวข้อ 2.3 การประเมินมูลค่าเครื่องจักรอุปกรณ์ ที่มีการประเมินราคาเครื่องจักรทั้ง 3 กรณี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับแนวทางและความเป็นไปได้ในการจำหน่ายสินทรัพย์โดยเฉพาะเครื่องจักร โดยบริษัทฯ มีแนวทางในการจำหน่ายเครื่องจักร คือ มีการถอดชิ้นส่วนและเคลื่อนย้ายเครื่องจักรสำหรับการผลิตในที่ตั้งใหม่มีราคาประเมิน 93 ล้านบาท ดังนั้นความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ในกรณี 1 ซึ่งมีราคาประเมิน 141 ล้านบาทจึงเป็นไปได้น้อยมาก ส่วนกรณีที่ 3 ซึ่งมีราคาประเมิน 55.80 ล้านบาทเป็นการกำหนดราคาแบบบังคับขาย-แยกชิ้นส่วน เป็นวิธีที่ไม่สอดคล้องกับแนวทางการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น จากมติคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเป็นไปได้ของการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะขายได้เป็น 2 กรณีคือ (ก) สามารถขายสินทรัพย์คดลงเตยและสินทรัพย์บางนาที่ร้อยละ 100 ของราคาประเมินข้างต้น ส่วนกรณี (ข) สามารถขายได้เพียงสินทรัพย์คดลงเตยและสินทรัพย์บางนาที่ร้อยละ 90 ของราคาประเมินข้างต้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย ตามกำหนดเวลาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงกระแสเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ดังนี้

กรณี (ก) สินทรัพย์จำหน่ายที่ราคาประเมิน

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดการคำนวณ	สินทรัพย์คล่องเตย			สินทรัพย์บางนา				สินทรัพย์ที่จะขายรวม
	ที่ดิน	อาคาร	รวม	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร	รวม	
ราคาขาย (ร้อยละ 100) ^{1/}	859.20	315.80	1,175.00	261.20	107.30	93.00	461.50	1,636.50
หัก: มูลค่าทางบัญชี ^{2/}	859.20	306.87	1,166.07	261.20	97.45	39.94	398.59	1,564.66
กำไร(ขาดทุน)จากการขาย	-	8.93	8.93	-	9.85	53.06	62.91	71.84
หัก: ค่าธรรมเนียม ^{3/}	8.59	3.16	11.75	2.61	1.07	-	3.69	15.44
หัก: ค่าอากรแสตมป์ ^{4/}	2.15	0.79	2.94	0.65	0.27	-	0.92	3.86
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{5/}	8.59	3.16	11.75	2.61	1.07	-	3.69	15.44
กำไรสุทธิ	(19.33)	1.83	(17.50)	(5.88)	7.43	53.06	54.62	37.11
กระแสเงินสดรับสุทธิ ^{6/}	839.87	308.69	1,148.56	255.32	104.89	93.00	453.21	1,601.77

หมายเหตุ: 1/ ราคาขายเป็นราคาที่คาดว่าจะขายร้อยละ 100 ได้โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่หักค่าเสื่อมราคา

2/ มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่คาดว่าจะขาย ตามขั้นตอนการทำรายการ สินทรัพย์คล่องเตยและบางนาคาดว่าจะขายได้ภายในเดือนสิงหาคม อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจเสนอราคา บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาต่อไป

3/ ประมาณการค่าธรรมเนียมการโอนในอัตราร้อยละ 2.0 จากราคาประเมินราชการหรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดสูงกว่า โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง

4/ ประมาณการค่าอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ (ชำระในกรณีไม่มีภาษีธุรกิจเฉพาะ) โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง

5/ ภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 1.0 ของราคาขาย (ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ)

6/ กระแสเงินสดรับสุทธิ เป็นการคำนวณเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์ จึงไม่ได้หักมูลค่าทางบัญชี

กรณี (ข) สินทรัพย์จำหน่ายที่ร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดการคำนวณ	สินทรัพย์คล่องเตย			สินทรัพย์บางนา				สินทรัพย์รวม
	ที่ดิน	อาคาร	รวม	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร	รวม	
ราคาขาย (ร้อยละ 90) ^{1/}	773.28	284.22	1,057.50	235.08	96.57	83.70	415.35	1,472.85
หัก: มูลค่าทางบัญชี ^{2/}	859.20	306.87	1,166.07	261.20	97.45	39.94	398.59	1,564.66
กำไร(ขาดทุน)จากการขาย	(85.92)	(22.65)	(108.57)	(26.12)	(0.88)	43.76	16.76	(91.81)
หัก: ค่าธรรมเนียม ^{3/}	7.73	2.84	10.57	2.35	0.97	-	3.32	13.89
หัก: ค่าอากรแสตมป์ ^{4/}	1.93	0.71	2.64	0.59	0.24	-	0.83	3.47
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{5/}	7.73	2.84	10.57	2.35	0.97	-	3.32	13.89
กำไรสุทธิ	(103.32)	(29.04)	(132.36)	(31.41)	(3.06)	43.76	9.30	(123.06)
กระแสเงินสดรับสุทธิ ^{6/}	755.88	277.83	1,033.71	229.79	94.40	83.70	407.89	1,441.59

หมายเหตุ: 1/ ราคาขายเป็นราคาที่คาดว่าจะขายร้อยละ 90 ได้โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่หักค่าเสื่อมราคา

2/ มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่คาดว่าจะขาย ตามขั้นตอนการทำรายการ สินทรัพย์คล่องเตยและบางนาคาดว่าจะขายได้ในเดือนสิงหาคม อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือไม่มีผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจเสนอราคา บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาต่อไป

3/ ประมาณการค่าธรรมเนียมการโอนในอัตราร้อยละ 2.0 จากราคาประเมินราชการหรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดสูงกว่า โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง

4/ ประมาณการค่าอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ (ชำระในกรณีไม่มีภาษีธุรกิจเฉพาะ) โดยผู้ซื้อและผู้ขายรับผิดชอบคนละครึ่ง

5/ ภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 1.0 ของราคาขาย (ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินราชการ)

6/ กระแสเงินสดรับสุทธิ เป็นการคำนวณเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์ จึงไม่ได้หักมูลค่าทางบัญชี

สรุปผลการจำหน่ายสินทรัพย์ในแต่ละกรณี

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	กรณี (ก)	กรณี (ข)
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์	71.84	(91.81)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมต่างๆ	37.11	(123.06)
กระแสเงินสดรับ	1,601.77	1,441.59

หมายเหตุ: กรณี (ก) ขายเครื่องจักรในราคาประเมิน กรณี (ข) ขายเครื่องจักรในราคาร้อยละ 90 ราคาประเมิน

จากการประมาณการข้างต้น ในกรณี (ก) และ (ข) กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บาง นานอยู่ในช่วงต่ำสุดถึงสูงสุดในช่วงระหว่าง (91.81) – 71.84 ล้านบาท และหลังจากหักค่าใช้จ่ายอื่นแล้ว บริษัทจะมีกำไร สุทธิต่ำสุดและสูงสุดอยู่ในช่วงระหว่าง (123.06) – 37.11 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้ประโยชน์ ได้ทางภาษีตั้งแต่ปี 2558 – 2561 ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปเท่ากับ 537.70 ล้านบาท (ยังไม่รวมผล ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2562) ดังนั้น ผลกำไรสุทธิจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจึงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ร้อยละ 20 แต่อย่างใด ผลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิอยู่ในช่วง 1,441.59 – 1,601.77 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังคงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระเป็นราคาอ้างอิง เพียงแต่พิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์โดยเฉพาะกรณีการจำหน่ายเครื่องจักรตามนโยบายบริษัทฯ

3.2 แผนธุรกิจ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทฯ เกี่ยวกับแผนธุรกิจเพื่อแก้ไขปัญหาทางธุรกิจที่เดิมนั้นแต่ รายได้ที่มาจกสื่อสิ่งพิมพ์เป็นรายได้ที่มาจากทางสื่อดิจิทัลมากขึ้น ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะไม่ได้เป็นเจ้าของสินทรัพย์ที่เป็นโรง พิมพ์อีกต่อไปแต่บริษัทฯ สามารถจ้างบริษัทภายนอกเป็นผู้พิมพ์ได้ เนื่องจากมีจำนวนการพิมพ์ที่ลดลงจากการดำเนินงาน ในอดีตค่อนข้างมาก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีทรัพยากรที่สำคัญ คือ บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ที่สามารถจัดทำ เนื้อหา (content) ด้านต่างๆตามความต้องการของลูกค้าเพียงแต่เปลี่ยนช่องทางในการสื่อสารจากสิ่งพิมพ์เป็นทางดิจิทัล ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการมาแล้วในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะเริ่มเห็นผลที่เป็นรูปธรรมชัดเจนมากขึ้นในปี 2563 เป็นต้นไป โดยมีแนวทางที่สำคัญ ดังนี้

