



บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป

MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564

วันที่ 27 สิงหาคม 2564





การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

จำนวนองค์ประชุมในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564

กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (วัน Record Date) ในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564

มีจำนวนผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น **9,471 ราย**

มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นให้มาประชุมแทน
รวมทั้งสิ้น **ราย**

นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น **หุ้น**

คิดเป็นร้อยละ ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท
องค์ประชุมดังกล่าวเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อที่ 34 ความโดยสรุปว่า

“ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) เข้าร่วมประชุมรวมกัน **ไม่น้อยกว่า 25 คน**
และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ **ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม** ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
จึงจะครบเป็นองค์ประชุม”



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

วิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน

1. ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียง หนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น (ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 35.)
2. ผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีส่วนได้เสียในวาระใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น โดยการประชุมครั้งนี้ มีวาระที่ต้องพิจารณา 2 วาระ โดยวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ส่วนวาระที่ 2 ต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อย่างไรก็ตาม ในการประชุมครั้งนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีส่วนได้เสียดังนั้น ผู้ถือหุ้นทุกท่านจึง มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในทุกวาระ
3. ในการออกเสียงลงคะแนน เลขาการประชุม จะขอให้ผู้ถือหุ้นทำการเลือกวาระที่ต้องการ จากนั้น ระบบจะแสดงปุ่มการออกเสียงลงคะแนน ดังนี้
 - 1) ปุ่มสีเขียว “เห็นด้วย (Approve)”
 - 2) ปุ่มสีแดง “ไม่เห็นด้วย (Disapprove)”
 - 3) ปุ่มสีส้ม “งดออกเสียง (Abstain)”

การนับคะแนนเสียงจะนับเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงลงคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และ/หรือ งดออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระเท่านั้น จากนั้น จะนำคะแนนเสียงดังกล่าวหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และออกเสียง หรือมีสิทธิออกเสียง แล้วแต่ กรณี ตามมติที่กฎหมายกำหนด ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเสียงเห็นด้วยในระเบียบวาระนั้น ๆ



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

4. ในการลงคะแนนเสียงผ่านระบบ Inventech Connect หากผู้ถือหุ้นทำการเลือก “ยกเลิกออกเสียงลงคะแนนล่าสุด” หรือ ไม่ออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระใด ๆ ก็ตาม บริษัทฯ จะถือว่าเป็นการลงคะแนนเสียงเห็นด้วยกับระเบียบวาระนั้น ๆ โดยการออกเสียงลงคะแนนสามารถทำการเปลี่ยนแปลงได้ จนกว่าจะมีการแจ้งปิดการลงคะแนนเสียง
5. กรณีผู้ถือหุ้นต้องการออกจากการประชุม สามารถเลือก “ไอคอนผู้ใช้งาน” และกด “ออกจากการประชุม” ซึ่งหากผู้ถือหุ้นออกจากการประชุม ระบบจะนำคะแนนเสียงออกจากการประชุมในระเบียบวาระ ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นและคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระ อาจไม่เท่ากัน เนื่องจากอาจมีผู้ที่มาประชุมบางท่านออกจากการประชุม



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

6. เลขาธิการที่ประชุมจะเป็นผู้เรียนให้ที่ประชุมทราบถึงผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยในแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุดในวาระนั้น ๆ
7. สำหรับการซักถามระหว่างการประชุม และก่อนเปิดให้ลงมติ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละระเบียบวาระ โดยผู้เข้าร่วมประชุมที่ประสงค์จะสอบถาม [ผ่านเมนู Q&A โดยพิมพ์ชื่อ-นามสกุลและข้อซักถามในแถบเมนู Q&A](#) แล้วกดส่งคำถามเข้ามาในระบบ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามในห้องประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกับคำถามนั้น อย่างไรก็ดี หากมีจำนวนคำถามที่ถูกส่งเข้ามาจำนวนมาก บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามที่จะตอบในห้องประชุมตามความเหมาะสมสำหรับคำถามอื่นๆ บริษัทฯ จะติดต่อผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามจนครบถ้วน พร้อมทั้งแสดงคำถามและคำตอบไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ



การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

วาระที่ 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564
ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ

เสียงข้างมาก ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน



หลักการและเหตุผล

บริษัทได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 และบริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าว พร้อมทั้งทำการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ภายในเวลาที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัท (<http://www.majorcineplex.com>) แล้วรายละเอียดรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1



พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานการประชุมดังกล่าวได้ทำการบันทึกข้อมูลไว้โดยถูกต้องและครบถ้วนแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ตามรายงานการประชุมที่คณะกรรมการบริษัทได้นำเสนอ





การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
อันเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ

เสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564

MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

พิจารณาอนุมัติการโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน บมจ.สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์
อันเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

หลักการและเหตุผล



647,158,471 หุ้น
(เท่ากับ 30.36%)

ราคาหุ้นละ 12 บาท
เป็นเงิน 7,765.90 ล้านบาท



ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 647,158,471 หุ้นในบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.36 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดให้กับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยต่อไปจะขอเรียกว่า CPN หรือบริษัทในเครือที่ CPN กำหนด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับของบริษัท ในราคาหุ้นละ 12 บาท รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 7,765,901,652 บาท และบริษัทกับผู้ซื้อได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงซื้อขายหุ้นดังกล่าวแล้วในวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 นั้น

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะกระทำขึ้นก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งนี้ ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นได้สำเร็จลง โดยบริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ CPN เรียบร้อยแล้วในวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ผ่านมาโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ตามที่ระบุไว้ในสไลด์และหนังสือของบริษัทที่เปิดเผยผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564



สาระสำคัญสัญญาซื้อขายหุ้น SF



647,158,471 หุ้น
(เท่ากับ 30.36%)



ราคาหุ้นละ 12 บาท
เป็นเงิน 7,765.90 ล้านบาท



วันที่เข้าทำสัญญา

: 25 สิงหาคม 2564

คู่สัญญา

: ผู้ขาย: บริษัท

ผู้ซื้อ: บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

หุ้นที่ซื้อขาย

: หุ้นสามัญของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
จำนวน 647,158,471 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30.36 ของหุ้นที่
จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ราคาซื้อขาย

: 12 บาท ต่อ หุ้น

มูลค่าการซื้อขายรวม

: 7,765,901,652 บาท

วิธีการซื้อขาย

: เป็นการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยวิธีการ
บันทึกการซื้อขายรายใหญ่ (Trade Report – Big Lot)

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้ขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ
2. บริษัทได้รับการผ่อนผันหรือการอนุญาตที่จำเป็นจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่เราซื้อขายต่อหุ้น ณ วันที่ซื้อขายหุ้นมีมูลค่าสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาสูงสุดหรือต่ำสุดของหลักทรัพย์ดังกล่าวตามที่ระบุในกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ซื้อพอใจผลการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ของกลุ่มบริษัทในเครือ SF
4. ไม่ปรากฏว่ามีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีหรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ธุรกิจการดำเนินงาน ผลประกอบการ ทรัพย์สิน ความรับผิดชอบ การเงิน สถานะทางการเงิน หรือมูลค่ากิจการสุทธิของกลุ่มบริษัทในเครือ SF [เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ เป็นผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 หรือ จากการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับการระบาดของโรคโควิด 19]



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564

MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

พิจารณาอนุมัติการโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน บมจ.สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์
อันเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

อนึ่ง การโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือ
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่าย
ไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแล้ว
คิดเป็นร้อยละ 73.60 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทาน
จากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564)
ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
(Net Tangible Assets หรือ NTA)

โดย ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท
มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการข้างต้น บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่าย
ไปซึ่งสินทรัพย์ การโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน SF ครั้งนี้จึงเข้าข่าย
รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มา-จำหน่ายไป

ซึ่งบริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอ
อนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ

โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564

MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

พิจารณาอนุมัติการโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน บมจ.สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์
อันเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่
คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง
กับการโอนขายหุ้นดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ เจริญต่อรอง แก๊วเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่
เกี่ยวข้อง รวมถึงให้มีอำนาจลงนามในบันทึกข้อตกลง สัญญาซื้อขายหุ้น และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้
ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการโอนขายหุ้นดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการมอบอำนาจช่วงได้ทุกประการ