(1) รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสื่อสิ่งพิมพ์

รายได้ส่วนนี้จะมาจากการจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์เป็นหลัก ซึ่งยังเป็นสื่อที่มีความน่าเชื่อถือ ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปจากผู้สนใจด้านสาระและข่าวสาร ในปี 2562 รายได้จากจำหน่ายหนังสือพิมพ์ต่อเดือนค่อนข้าง คงที่ แต่คาดว่าจะค่อยๆลดลงในแต่ละปี รวมถึงรายได้จากการโฆษณาในหนังสือพิมพ์ที่มีแนวโน้มลดลงแต่ไม่มากนัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ Wall Street Journal: WSJ ตั้งแต่วันที่ 2563 เป็นต้นไป ที่จะให้ลูกค้าได้มีโอกาสในการรับข้อมูลข่าวสาร ของสื่อดังกล่าวผ่านช่องทางของบางกอกโพสต์ ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้มีผู้อ่านสนใจข่าวสารและสมัครสมาชิกมากขึ้น บริษัทฯ จึงคาดว่ารายได้จะมีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 5.2-1.3 ต่อปี

สำหรับรายได้ที่มาจากกรจำหน่ายนิตยสารและหนังสือ จะมีแนวโน้มที่ลดลงเช่นเดียวกัน

(2) รายได้จากการจัดงาน

บริษัทฯ มีบริการรับจ้างจัดอีเวนต์ให้กับลูกค้าโดยได้รับรายได้จากการจัดงานและรายได้จากการโฆษณาจาก ผลงานในอดีตที่ผ่านมาที่มีรายได้เข้ามาเป็นประจำในรูปแบบของงานสัมมนา แรลลี่ กีฬา การกุศล เพื่อสังคม แฟชั่น และ คอนเสิร์ต ซึ่งโดยปกติจะมีการจัดงานให้ลูกค้าโดยเฉลี่ยเดือนละหนึ่งงาน บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้นี้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

(3) รายได้จากการให้บริการสื่อดิจิทัล

ปัจจุบันสื่อดิจิทัลเป็นช่องทางหลักของบริษัทต่างๆ ในการในการสื่อสาร content ที่ต้องการส่งถึงผู้บริโภคหรือลูกค้าแต่ละกลุ่ม ซึ่งบริษัทฯ ได้เห็นถึงโอกาสเช่นเดียวกัน โดยคาดว่าจะมีรายได้จากบริการต่างๆ ดังนี้

ก.บริการข่าวสาร Bangkok Post และ Wall Street Journal สำหรับผู้สนใจสมัครเป็นสมาชิกและรับข้อมูลข่าวสารเป็นประจำ

ข.บริการ Digital Advertising คือ การหาโฆษณาบนพื้นที่เว็บไซต์ สื่อของบริษัทฯ และสื่อโซเชียลต่างๆ เช่น Facebook, Instagram, และ Twitter เพื่อเสนอขายให้กับลูกค้า

ค.บริการ Digital Sale คือ การบริหารงานขายโฆษณาแบบใหม่ด้วยการเป็นเอเจนซี่ และช่วยลูกค้าในการทำตลาด เช่น การเขียนโฆษณาทางการตลาดหรือเรียกว่า Advertorial content จัดทำการผลิตเนื้อหาซึ่งอาจเป็นข่าวหรือบทความเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละบริษัทฯ เช่น video clip, Annual report และลงโฆษณาบนสื่อดิจิทัลต่างๆ และสื่อของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้สร้างทีมงานใหม่เพื่อเตรียมเสนอบริการให้ลูกค้าในปี 2563 เป็นต้นไป

ง.บริการ Ad network คือ การทำหน้าที่เป็นตัวแทนรับลงโฆษณาและดูแลโฆษณาในสื่อต่างๆ ให้แก่ลูกค้า การวางแผนระบบ การจัดเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำแบบสำรวจความสนใจของกลุ่มลูกค้า โดยการสร้างเครือข่ายเป็นของตนเอง

(4) การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายพนักงาน

จากปัญหาทางธุรกิจที่เกิดขึ้น ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการยกเลิกบางหน่วยงานและให้พนักงานออกจากงานโดยมีการจ่ายค่าชดเชย ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและประสิทธิภาพขาดแคลนสภาพคล่องของเงินทุนหมุนเวียน บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะลดค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมถึงการกำหนดให้มีการจ่ายเงินเดือนคงที่ในปี 2563 โดยไม่มีการปรับเงินเดือนเพิ่มขึ้น และอาจจะพิจารณาปรับเพิ่มถ้าสถานการณ์ของบริษัทฯ กลับสู่ภาวะปกติ

3.3 การจัดทำประมาณการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการงบการเงินเป็นระยะเวลา 3 ปีจากปี 2563 ถึงปี 2565 เพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน โดยยังคงมีการประกอบธุรกิจเช่นเดิมแต่มีรายได้บางประเภทเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น มีการขยายโอกาสในการทำธุรกิจใหม่ มีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากนำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้โดยเฉพาะเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น คือ ค่าเช่าสำนักงานเกิดขึ้นแทน ซึ่งจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป

การกำหนดสมมติฐานในการทำประมาณการมาจากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นการทั่วไป โดยส่วนใหญ่เป็นการกำหนดสมมติฐานตามแผนงานและนโยบายของบริษัทฯ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารเป็นสำคัญ โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานล่าสุดของบริษัทฯ ภายหลังจากการหยุดธุรกิจผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ข้อมูลในช่วงระหว่างเดือนเมษายน – ธันวาคม 2562 เป็นหลักสำหรับการกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย ซึ่งจะได้อธิบายในรายละเอียดต่อไป โดยมีสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากหลากหลายช่องทาง ทั้งจากการขายหนังสือพิมพ์ นิตยสาร โฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์ และ ธุรกิจอื่น ๆ เช่น จัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ รวมถึงการพัฒนาธุรกิจตามแผนงานใหม่ที่สร้างรายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล โดยมีสมมติฐานการประมาณการรายได้ตามแต่ละผลิตภัณฑ์ ดังนี้

ก. รายได้จากโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์

รายได้จากโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์ คือ รายได้จากการโฆษณาที่เน้นสื่อสารด้วยภาพนิ่งบนสื่อต่างๆ เช่น นิตยสาร หนังสือพิมพ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้ตามแผนธุรกิจในอนาคตของบริษัท โดยมีอัตราการลดลงเท่ากับร้อยละ 5.20 ในปี 2563 โดยอ้างอิงจากอัตราการลดลงของรายได้ระหว่างปี 2561-2562 ของหนังสือพิมพ์บางกอก โฟสต์ และลดลงเป็นอัตราครึ่งหนึ่งในปี 2564 คือร้อยละ 2.60 และ ลดลงเป็นอัตราครึ่งหนึ่งในปี 2565 คือร้อยละ 1.30 เนื่องจาก ถึงแม้ว่าธุรกิจการโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์ไม่เป็นที่นิยม พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยหันมาสนใจสื่อดิจิทัลมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้บริโภคบางส่วนที่ยังอ่านสื่อโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะมีอัตราการลดลงที่ไม่มากเท่าในอดีต เนื่องจากลูกค้าที่ยังคงอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าประจำมีการโฆษณาอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่อง จึงคาดว่าจะสามารถรักษาระดับรายได้จากการโฆษณาได้ใกล้เคียงกับปีปัจจุบัน โดยเป็นรายได้จากโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์เป็นรายได้ที่หักกับการจ่ายค่านายหน้าให้กับบริษัท Agency ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่านายหน้าอัตราร้อยละ 1.10 ของรายได้จากโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์ และ รายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ อ้างอิงจากค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตในช่วงระหว่างเดือนเมษายน – ธันวาคม ปี 2562

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากโฆษณานบนสื่อสิ่งพิมพ์	357.19	233.36	221.29	215.52	212.71
อัตราการเติบโตของรายได้ (%)		-34.67%	-5.17%	-2.61%	-1.30%

ข. รายได้จากการขายหนังสือพิมพ์

จากการที่บริษัทฯ หยุดการผลิตและจำหน่ายหนังสือพิมพ์โฟสต์ทูเดย์ และ M2F ในเดือนมีนาคม 2562 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากหนังสือพิมพ์บางกอกโฟสต์เท่านั้น โดยมีการคำนวณรายได้แยกตามกลุ่มลูกค้าซึ่งมีราคาจำหน่ายและจำนวนหนังสือพิมพ์ที่จำหน่ายแตกต่างกัน ซึ่งกลุ่มลูกค้าประกอบไปด้วยลูกค้าทั่วไป ลูกค้าโรงแรม ลูกค้าสายการบิน และลูกค้าสมาชิก ซึ่งมีแนวโน้มของจำนวนที่จำหน่ายลดลงร้อยละ 5.20 จากอัตราการเติบโตที่ลดลงระหว่างปี 2561-2562 ของหนังสือพิมพ์บางกอกโฟสต์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะมีอัตราการลดลงที่ไม่มากเท่าในอดีต เนื่องจากลูกค้าที่ยังคงอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าประจำ จึงคาดว่าจะสามารถรักษาระดับรายได้ใกล้เคียงกับปีปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราลดลงเท่ากับร้อยละ 5.20 ในปี 2563 และลดลงเป็นอัตราครึ่งหนึ่งของในปี 2564 คือร้อยละ 2.60 และ ลดลงเป็นอัตราครึ่งหนึ่งของในปี 2565 คือร้อยละ 1.30 โดยสามารถแสดงราคาเฉลี่ยของหนังสือพิมพ์และจำนวนหนังสือพิมพ์ที่ขายได้รวม เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ราคาเฉลี่ย (บาทต่อฉบับ)	15.79	15.41	15.41	15.41	15.41
จำนวนหนังสือพิมพ์ (ล้านฉบับ)	8.68	8.22	7.80	7.59	7.50

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์	136.98	126.75	120.16	117.04	115.51
รายได้จากหนังสือพิมพ์อื่น*	42.04	8.84	-	-	-
รวมรายได้จากหนังสือพิมพ์	179.02	135.59	120.16	117.04	115.51

*หนังสือพิมพ์อื่น เช่น โพสต์ทูเดย์ และ Student Weekly

ค. รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล

รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัลสามารถแบ่งรายได้ตามหัวข้อ 3 รายได้จากการให้บริการสื่อดิจิทัล โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้จากธุรกิจใหม่ คือ รายได้จากการให้บริการ Digital Sale และ Ad network ไว้ดังนี้

ประมาณการตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท	2563F	2564F	2565F
บริการ Digital Sale	27.61	40.03	58.05
บริการ Ad network	14.25	16.38	18.84

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณรายได้จากการให้บริการ Digital Sale และ Ad network เพียงร้อยละ 50 ของประมาณการบริษัทฯ เท่านั้นตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) เนื่องจากเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ การแข่งขันของกลุ่มธุรกิจนี้ค่อนข้างสูงและอาจต้องใช้เวลาในการสร้างฐานลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการสมัครสมาชิกในเว็บไซต์ และรายได้จากบริการ Digital Advertising เช่น การขายโฆษณาบนสื่อดิจิทัล ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการสมัครสมาชิกในเว็บไซต์ที่มีจำนวนสมาชิกเติบโตร้อยละ 2 ต่อปี ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจำนวนของสมาชิกจะมีการเติบโตที่น้อยลงจากการที่บริษัทฯ มีจุดประสงค์ให้สมาชิกเดิมชื่อ Wall Street Journal เพิ่มขึ้น โดยส่วนหนึ่งของจำนวนสมาชิกจะมีการสมัคร Wall Street Journal

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดรายได้จากบริการ Digital Advertising กำหนดให้เท่ากับ 65 ล้านบาทต่อปี ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของรายได้ปี 2561 และ 2562 ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ 66 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
บริการข่าวสาร	9.44	6.89	8.63	8.93	9.25
บริการ Digital Advertising	69.02	62.73	65.00	65.00	65.00
บริการ Digital Sale	-	-	13.81	20.02	29.03
บริการ Ad network	-	-	7.12	8.19	9.42
รวมรายได้จากสื่อดิจิทัล	78.46	69.61	94.56	102.14	112.70

ง. รายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์

รายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ โดยบริษัทฯ เป็นผู้จัด ผู้สนับสนุนในงานอีเว้นท์ต่างๆ ทั้งรูปแบบของสัมมนา แรลลี่ กีฬา การกุศล เพื่อสังคม แพชั่น และคอนเสิร์ต ซึ่งมีการจัดเป็นประจำในแต่ละเดือนของแต่ละปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการในอนาคตเดือนละ 4 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป เนื่องจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มีผลการดำเนินงานเฉลี่ยเดือนละ 3-5 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับเลือกค่าเฉลี่ยที่ 4 ล้านบาทต่อเดือนตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์	143.60	55.02	48.00	48.00	48.00
อัตราการเติบโตของรายได้ (%)		-61.68%	-12.76%	0.00%	0.00%

จ. รายได้จากการขายนิตยสาร

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีการจำหน่ายนิตยสาร 3 ประเภทคือ ELLE, FORBES และ ELLEMEN โดยมีการคำนวณรายได้แยกตามประเภทนิตยสารซึ่งมีราคาจำหน่ายและจำนวนที่จำหน่ายแตกต่างกัน ซึ่งมีแนวโน้มของที่จำหน่ายลดลงร้อยละ 21.42 – 27.29 โดยแนวโน้มของ ELLE กำหนดลดลงร้อยละ 27.29 อ้างอิงจากการลดลงในปี 2562 และแนวโน้มของ FORBES กำหนดลดลงร้อยละ 21.42 อ้างอิงจากการลดลงในปี 2562 และในส่วนของ ELLEMEN ลดลงร้อยละ 20 อ้างอิงจากการลดลงในปี 2562 โดยสามารถแสดงราคาเฉลี่ยและจำนวนนิตยสารที่จำหน่ายได้รวม เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ราคาเฉลี่ย (บาทต่อฉบับ)	124.51	123.59	124.69	125.80	126.92
จำนวนนิตยสาร (ฉบับ)	62,775	51,256	38,482	28,939	21,799
รายได้จากนิตยสารที่ยังจำหน่าย	7.82	6.33	4.80	3.64	2.77
รายได้จากนิตยสารอื่น*	7.32	0.85	-	-	-
รวมรายได้จากนิตยสาร	15.14	7.19	4.80	3.64	2.77

*นิตยสารอื่น เช่น CLEO และ SCIENCE ILLUSTRATED

ฉ. รายได้อื่น เช่น การรับจ้างพิมพ์ การขายหนังสือ โดยการขายหนังสือได้มีการยกเลิกการขายไปในปี 2563 และการรับจ้างพิมพ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้เฉพาะการเป็นนายหน้างานพิมพ์ตามแผนงานของบริษัทฯ ซึ่งประมาณต่อไปในอนาคตปีละ 1.50 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้อื่น	13.26	19.80	1.50	1.50	1.50

ประมาณการรายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากหนังสือพิมพ์	179.02	135.59	120.16	117.04	115.51
รายได้จากนิตยสาร	15.14	7.19	4.80	3.64	2.77
รายได้จากโฆษณาบนสื่อสิ่งพิมพ์	357.19	233.36	221.29	215.52	212.71
รายได้จากจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์	143.60	55.02	48.00	48.00	48.00
รายได้จากกลุ่มสื่อดิจิทัล	78.46	69.61	94.56	102.14	112.70
รายได้อื่น	13.26	19.80	1.50	1.50	1.50
รวมรายได้	786.67	520.57	490.31	487.84	493.19

2. ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการประกอบด้วยต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต หรือจัดอีเว้นท์ และ ค่าใช้จ่ายในส่วนแผนกต่างๆ เช่น เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าฟรีแลนซ์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่ารถและขนส่ง ค่าอะไหล่และค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา และอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับต้นทุนขายและบริการในส่วนที่แปรผันตามรายได้ โดยใช้ฐานข้อมูลในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากการปิดหน่วยงานการผลิตและหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์และ M2F แล้ว จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้ และมีการตัดค่าใช้จ่ายที่จะไม่เกิดขึ้นในอนาคตออก เช่น ค่าใช้จ่ายของโรงงาน ซึ่งสมมติฐานแยกตามค่าใช้จ่าย มีดังนี้

ต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต

- ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์สิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือพิมพ์ และการรับจ้างพิมพ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับ 10.26 บาทต่อฉบับตามค่าใช้จ่ายเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงตั้งแต่เดือนกันยายน-ธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่บริษัทฯทำการว่าจ้างบริษัทอื่นในการผลิต
- ค่าใช้จ่ายในการจัดงานอีเว้นท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 40 ตามนโยบายของบริษัท และผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมาค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในการจัดอีเว้นท์ ต่อรายได้จากการจัดกิจกรรมงานอีเว้นท์ เท่ากับร้อยละ 37.24 ระหว่างปี 2561-2562 และปรับขึ้นตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)
- ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์หนังสือ ไม่มีการทำประมาณการเนื่องจากไม่มีการขายหนังสืออีกในอนาคต
- ค่าใช้จ่ายในการผลิตนิตยสาร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 86.11 ซึ่งเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายในการผลิตนิตยสารต่อรายได้ของนิตยสารในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562

ค่าใช้จ่ายในแผนก กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายจากอัตราในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากการปิดหน่วยงานการผลิตและหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์และ M2F แล้ว จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้

- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตามแผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับครึ่งหนึ่งของ CPI เท่ากับร้อยละ 1.01 ต่อปีเป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง แต่ไม่เท่ากับ CPI
- ค่าฟรีแลนซ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.79 ของรายได้รวม
- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 3.53 ของรายได้รวม

- ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง ของการส่งหนังสือพิมพ์ หรือนิตยสาร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 0.10 ของรายได้รวม
- ค่าอะไหล่และซ่อมแซมอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์ไอที โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.33 ของรายได้รวม
- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน ค่าเช่าอุปกรณ์ไอที โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 3.27 ของรายได้รวม
- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ต้นทุนหลักที่ใช้ในการผลิต					
ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์สิ่งพิมพ์	112.10	79.02	79.99	77.91	76.90
ค่าใช้จ่ายในการจัดงานอีเว้นท์	52.68	20.80	19.20	19.20	19.20
ค่าใช้จ่ายในการพิมพ์หนังสือ	9.07	8.41	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการผลิตนิตยสาร	13.12	6.19	4.13	3.13	2.38
ค่าใช้จ่ายในส่วนแผนกต่างๆ					
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	287.61	252.73	196.51	198.50	200.50
ค่าฟรีแลนซ์	20.07	15.91	13.66	13.59	13.74
ค่าสาธารณูปโภค	38.59	25.10	17.33	17.24	17.43
ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง	0.73	0.52	0.49	0.49	0.49
ค่าอะไหล่และซ่อมแซม	29.03	16.44	11.41	11.35	11.48
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.26	16.05	16.03	15.95	16.12
ค่าเสื่อมราคา	79.04	67.79	46.21	9.89	9.89
รวมต้นทุนขายและบริการ	656.28	508.96	404.96	367.25	368.13