KGI

รายงานนำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

27 สิงหาคม 2564

ข้อมูลเกี่ยวกับรายการ

ลักษณะรายการ



หุ้น SF จำนวน 647,158,471 หุ้น

คิดเป็นสัดส่วน 30.36%



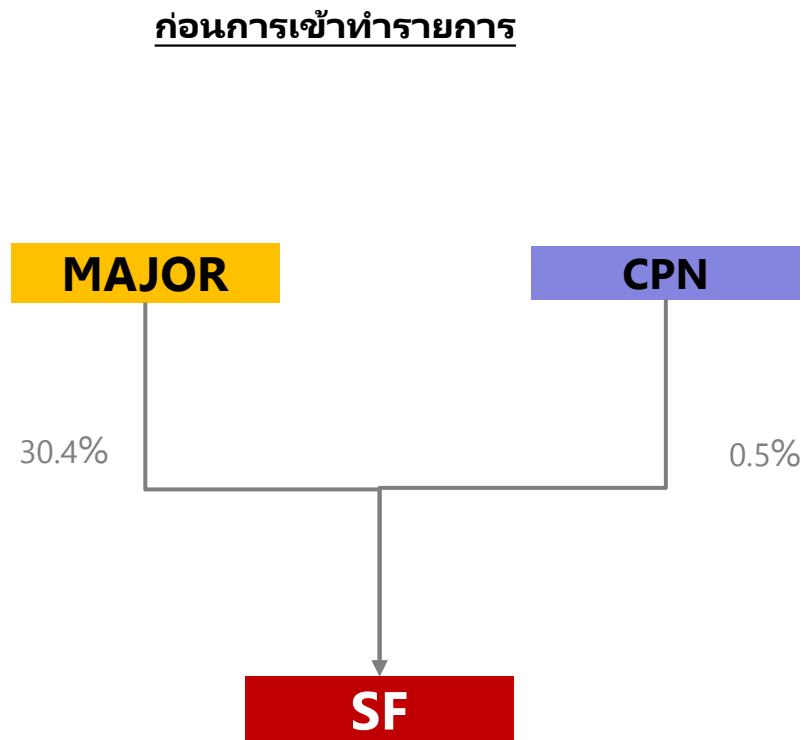
เงินสดจำนวน 7,765.9 ล้านบาท



วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

- ลดผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจาก SF ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าซึ่งมีรายได้ลดลงจาก COVID-19
- นำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ไปชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ใช้เป็นเงินทุนสำหรับแผนการขยายธุรกิจและเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

โครงสร้างการถือหุ้นใน SF ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ

MAJOR จะไม่มีการถือหุ้น SF

หมายเหตุ: อ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ SF ณ 25 มิถุนายน 2564

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ SF



- พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-Air Shopping Center) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) ปัจจุบันมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวม 18 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เชารวม 430,628 ตร.ม.
- อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการในอนาคตอีก 2 โครงการ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ SF (ต่อ)

โครงการที่ SF ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและโครงการในอนาคต แบ่งตามประเภทศูนย์การค้าได้ดังนี้

	ประเภทศูนย์การค้า / ชื่อโครงการ	จำนวน
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9
	○ มาร์เก็ตเพลส บางบอน	
	○ มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	
	○ มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	
	○ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ	
	○ มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	
	○ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)	
	○ มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	
	○ มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร*	
	○ มาเซ 55 (สร้างบนพื้นที่โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อเดิม และขยายพื้นที่เพิ่มเติม)*	
2	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6
	○ เจ อเวนิว ทองหล่อ	
	○ ลา วิลล่า อารีย์	
	○ ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ	
	○ พัทยา อเวนิว	
	○ ดี อเวนิว รัชโยธิน	
	○ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	

	ประเภทศูนย์การค้า / ชื่อโครงการ	จำนวน
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	2
	○ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	
	○ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	
4	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	1
	○ เหม่งจ่าย	
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1
	○ เอสพลานาด รัชดาภิเษก	
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1
	○ เมกาบางนา	
รวมโครงการในปัจจุบันและอนาคตทั้งหมด		20

* โครงการในอนาคตอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในไตรมาส 3 ปี 2564 (มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร) และ ไตรมาส 4 ปี 2565 (มาเซ 55)

โครงสร้างกรรมการของ SF ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

ก่อนการเข้าทำรายการ

	คณะกรรมการบริษัท SF	ตำแหน่ง
1	นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ
2	นายพงศ์กิจ สุทธพงษ์	รองประธานกรรมการ
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการและประธาน ExCom
4	นายสมนึก พงษ์เกษมสิน	กรรมการและ MD
5	นายกิตตินันท์ สำนวณผล	กรรมการและ CFO
6 ^{ก)}	นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7 ^{ก)}	นายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู	กรรมการ
8 ^{ข)}	นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ
9	นางนันทิยา มนตรีวัต	กรรมการอิสระและประธาน AC
10	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระและ AC
11	นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี	กรรมการอิสระและ AC
12 ^{ค)}	นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ

ก) กรรมการของ MAJOR

ข) ผู้บริหารของ MAJOR

ค) กรรมการอิสระและประธาน AC ของ MAJOR

หลังการเข้าทำรายการ

	คณะกรรมการบริษัท SF	ตำแหน่ง
1	นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ
2	นายพงศ์กิจ สุทธพงษ์	รองประธานกรรมการ
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการและประธาน ExCom
4	นายสมนึก พงษ์เกษมสิน	กรรมการและ MD
5	นายกิตตินันท์ สำนวณผล	กรรมการและ CFO
6	กรรมการที่จะเสนอแต่งตั้งโดย CPN	
7	กรรมการที่จะเสนอแต่งตั้งโดย CPN	
8	กรรมการที่จะเสนอแต่งตั้งโดย CPN	
9	นางนันทิยา มนตรีวัต	กรรมการอิสระและประธาน AC
10	นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระและ AC
11	นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี	กรรมการอิสระและ AC
12	กรรมการที่จะเสนอแต่งตั้งโดย CPN	

สรุปบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้น ("MOU")

คู่สัญญา	ผู้ขาย: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("MAJOR") ผู้ซื้อ: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN")
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญของ SF จำนวน 647,158,471 หุ้น คิดเป็น 30.4% ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SF
ราคาซื้อขาย	ราคาหุ้นละ 12 บาท
การโอนหุ้น	ซื้อขายแบบ Big Lot ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 30 สิงหาคม 2564
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	- คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และผู้ซื้อพอใจกับผลการตรวจสอบสถานะของ SF (Due Diligence) - ที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ MAJOR มีมติอนุมัติให้ขายหุ้นที่ซื้อขาย และ MAJOR ได้รับคำยินยอมจากบุคคลหรือหน่วยงานใดๆ ให้ขายหุ้นที่ซื้อขาย (ถ้ามี) - เงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ที่จะระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นได้มีการปฏิบัติเสร็จเรียบร้อยแล้ว

แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

- ทดรองชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 2,300 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในปี 2564
- สำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจประมาณ 2,200.0 ล้านบาท
- สำรองเป็นเงินลงทุนสำหรับขยายงาน และโอกาสใหม่ๆ ทางธุรกิจในอนาคต ประมาณ 3,200.0 ล้านบาท
- จ่ายเงินปันผลบางส่วนกรณีไม่ได้ใช้ประโยชน์จากเงินสำรองตามข้อ 2 และ 3

ประเภทและขนาดรายการ

- การเข้าทำรายการขายหุ้น SF ในครั้งนี้ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ MAJOR
- การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อ้างอิงตามข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล ณ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งสอบทานโดยผู้ตรวจสอบภายนอกที่ได้รับอนุญาต

	เกณฑ์	ขนาดรายการ (%)
1	เกณฑ์ NTA	73.6%
2	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก MAJOR มีผลขาดทุน
3	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	43.2%
4	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่

- ด้วยขนาดรายการสูงสุดที่ 73.6% การเข้าทำรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 โดย MAJOR จะต้องดำเนินการดังนี้
 - จัดทำรายงานและเปิดเผยต่อ SET ทันที โดยมีสารสนเทศตามที่กำหนด
 - จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ≥ 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้มีส่วนได้เสีย
 - แต่งตั้ง IFA เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ

ความเห็นของ IFA

ผลกระทบต่อการเงินของ MAJOR ก่อนและหลังการเกิดรายการ

รายการในงบการเงิน* (หน่วย: ล้านบาท)	ก่อน	หลัง
รายการ B/S ที่ได้รับผลกระทบจากการเข้าทำรายการ		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,789.6	6,679.2
เงินกู้ยืม	5,429.9	3,129.9
เงินลงทุนในบริษัทรวม	6,287.9	1,926.4
สินทรัพย์รวม	17,973.9	18,502.0
หนี้สินรวม	11,456.9	9,156.9
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,517.0	9,345.1
รายการ P/L ที่ได้รับผลกระทบจากการเข้าทำรายการ		
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	91.0	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน (ก่อนหักภาษี)	-	3,313.3
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	(489.3)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ก่อน	หลัง
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.5	2.3
D/E	1.8	1.0
ROE	(5.9%)	29.4%