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง ค่าใช้จ่ายอื่น โดยกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายจากอัตราในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากการปิดหน่วยงานการผลิตและหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์และ M2F แล้ว จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้ และมีการตัดค่าใช้จ่ายที่จะไม่เกิดขึ้นในอนาคตออก และค่าเสื่อมราคา มีการตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรง ซึ่งสมมติฐานแยกตามค่าใช้จ่าย มีดังนี้

- ค่าโฆษณาตามแผงหนังสือ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 0.34 ของรายได้รวม
- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตามแผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับครึ่งหนึ่งของ CPI เท่ากับร้อยละ 1.01 ต่อปีเป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative

Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง แต่ไม่เท่ากับ CPI

- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 3.08 ของรายได้รวม
- ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง ของการส่งหนังสือพิมพ์ หรือนิตยสาร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.74 ของรายได้รวม
- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าฟรีแลนซ์ ค่าซ่อมแซม ค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน ค่าเช่าอุปกรณ์ไอที โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 0.31 ของรายได้รวม
- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ค่าโฆษณา	15.73	12.79	1.66	1.65	1.67
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	40.40	55.33	36.07	36.43	36.80
ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร	18.40	15.65	15.08	15.00	15.17
ค่าเช่ารถและค่าขนส่ง	25.46	11.21	8.54	8.50	8.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.75	1.41	1.50	1.49	1.51
ค่าเสื่อมราคา	1.52	1.08	0.70	0.15	0.15
รวมค่าใช้จ่ายขาย	104.27	97.47	63.55	63.23	63.89

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าเสื่อมราคา ซึ่งสมมติฐานแยกตามค่าใช้จ่าย มีดังนี้

- ค่าเช่าพื้นที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วนคือ
 - ค่าเช่าพื้นที่คลองเตยในช่วงระยะเวลาหลังการขายสินทรัพย์คลองเตย โดยบริษัท มีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่กลับประมาณ 9,000 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 4 เดือนตั้งแต่เดือนกันยายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2563 ก่อนที่จะโยกย้ายหรือเปลี่ยนสถานที่สำนักงาน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเช่าเท่ากับ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับพื้นที่คลองเตย อ้างอิงราคาจากการประเมินราคาจากทางไนท์แฟรงค์
 - ค่าเช่าพื้นที่อาคารใหม่ (ไม่ใช่อาคารที่คลองเตย) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ พื้นที่เช่าประมาณ 2,500 ตารางเมตร เนื่องจากบริษัท มีแนวทางการพิจารณาพื้นที่เช่า จากอัตราการใช้พื้นที่ต่อคน ซึ่งเท่ากับ 5 ตารางเมตรต่อคน และคาดว่าจะมีจำนวนพนักงานที่ทำงานในสำนักงานเป็นประจำประมาณ 443 คน หรือร้อยละ 73.22 เมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานทั้งหมดในปัจจุบัน ซึ่งจะได้พื้นที่สำนักงานประมาณ 2,215 ตารางเมตร และถ้ารวมพื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ คาดว่าจะมีความต้องการใช้พื้นที่รวมประมาณ 2,500 ตารางเมตร และกำหนดอัตราค่าเช่าเท่ากับ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่ใหม่อ้างอิงจากราคาค่าเช่าสูงสุดจากการเปรียบเทียบราคาของไนท์

แฟรงค์ และกำหนดให้เช่าหลังจากการเช่าพื้นที่ที่ลดลงเตยสิ้นสุดลง คือ เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม ปี 2564 เป็นต้นไป

- ค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงาน ที่ปรึกษากำหนดให้เท่ากับ 10 ล้านบาทในปีที่ย้าย คือปี 2563 ตามนโยบายของบริษัทฯ
- เงินเดือนและค่าล่วงเวลา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปี 2563 ไม่มีการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าล่วงเวลาตามแผนงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับครึ่งหนึ่งของ CPI เท่ากับร้อยละ 1.01 ต่อปีเป็นต้นไป ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากตามนโยบายบริษัทจะไม่มีการปรับเงินเดือนขึ้นจนกว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานตามปกติ คือ มีกำไรสุทธิ แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง แต่ไม่เท่ากับ CPI
- ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.69 ซึ่งเท่ากับอัตราค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสารต่อรายได้รวม ในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากการปิดหน่วยงานการผลิตและหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์และ M2F แล้ว จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้
- ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าอุปกรณ์ใช้ในสำนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับการประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 4.20 ซึ่งเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายอื่นต่อรายได้รวม ในช่วงระหว่างเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคมปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากการปิดหน่วยงานการผลิตและหยุดการจำหน่ายหนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์และ M2F แล้ว จึงเป็นช่วงเวลาที่สามารถใช้เป็นฐานในการคำนวณในอนาคตได้ และมีการตัดค่าใช้จ่ายที่จะไม่เกิดขึ้นในอนาคตออก
- ค่าเสื่อมราคา กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 5 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ค่าเช่าพื้นที่	-	-	14.40	18.90	18.90
ค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงาน	-	-	10.00	-	-
เงินเดือนและค่าล่วงเวลา	51.80	50.57	28.33	28.61	28.90
ค่าสาธารณูปโภคและติดต่อสื่อสาร	15.54	13.85	13.18	13.11	13.25
ค่าใช้จ่ายอื่น	73.15	50.83	20.59	20.49	20.71
ค่าเสื่อมราคา	17.70	14.06	8.99	1.92	1.92
รวมค่าใช้จ่ายบริหาร	158.19	129.31	95.48	83.03	83.69

5. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

กำหนดสมมติฐานการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีแบบเส้นตรง โดยมีการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี เครื่องจักร เป็นระยะเวลา 5-15 ปี เครื่องตกแต่งสำนักงานและยานพาหนะ ตัดค่าเสื่อมเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ลดลงเตยและสินทรัพย์บางนาจะมีในปี 2563 เป็นปีสุดท้าย ทั้งนี้ สิทธิบัตรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ระยะเวลาตัดจำหน่าย 10 ปี

6. เงินกู้ยืมและดอกเบี้ย

บริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

สถาบันการเงิน	ประเภทเงินกู้	เงินกู้ ณ 31 ธ.ค. 2562	อัตราดอกเบี้ย
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	เงินกู้ระยะยาว	297.47 ล้านบาท	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
สถาบันการเงิน 4 แห่ง	เงินกู้ระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี	925.53 ล้านบาท	อัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.84 ต่อปี

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ประเภทเงินกู้	เงินกู้ ณ 31 ธ.ค. 2562	อัตราดอกเบี้ย
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 24.22 และเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ)	เงินกู้ระยะสั้น ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม	146 ล้านบาท	ร้อยละ 5.25 ต่อปี

บริษัทฯ มีนโยบายคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นรายใหญ่หลังจากที่ทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว และจะมีการกู้เงินเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

7. ภาษีเงินได้นิติบุคคลและผลขาดทุนสะสม

กำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทางภาษีตั้งแต่ปี 2558 – 2561 ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปเท่ากับ 537.70 ล้านบาท (ยังไม่รวมผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2562) ดังนั้น ผลกำไรสุทธิจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจึงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่อย่างใด

8. อัตราสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

อัตราสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนที่สำคัญ อ้างอิงจากข้อมูลในปี 2562 สรุปได้ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 82 วัน
สินค้าคงเหลือ	เฉลี่ยประมาณ 19 วัน
เจ้าหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 60 วัน

ประมาณทางการเงินและฐานะทางการเงิน

สถานการณ์ 1 การขายสินทรัพย์คล่องเตยและสินทรัพย์บางนา ตามราคาประเมิน

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากการขายและบริการ	786.67	520.57	490.31	487.84	493.19
ต้นทุนขายและบริการ	(656.28)	(508.96)	(404.96)	(367.25)	(368.13)
กำไรขั้นต้น	130.39	11.61	85.35	120.59	125.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(104.27)	(97.47)	(63.55)	(63.23)	(63.89)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(158.20)	(129.31)	(95.48)	(83.03)	(83.69)
หนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	(1.02)	0.00	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอุปกรณ์และอะไหล่	0.00	(94.03)	0.00	0.00	0.00

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	(191.33)	0.00	0.00	0.00
กำไรขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	0.00	0.00	71.84	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายสินทรัพย์	0.00	0.00	(34.73)	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(919.76)	(1,021.10)	(526.87)	(513.51)	(515.71)
รายได้อื่น	43.41	28.99	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(89.69)	(471.53)	(36.56)	(25.67)	(22.52)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(66.23)	(74.38)	(54.21)	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(155.91)	(545.91)	(90.77)	(25.67)	(22.52)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(7.67)	166.62	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(163.59)	(379.29)	(90.77)	(25.67)	(22.52)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้และค่าเสื่อม	(34.83)	(433.18)	19.33	(13.71)	(10.56)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
สินทรัพย์	2,077.65	2,101.32	622.35	588.03	564.96
หนี้สิน	1,678.85	1,828.14	191.46	182.81	182.26
ส่วนของผู้ถือหุ้น	398.79	273.17	430.89	405.22	382.70

หมายเหตุ : กำไรจากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 71.84 ล้านบาทจากการขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรที่คงอยู่และบางนา (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.1)

หน่วย : ล้านบาท	2563F	2564F	2565F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (CFO)			
กำไรภาษี	(90.77)	(25.67)	(22.52)
ค่าเสื่อมราคา	55.89	11.96	11.96
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)	14.97	1.36	(1.53)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(19.19)	(8.64)	(0.55)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	(39.10)	(21.00)	(12.64)
กระแสเงินสดจากการลงทุน (CFI)	1,564.66	0.00	0.00
กระแสเงินสดจากกิจการจัดหาเงิน (CFF)	(1,369.00)	0.00	0.00
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	156.56	(21.00)	(12.64)
เงินสดต้นงวด	4.64	161.20	140.20
เงินสดปลายงวด	161.20	140.20	127.57

สถานการณ์ 2 การขายสินทรัพย์คงอยู่และสินทรัพย์บางนา ที่ราคาซื้อขายละ 90 ของราคาประเมิน

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
รายได้จากการขายและบริการ	786.67	520.57	490.31	487.84	493.19
ต้นทุนขายและบริการ	(656.28)	(508.96)	(404.96)	(367.25)	(368.13)
กำไรขั้นต้น	130.39	11.61	85.35	120.59	125.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(104.27)	(97.47)	(63.55)	(63.23)	(63.89)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(158.20)	(129.31)	(95.48)	(83.03)	(83.69)
หนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	(1.02)	0.00	0.00	0.00	0.00

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอุปกรณ์และอะไหล่	0.00	(94.03)	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	(191.33)	0.00	0.00	0.00
กำไรขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	0.00	0.00	(91.81)	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายสินทรัพย์	0.00	0.00	(31.26)	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(919.76)	(1,021.10)	(687.05)	(513.51)	(515.71)
รายได้อื่น	43.41	28.99	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(89.69)	(471.53)	(196.74)	(25.67)	(22.52)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(66.23)	(74.38)	(54.21)	(10.16)	(10.16)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(155.91)	(545.91)	(250.95)	(35.83)	(32.68)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(7.67)	166.62	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(163.59)	(379.29)	(250.95)	(35.83)	(32.68)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้และค่าเสื่อม	(34.83)	(433.18)	(140.85)	(13.71)	(10.56)

หมายเหตุ : กำไรจากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน (91.81) ล้านบาทจากการขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรที่คงเคยและบางนา (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.1)

หน่วย : ล้านบาท	2561A	2562A	2563F	2564F	2565F
สินทรัพย์	2,077.65	2,101.32	635.93	591.45	558.23
หนี้สิน	1,678.85	1,828.14	365.21	356.57	356.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น	398.79	273.17	270.72	234.89	202.21

หน่วย : ล้านบาท	2563F	2564F	2565F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (CFO)			
กำไรภาษี	(250.95)	(35.83)	(32.68)
ค่าเสื่อมราคา	55.89	11.96	11.96
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)	14.97	1.36	(1.53)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(19.19)	(8.64)	(0.55)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	(199.27)	(31.15)	(22.79)
กระแสเงินสดจากการลงทุน (CFI)	1,564.66	0.00	0.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	(1,195.24)	0.00	0.00
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	170.14	(31.15)	(22.79)
เงินสดต้นงวด	4.64	174.78	143.63
เงินสดปลายงวด	174.78	143.63	120.83

จากการทำประมาณการ 3 ปี ตั้งแต่ปี 2563 - 2565 และวิเคราะห์เป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ขายสินทรัพย์ได้ตามราคาประเมิน และกรณีที่ขายสินทรัพย์ได้ในราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานที่ปรึกษาทางการเงินสามารถวิเคราะห์โดยสรุป ได้ดังนี้

ด้านงบกำไรขาดทุน

ตามที่บริษัทฯ จะมีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจใหม่ โดยมุ่งเน้นการหารายได้จากโฆษณาทางสื่อดิจิทัลและรายได้ต่างๆทางเว็บไซต์ การเป็นเอเจนซีโฆษณา การจัดงาน events ซึ่งอยู่บนพื้นฐานส่วนใหญ่ของการทำธุรกิจที่มีสื่อเป็นของตนเองภายใต้ชื่อ บางกอกโพสต์ และโพสต์ทูเดย์ ตามสมมติฐานที่กำหนด ประมาณการโครงสร้างอัตรากำไรสามารถสรุปได้ ดังนี้

สถานการณ์ 1 การขายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ตามราคาประเมิน

	2563F	2564F	2565F
กำไรขั้นต้น	17.41%	24.72%	25.36%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	-7.46%	-5.26%	-4.57%
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา	3.94%	-2.81%	-2.14%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-18.51%	-5.26%	-4.57%

สถานการณ์ 2 การขายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ที่ราคาร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

	2563F	2564F	2565F
กำไรขั้นต้น	17.41%	24.72%	25.36%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	-40.13%	-5.26%	-4.57%
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา	-28.73%	-2.81%	-2.14%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-51.18%	-7.34%	-6.63%

ทั้งนี้ อัตรากำไรในปี 2563 ที่แตกต่างกันมาจากราคาขายสินทรัพย์ที่ต่างกัน แต่หลังจากนั้นผลการดำเนินงาน ทั้ง 2 สถานการณ์ไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ ยกเว้นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ต่างกันเนื่องจากสถานการณ์ที่ 2 จะมีดอกเบี้ยจ่ายที่สูงกว่าสถานการณ์ที่ 1

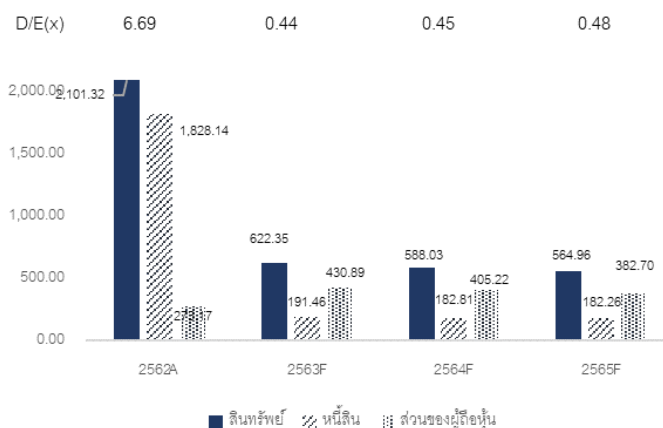
ด้านงบแสดงฐานะการเงิน

จากเดิมที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ จะเปลี่ยนเป็นสินทรัพย์เพื่อการหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้การค้า เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินสดและอื่นๆ หนี้สินจะลดลงจากกระแสเงินสดที่ได้รับมาจ่ายคืนเงินกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงินและกรรมการ ด้านส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการขายสินทรัพย์ทั้งหมดแล้วบริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจริงซึ่งจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของ “กำไร(ขาดทุน)สะสม – ยังไม่ได้จัดสรร” แทน โดยมูลค่าคงที่ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจะหายไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง ในแต่ละสถานการณ์ ตามแผนภาพดังนี้

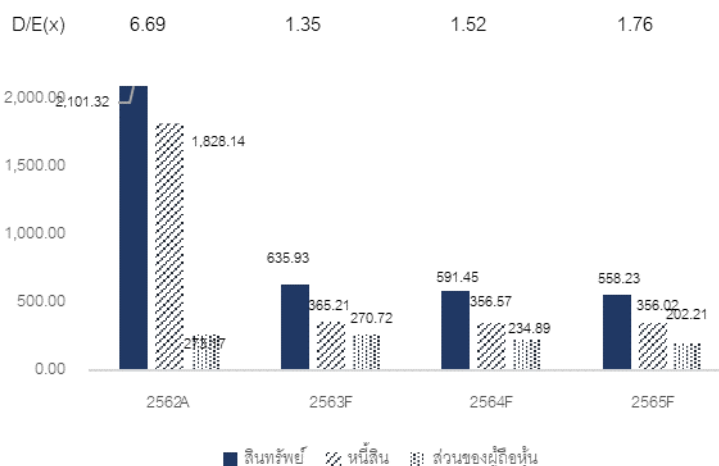
สถานการณ์ 1 การขายสินทรัพย์คลองเตยและสินทรัพย์บางนา ตามราคาประเมิน

สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น



สถานการณ์ 2 การขายสินทรัพย์คดงเตยและสินทรัพย์บางนา ที่ราคาร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น



โดยเมื่อบริษัททำการคืนเงินกู้ทั้งหมดหลังจากการทำรายการขายสินทรัพย์แล้วนั้น เงื่อนไขการดำรงหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะหมดไป

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าในอนาคตบริษัท ยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอยู่แต่เป็นมูลค่าที่ลดลงจากปัจจุบัน โดยบริษัท ยังมีความจำเป็นที่จะต้องวางแผนกลยุทธ์ในระยะยาวเพื่อหาทางเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายต่อไปเพื่อที่จะทำให้บริษัท สามารถอยู่รอดได้ในระยะยาว จากแผนการณ์ของบริษัทในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาในการปรับตัวทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นการแก้ไขปัญหาหนี้สินและสภาพคล่องในปัจจุบันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากกว่าเดิมเพื่อให้บริษัท ยังอยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองกับบุคคลภายนอกและเจ้าหนี้ประเภทต่างๆ และยังคงให้ฝ่ายบริหารของบริษัท มีอำนาจควบคุมและดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการทำรายการครั้งนี้ เป็นเรื่องจำเป็นและเหมาะสมกับการแก้ไขสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์จะช่วยให้บริษัท มีสถานะทางการเงินและสภาพคล่องเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจต่อไป อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวบริษัท ยังมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในระยะยาวถึงทิศทางธุรกิจ แนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัท สามารถอยู่รอดได้ต่อไปในระยะยาว

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตามที่บริษัทฯ ได้มีมติคณะกรรมการครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 อนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 นั้น ต่อมาบริษัทฯ ได้แจ้งเลื่อนกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ในระหว่างการจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารซึ่งเป็นสาระสำคัญ ทำให้ไม่สามารถจัดส่งข้อมูลและเอกสารทั้งหมดให้เสร็จภายในกำหนดเวลาการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นได้ ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1 / 2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการ ดังนี้

(1) อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คือ การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คลองเตย มีมูลค่าตามราคาประเมิน 1,175.00 ล้านบาท และสินทรัพย์บางนา มีมูลค่าตามราคาประเมินระหว่าง 461.50 – 509.50 ล้านบาท โดยจะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติช่วงราคาที่เหมาะสมของมูลค่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามราคาประเมินซึ่งอยู่ระหว่าง 1,636.50 – 1,684.50 ล้านบาท และบริษัทฯ มีแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ โดยดำเนินการพร้อมกันด้วยวิธีประกวดราคา (Bidding) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มสินทรัพย์คลองเตยและกลุ่มสินทรัพย์บางนา ซึ่งต้องมีราคาขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินของกลุ่มสินทรัพย์นั้น ช่วงของราคาจำหน่ายสินทรัพย์รวมจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน หรือ มูลค่าระหว่าง 1,472.85 – 1,516.05 ล้านบาท ดังนั้น การที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จำหน่ายสินทรัพย์ในราคาไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท จึงเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาต่ำสุดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาไว้ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง 1,472.85 – 1,636.50 ล้านบาท บริษัทฯ มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินให้ชำระเป็นเงินสด จึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ บริษัทฯ คาดว่าการทำรายการดังกล่าวจะเสร็จสิ้นทั้งหมดภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่หากเกินกำหนดระยะเวลา บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติใหม่ และจะเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อเพื่อขอเช่าสำนักงานกลับบางส่วนเป็นระยะเวลา 4 เดือนจนถึงสิ้นปี 2563 เพื่อเตรียมตัวในการย้ายสำนักงานไปยังพื้นที่แห่งใหม่

(2) อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2562 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยขอรับความช่วยเหลือทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 161 ล้านบาท รวมถึงการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมอีก 89 ล้านบาทในกรณีจำเป็น คิดเป็นวงเงินรวม 250 ล้านบาท เป็นเงินกู้ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน กำหนดดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 5.25 ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.0 (ของธนาคารกรุงเทพ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562) กำหนดระยะเวลาของวงเงินกู้ ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นเบิกเงินกู้งวดแรกคือ 27 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกิน 21.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และถ้าเกินกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติใหม่ การทำรายการดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ ยังคงมีสภาพคล่องและสามารถ

ดำเนินธุรกิจต่อไปได้โดยไม่เสียอำนาจการควบคุมให้แก่บุคคลภายนอกอื่นๆ มีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จึงเป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์และมีความเหมาะสม

โดยการทำรายการดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากมีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามา ทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สิน และรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ คือ มีรายได้หลักจากค่าโฆษณาและจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ รวมถึงรายได้จากการจัดงานอีเวนต์ และการบริหารจัดการสื่อออนไลน์ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือนโยบายการประกอบธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ ในส่วนของธุรกิจการพิมพ์ บริษัทฯ สามารถว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ และในส่วนของสำนักงาน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวในการสร้างรายได้ สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเพียงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ สามารถย้ายสำนักงานไปยังอาคารใหม่ได้ โดยสินทรัพย์หลักในการหารายได้ของบริษัทฯ คือ บุคลากร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าบริษัทฯ มีความจำเป็นในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คลองเตย และสินทรัพย์บางนา ซึ่งเป็นการนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจที่ยังดำเนินอยู่ต่อไปในปัจจุบัน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลดภาระดอกเบี้ยจ่าย ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไป การดำเนินการดังกล่าวจึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ สำหรับการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับ นายสุทธิเกียรติ จิวาธิวัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 24.22 บริษัทฯ ยังจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินในวงเงิน 250 ล้านบาท ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้โดยไม่เสียอำนาจการควบคุมให้แก่บุคคลภายนอกอื่นๆ ทำให้ไม่ถูกบังคับชำระหนี้หรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการมีต้นทุนการกู้เงินในระดับต่ำ นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถใช้ผลขาดทุนสะสมทางภาษีช่วยในการประหยัดค่าใช้จ่ายภาษีได้

ทั้งนี้ ภายหลังการทำรายการเสร็จสิ้นในปี 2563 หลังจากนั้นในปี 2564 เป็นต้นไปคาดว่าบริษัทฯ จะมีผลขาดทุนที่ลดลงจากเดิม ซึ่งจากแผนการปรับตัวทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นเหตุให้เกิดปัญหาหนี้สินและสภาพคล่องในปัจจุบันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากกว่าเดิมเพื่อให้บริษัทฯ ยังอยู่ในฐานะที่มีอำนาจต่อรองกับบุคคลภายนอกและเจ้าหนี้ประเภทต่างๆ และยังคงให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมและดำเนินธุรกิจต่อไปได้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการทำรายการครั้งนี้เป็นเรื่องจำเป็นและเหมาะสมกับการแก้ไขสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์จะช่วยให้บริษัทฯ มีสถานะทางการเงินและสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจต่อไป อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวบริษัทฯ ยังมีความจำเป็นที่ต้องวางแผนกลยุทธ์ในระยะยาวถึงทิศทางธุรกิจ แนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถอยู่รอดได้ต่อไป

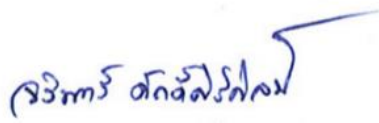
ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลเรื่องการวิเคราะห์ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการโดยรวมแล้ว บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์ในระยะยาวจากการทำรายการในครั้งนี้อย่างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยราคาจะไม่ต่ำกว่า 1,472.85 ล้านบาท และการอนุมัติการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือนัดประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท ออฟฟิเชี่ย แคปิตอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และ
วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วด้วยความรอบคอบ ตามจรรยาบรรณและมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึง
ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ออฟฟิเชี่ย แคปิตอล จำกัด



(นายจรินทร์ ศักดิ์ศิริศิลป์)

กรรมการ



(นางสาวจริยา ปัญญวนนิช)