หมายเหตุ: *อ้างอิงข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล ณ 31 มีนาคม 2564 ของ MAJOR

ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ



ข้อดี

- ลดภาระหนี้สินเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
- รับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน SF (หลังหักภาษี) ประมาณ 2,824.0 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2564
- สามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์
- เสริมสภาพคล่องและเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของ MAJOR โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้น ภายหลังจากการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน
- อัตราส่วนผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น ในไตรมาส 3 ปี 2564
- สามารถนำเงินสดส่วนหนึ่งจากการจำหน่ายหุ้น SF ไปลงทุนในโอกาสทางธุรกิจที่มีศักยภาพ
- เพิ่มสภาพคล่องสำหรับการเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อสถานการณ์ COVID-19 ที่ยังคงยืดเยื้อในปี 2564

ข้อเสีย

- ขาดโอกาสที่จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน SF หากมีผู้ซื้อรายอื่นยื่นข้อเสนอซื้อที่ดีกว่า CPN
- บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินปันผลจาก SF ในอนาคต
- บริษัทฯ จะไม่สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SF ในอนาคต
- มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการนี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย และค่าธรรมเนียมการขายหุ้น เป็นต้น

ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ



ข้อดี

- มีโอกาสที่จะรับรู้กำไรส่วนเพิ่มจากธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าของ SF หลังจากที่เกิดสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง
- มีโอกาสที่จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน SF ที่สูงขึ้นหากมีผู้ซื้อรายอื่นซึ่งอาจยื่นข้อเสนอซื้อที่ดีกว่า CPN
- บริษัทฯ จะได้รับเงินปันผลจาก SF อย่างต่อเนื่องในอนาคต
- บริษัทฯ สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SF ในอนาคต
- ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ



ข้อเสีย

- เสียโอกาสในการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินด้วยเงินที่ได้จากการเข้าทำรายการ และเสียโอกาสในการลดต้นทุนทางการเงิน
- เสียโอกาสในการสำรองเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจในอนาคต
- เสียโอกาสที่จะขายเงินลงทุนใน SF ตามราคาเสนอซื้อในครั้งนี้
- อัตราส่วนผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจะยังคงไม่สดใสเนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ยังไม่กลับมาอยู่ในสภาวะปกติ



ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการตาม MOU

เงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเป็นธรรม โดย

- ปกป้องผลประโยชน์ของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน
- มีการกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ เพื่อให้การทำรายการถูกต้องตามกฎหมายและเกณฑ์ที่ใช้กำกับบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ ไม่มีการกำหนดบทลงโทษหรือค่าปรับใดๆ กรณีคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลง
- มีการตรวจสอบสถานะของกิจการ (Due Diligence) อย่างเหมาะสม (การเงิน บัญชี และกฎหมาย)

IFA เห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นธรรม

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อดีและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าหุ้นแต่ละวิธี

วิธีประเมิน	ข้อดี	ข้อจำกัด	เหตุผลที่ IFA เห็นว่าเหมาะสม
✓ 1. DCF	○ สะท้อนแผนธุรกิจและศักยภาพการทำการกำไร	○ อ้างอิงสมมติฐานจำนวนมาก	○ วิธีนี้สะท้อนศักยภาพในการทำการกำไรในอนาคต แม้ว่าอ้างอิงสมมติฐานจำนวนมาก แต่ IFA ได้รับข้อมูลที่เพียงพอในการตั้งสมมติฐาน
✓ 2. Market Comparables			
✓ P/E	○ อ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นที่เกิดขึ้นจริง	○ ไม่เหมาะสมกรณีมีโครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่าย หรือโครงสร้างทุนที่แตกต่างกันมาก	○ IFA ใช้อัตราส่วนมูลค่าตลาดของหุ้น SF เองในการเปรียบเทียบ จึงไม่มีข้อจำกัดเรื่องนโยบายบัญชี โครงสร้างรายได้ ต้นทุน หรือทุนที่แตกต่างกันมาก
✓ P/BV	○ อ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นที่เกิดขึ้นจริง	○ ไม่เหมาะสมกรณีนโยบายบัญชีแตกต่างกันในแต่ละบริษัท ○ ไม่เหมาะสมกรณีมีโครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่าย หรือโครงสร้างทุนที่แตกต่างกันมาก	
✓ 3. ราคาตลาด	○ อ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นที่เกิดขึ้นจริง	○ ไม่เหมาะสมกรณีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ	○ หุ้น SF ไม่ได้มีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ
4. Book Value	○ สะท้อนตัวเลขทางบัญชีล่าสุด	○ ไม่คำนึงถึงศักยภาพการทำการกำไรในอนาคต ○ ไม่สะท้อนเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินในอนาคต	○ IFA เห็นว่าวิธีนี้ไม่เหมาะสมเนื่องจากไม่สะท้อนแผนธุรกิจ ไม่สะท้อนศักยภาพการทำการกำไรและฐานะการเงินในอนาคตซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณามูลค่าหุ้น SF
5. Precedent Comparable Transaction	○ อ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นที่เกิดขึ้นจริง	○ ไม่มีรายการซื้อขายหุ้นของบริษัทเทียบเคียงที่สามารถเปรียบเทียบกันได้อย่างเหมาะสม	○ ไม่มีรายการเทียบเคียง วิธีนี้จึงไม่สามารถนำมาใช้ได้