กรรมการ

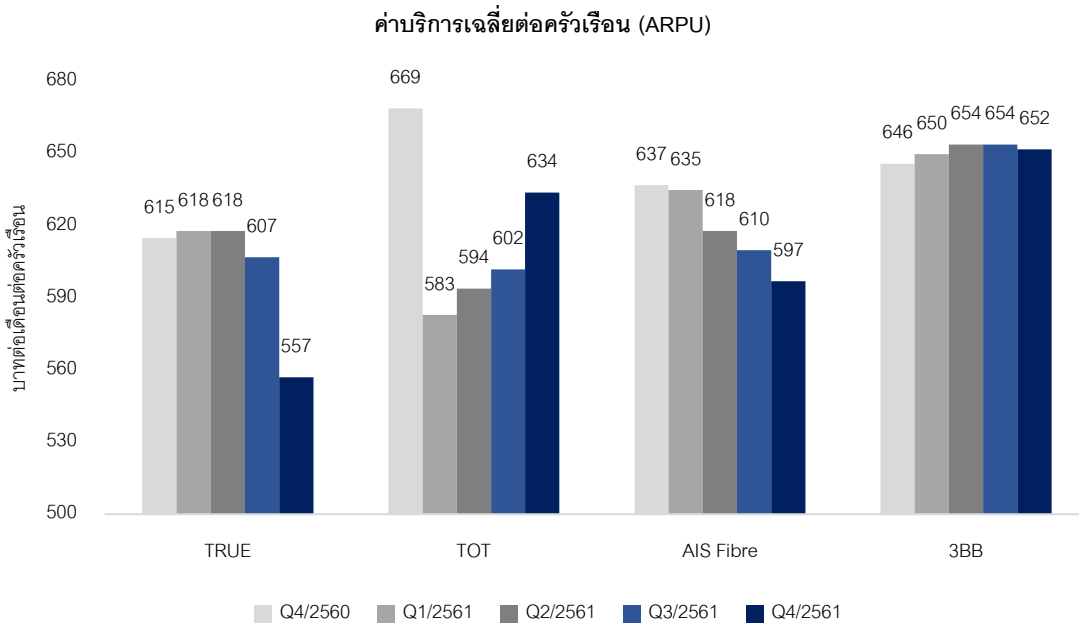


(นายอรรณพ แสงวนิช)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

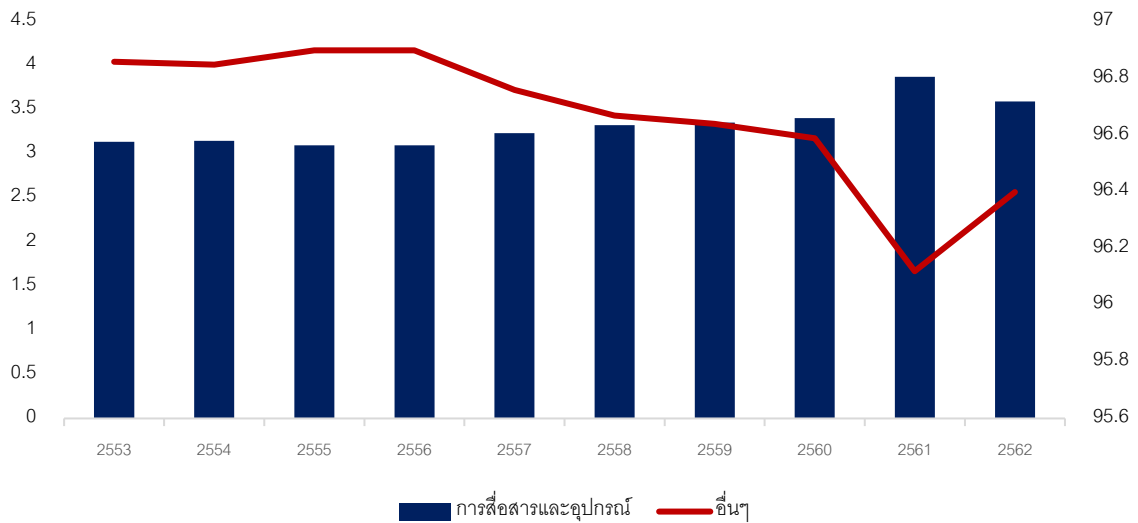
เอกสารแนบ 1
ภาพรวมของธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีไปสู่ยุคดิจิทัล ทำให้บริษัทสื่อสิ่งพิมพ์ต้องขาดทุนมากมาย เนื่องจากสื่อออนไลน์มาเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้คนอ่านและยอดเงินโฆษณาตกลง โดยจากข้อมูลจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์พบว่าคนไทยใช้เวลากับการใช้อินเทอร์เน็ต 10 ชั่วโมง 5 นาทีต่อวันในปี 2561 เพิ่มขึ้นถึง 3 ชั่วโมง 30 นาทีจากปี 2560 โดยเห็นได้ชัดว่าเวลาเกือบครึ่งหนึ่งของวันเราใช้ไปกับโลกออนไลน์ โดยมีผู้ใช้งานอุปกรณ์เหล่านี้ถึง 46 ล้านคนในปี 2561 (ที่มา: We Are Social และ Hootsuite) ในจำนวนนี้เกือบร้อยละ 90 มีโทรศัพท์มือถือใช้งาน โดยตั้งแต่ปี 2555 ถึง 2560 สัดส่วนผู้ใช้สมาร์ทโฟนเพิ่มขึ้นถึง 9 เท่า (ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ) โดยสาเหตุที่มีการใช้งานอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มมากขึ้น สืบเนื่องมาจากนโยบายของภาครัฐที่ส่งเสริมด้านโครงสร้างพื้นฐานทางอินเทอร์เน็ต และส่งผลให้ประเทศไทยมีอินเทอร์เน็ตที่มีความเร็วสูงครอบคลุมทุกพื้นที่ทั่วประเทศ นอกจากนี้การพัฒนาเทคโนโลยีการสื่อสารที่ทันสมัย รวดเร็ว สามารถตอบสนองการใช้งานของผู้ให้โทรศัพท์เคลื่อนที่ได้ในทุกความต้องการ ทุกเวลาและทุกสถานที่ รวมถึงการที่อุปกรณ์เคลื่อนที่ทั้งหลายไม่ว่าจะเป็นสมาร์ทโฟน แท็บเล็ต คอมพิวเตอร์ที่มีราคาถูกลงมาก หรือแพ็คเกจอินเทอร์เน็ตที่ลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน ดังนั้นการบริโภคข่าวสารออนไลน์จึงรวดเร็วและตรงความสนใจมากกว่า ทำให้ผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องรอหนังสือพิมพ์ทุกเช้า หรือรอ นิตยสารทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนอีกต่อไป



ที่มา: สำนักวิชาการและการจัดการทรัพยากรโทรคมนาคม กสทช.,กรกฎาคม 2562

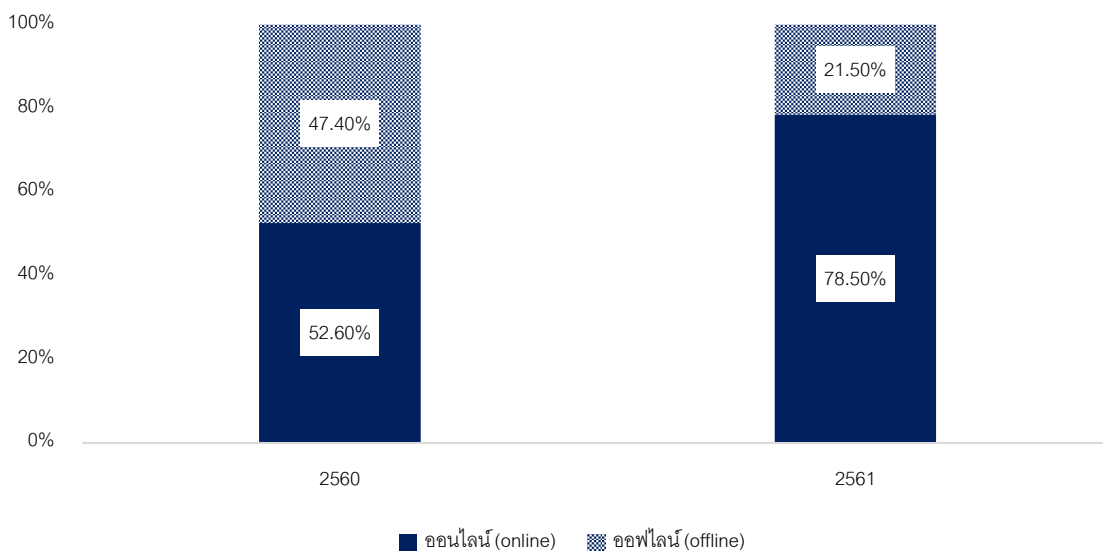
สัดส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน



ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ปัจจุบันคนไทยเปลี่ยนกิจกรรมผ่านช่องทางออนไลน์ไปสู่ออนไลน์มากขึ้น เช่น การสั่งซื้อความ การจองโรงแรม การชำระค่าสินค้าและบริการ หรือ การอ่านหนังสือ โดยจากผลการสำรวจ พบว่า ผู้คนอ่านหนังสือผ่านทางออนไลน์มากขึ้น จากร้อยละ 52.60 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 78.5 ในปี 2561 โดยเหลือผู้คนที่อ่านหนังสือพิมพ์ ข่าวกว บทความที่พิมพ์ด้วยกระดาษเพียงร้อยละ 21.5

ร้อยละของการอ่านหนังสือเปรียบเทียบระหว่างออนไลน์และออฟไลน์



ที่มา: ETDA

ซึ่งปัจจัยนี้กระทบต่อธุรกิจสิ่งพิมพ์ที่มีปริมาณงานลดลง ประกอบกับต้นทุนหลักคือค่ากระดาษที่เพิ่มขึ้นทุกปี โดยเห็นได้จากจำนวนการใช้โฆษณาของหนังสือพิมพ์ และนิตยสารที่หดตัวอย่างต่อเนื่อง โดยโฆษณาของหนังสือพิมพ์ลดลงจาก 7,704 ล้านบาท เหลือ 6,100 ล้านบาท ในปี 2560 และ ปี 2561 ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 21 โดย

คาดการณ์ว่าจะลดลงต่อเนื่องถึง 4,880 ล้านบาท ในปี 2562 หรือลดลงร้อยละ 20 ในส่วนของงบประมาณการใช้นิตยสารลดลง จาก 1,980 ล้านบาท เหลือ 1,300 ล้านบาท ในปี 2560 และ ปี 2561 ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 34 โดยคาดการณ์ว่าจะลดลงต่อเนื่องถึง 975 ล้านบาท ในปี 2562 หรือลดลงร้อยละ 25

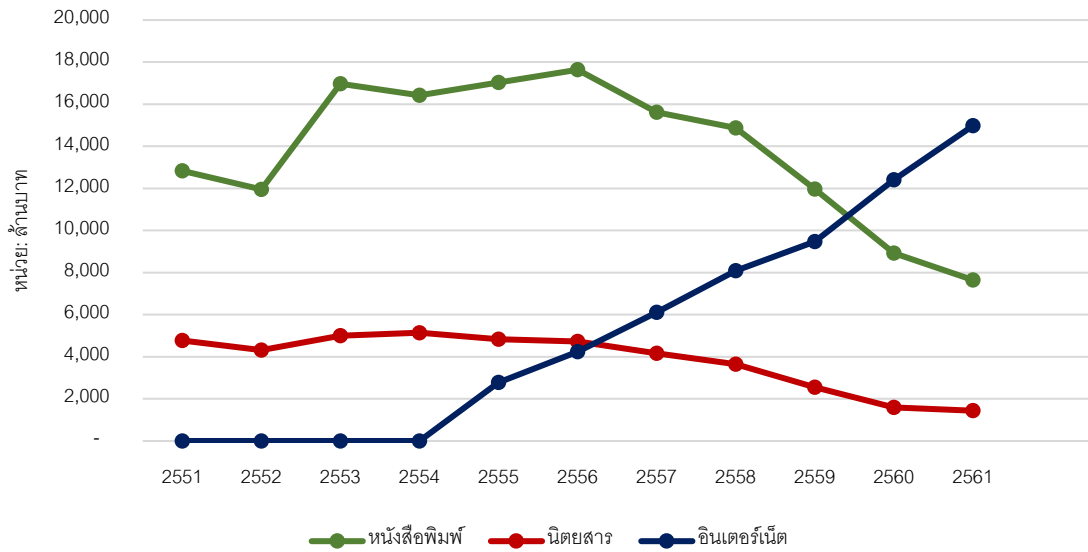
นอกจากนี้ ยังเห็นได้จากงบการใช้โฆษณาของอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มขึ้นจาก 11,418 ล้านบาท เป็น 15,348 ล้านบาท ในปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34 และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องถึง 17,863 ล้านบาทในปี 2562 สอดคล้องกับรายงานจากสมาคมโฆษณาดิจิทัล (ประเทศไทย) (Digital Advertising Association (Thailand)-DAAT และบริษัทวิจัยกันตราง์ทีเอ็นเอส (ประเทศไทย) ซึ่งสำรวจมูลค่าเม็ดเงินลงทุนผ่านสื่อดิจิทัลเป็นประจำทุกปี พบว่า นอกจากอัตราการใช้เติบโตจะสูงขึ้นเรื่อยๆ แล้ว ตัวเลขเม็ดเงินลงทุนในครึ่งปีแรกของปี 2561 ยังสูงขึ้นแบบก้าวกระโดด เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การเปรียบเทียบเงินใช้โฆษณาในปี 2560-2561 และคาดการณ์ปี 2562

	2560		2561		2562F		เปลี่ยนแปลง 2560-2561 (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง 2561-2562 (ร้อยละ)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
ดิจิทัลทีวี	62,781	56	66,000	57	66,000	57	5	0
เคเบิลทีวี	2,692	2	2,400	2	2,100	2	(11)	(13)
ทีวี	65,473	59	68,400	59	68,100	58	4	0
วิทยุ	4,468	4	4,600	4	4,370	4	3	(5)
หนังสือพิมพ์	7,704	7	6,100	5	4,880	4	(21)	(20)
นิตยสาร	1,980	2	1,300	1	975	1	(34)	(25)
โรงหนัง	6,815	6	7,100	6	6,319	5	4	(11)
โฆษณากลางแจ้ง	6,391	6	6,800	6	6,664	6	6	(2)
ระบบขนส่ง	5,878	5	5,900	5	6,490	6	0	10
ในร้านค้า	946	1	1,100	1	1,100	1	16	0
อินเทอร์เน็ต	11,418	11	15,348	13	17,863	15	34	16
รวม	111,073	100	116,648	100	116,761	100	5	0

ที่มา: Nielsen Media Research

งบโฆษณาผ่านหนังสือพิมพ์ นิตยสาร และอินเทอร์เน็ต



ที่มา: สมาคมโฆษณาดิจิทัล (ประเทศไทย) และ Group M Thailand

สื่อ นิตยสารและหนังสือพิมพ์จึงอยู่ในภาวะยากลำบากและต่างก็ต้องปรับกลยุทธ์เพื่อความอยู่รอด เช่น การปรับลดพนักงาน การลดจำนวนหน้าหนังสือ การออก free-copy การหันไปผลิตเนื้อหาออนไลน์ แต่สุดท้ายแล้วก็ยังมีนิตยสารและหนังสือพิมพ์ทั้งเก่าและใหม่หลายรายที่ต้องยุติการตีพิมพ์ไปอย่างถาวร โดยนิตยสารมียกเลิกการพิมพ์ฉบับกระดาษอย่างน้อย 35 แห่ง เช่น ชูบชิบ, OOPS!, OHO, ZOO, FHM, เบอรี่ว, 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, ครีว, Go Genius, WRITER ในระหว่างปี 2558 -2560 และต่อเนื่องในปี 2561 นิตยสาร 'Starpics' ออกวางแผงในฐานะ 'นิตยสารรายเดือน' เป็นฉบับสุดท้ายที่ฉบับที่ 888 เมื่อเดือนเมษายน 2561, นิตยสารภาษาอังกฤษ 'Student Weekly' วางแผงเป็นฉบับสุดท้ายฉบับวันที่ 30 กันยายน 2561(เหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์ช่องทางเดียว), นิตยสาร 'แมนส์ ฟิตเนส ไทยแลนด์' วางแผงฉบับสุดท้ายเดือน ธันวาคม 2561 และในปี 2562 นิตยสาร 'Lonely Planet Traveler Thailand' ก็ได้ยุติการตีพิมพ์ฉบับสุดท้ายเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2562 ยิ่งไปกว่านั้นหนังสือพิมพ์ต่างๆได้ทำการเลิกจำหน่ายเนื่องจากผลประกอบการที่ไม่ดีและขาดทุนอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากรายได้จากการโฆษณาลดน้อยลง

เดือน ปีที่หยุดการผลิต	ชื่อหนังสือพิมพ์
ธันวาคม 2559	หนังสือพิมพ์บ้านเมือง หยุดการผลิตและจำหน่ายเหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์
มีนาคม 2561	หนังสือพิมพ์ เชียงใหม่นิวส์ หยุดการผลิตและจำหน่ายเหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์
มีนาคม 2562	หนังสือพิมพ์ M2F (หนังสือพิมพ์แจกฟรี) และ หนังสือพิมพ์ โฟสต์ทูเดย์ หยุดการผลิตและจำหน่ายเหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์
มิถุนายน 2562	หนังสือพิมพ์ The Nation หยุดการผลิตและจำหน่ายเหลือเพียงการเผยแพร่ผ่านทางออนไลน์

ในส่วนของผลประกอบการกลุ่มสื่อสิ่งพิมพ์ที่ไม่มีช่องทีวีมีผลประกอบการก็มีการลดลงอย่างต่อเนื่อง เช่น บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ซึ่งประกอบหนังสือพิมพ์ นิตยสาร ซึ่งประกอบด้วยหนังสือพิมพ์มติชน หนังสือพิมพ์ข่าวสด หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ นิตยสารมติชนสุดสัปดาห์ นิตยสารเส้นทางเศรษฐกิจ นิตยสารเทคโนโลยีชาวบ้าน นิตยสารศิลปวัฒนธรรม และหนังสือพ็อคเก็ตบุ๊ก มีจำนวนรายได้ที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 843 ล้านบาท ในปี 2559 เหลือเพียง 731 ล้านบาทในปี 2561 หรือลดลงร้อยละ 13.29 ในส่วนบริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายหนังสือพิมพ์บางกอกโฟสต์ หนังสือพิมพ์โฟสต์ทูเดย์ และหนังสือพิมพ์ M2F มีจำนวนรายได้ที่ลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกันจาก 1,803 ล้านบาท ในปี 2559 เหลือเพียง 1,230 ล้านบาทในปี 2561 หรือลดลงร้อยละ 31.78 และบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยมีรายได้จากธุรกิจสิ่งพิมพ์และโฆษณา 868 ล้านบาทในปี 2559 ลดลงเหลือ 628 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.65

ผลประกอบการกลุ่มสื่อสิ่งพิมพ์บางบริษัท

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	2559	2560	2561
บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน)*	843	814	731
บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน)	1,803	1,329	1,230
บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)*	868	715	628

หมายเหตุ *รายได้เฉพาะจากธุรกิจสิ่งพิมพ์และโฆษณา

ที่มา: SET

ในความเป็นจริงแล้ว ผู้บริโภคไม่ได้ลดจำนวนลงไป เพียงแต่พฤติกรรมของผู้บริโภคปรับเปลี่ยนไปตามเทคโนโลยี โดยการเปลี่ยนที่อ่านจากหนังสือพิมพ์ นิตยสารเป็นสื่อออนไลน์ต่างๆ ทั้งจาก เว็บไซต์ หรือ Social Media รวมถึงหนังสือออนไลน์ การเปลี่ยนแปลงของผู้บริโภค “ผู้บริโภคข่าวไม่ได้น้อยลง เพียงแต่เปลี่ยนที่อ่านเท่านั้น มีผู้อ่านข่าวทางเว็บไซต์วันละหลายล้านคน และมีจำนวนผู้กดไลค์เฟซบุ๊กเพิ่มขึ้นทุกสัปดาห์ นอกจากนี้สังคมไทยเป็นสังคมที่ชอบพูด ชอบคุย ชอบให้มีคนสรุปเนื้อหาต่าง ๆ ให้อ่านหรือให้ฟัง