IFA มีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมคือ DCF, Market Comparable และราคาตลาด

สรุปผลการประเมินมูลค่าหุ้น SF แต่ละวิธี

	วิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรมของหุ้น SF (บาทต่อหุ้น)	ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากราคาที่เข้าทำรายการ
✓	1. มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (DCF)	11.9	(0.8%)
	2. อัตราส่วนมูลค่าตลาด		
✓	a) P/E	8.0 – 13.0	(33.3%)-8.3%
✓	b) P/BV	7.9 – 12.9	(34.2%)-7.5%
✓	3. ราคาตลาด	10.1 - 13.0	(15.8%)-8.3%
	4. มูลค่าตามบัญชี	8.3	(30.8%)
	5. เปรียบเทียบกับรายการซื้อขายกิจการที่ผ่านมา	N/A	N/A
	ราคาซื้อขาย	12.0	

IFA มีความเห็นว่าราคาหุ้น SF ที่เหมาะสมเท่ากับ 7.9 – 13.0 บาทต่อหุ้น (เป็นราคาที่บวก Control Premium 20% แล้ว)
ดังนั้นราคาซื้อขายที่ตกลงกันที่ 12.0 บาทต่อหุ้น จึงมีความเหมาะสม

สรุปความเห็นของ IFA ต่อการเข้าทำรายการ

ราคาในการเข้าทำรายการ

- ▶ IFA ใช้วิธี DCF, Market Comparable, ราคาตลาด ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม
- ▶ ราคายุติธรรมอยู่ระหว่าง 7.9-13.0 บาทต่อหุ้น
- ▶ ราคาซื้อขายเบื้องต้นที่ 12.0 บาทต่อหุ้น อยู่ในช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ซึ่งมีความเหมาะสม



เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

- ▶ เงื่อนไขการเข้าทำรายการนี้เหมาะสมและเป็นธรรม



การเข้าทำรายการ

- ▶ การเข้าทำรายการมีความเหมาะสม
- ▶ จากการพิจารณาข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง IFA มีความเห็นว่าผลดีมีมากกว่าผลเสีย
- ▶ ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ



Disclaimer: ความเห็น IFA ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับถูกต้องและครบถ้วน โดยสมมติฐานที่ใช้มีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีในช่วงเวลาที่ใช้จัดทำความเห็นเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อความเห็น IFA ได้ และการตัดสินใจอนุมัติ / ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



พิจารณาอนุมัติการโอนขายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ใน บมจ.สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์
อันเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงที่อาจจะได้รับผลกระทบเชิงลบจาก COVID-19 ต่อธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และยังสามารถนำเงินที่ได้รับไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมและลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ อีกทั้งมีกระแสเงินสดสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่องและพร้อมรับมือต่อความไม่แน่นอนของสถานการณ์ COVID-19 นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ตกลงกันที่ 12.0 บาท/หุ้น นั้นก็อยู่ในช่วงราคายุติธรรมที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) ได้ประเมินไว้ที่ 7.9 – 13.0 บาท/หุ้น และการเข้าทำธุรกรรมมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทในระยะยาว

โดยที่ประชุมควรพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการโอนขายหุ้นดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ เปรียบเทียบราคา เคารพต่อรอง แก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้มีอำนาจลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น สัญญาและเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการโอนขายหุ้นดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการมอบอำนาจช่วงได้ทุกประการ





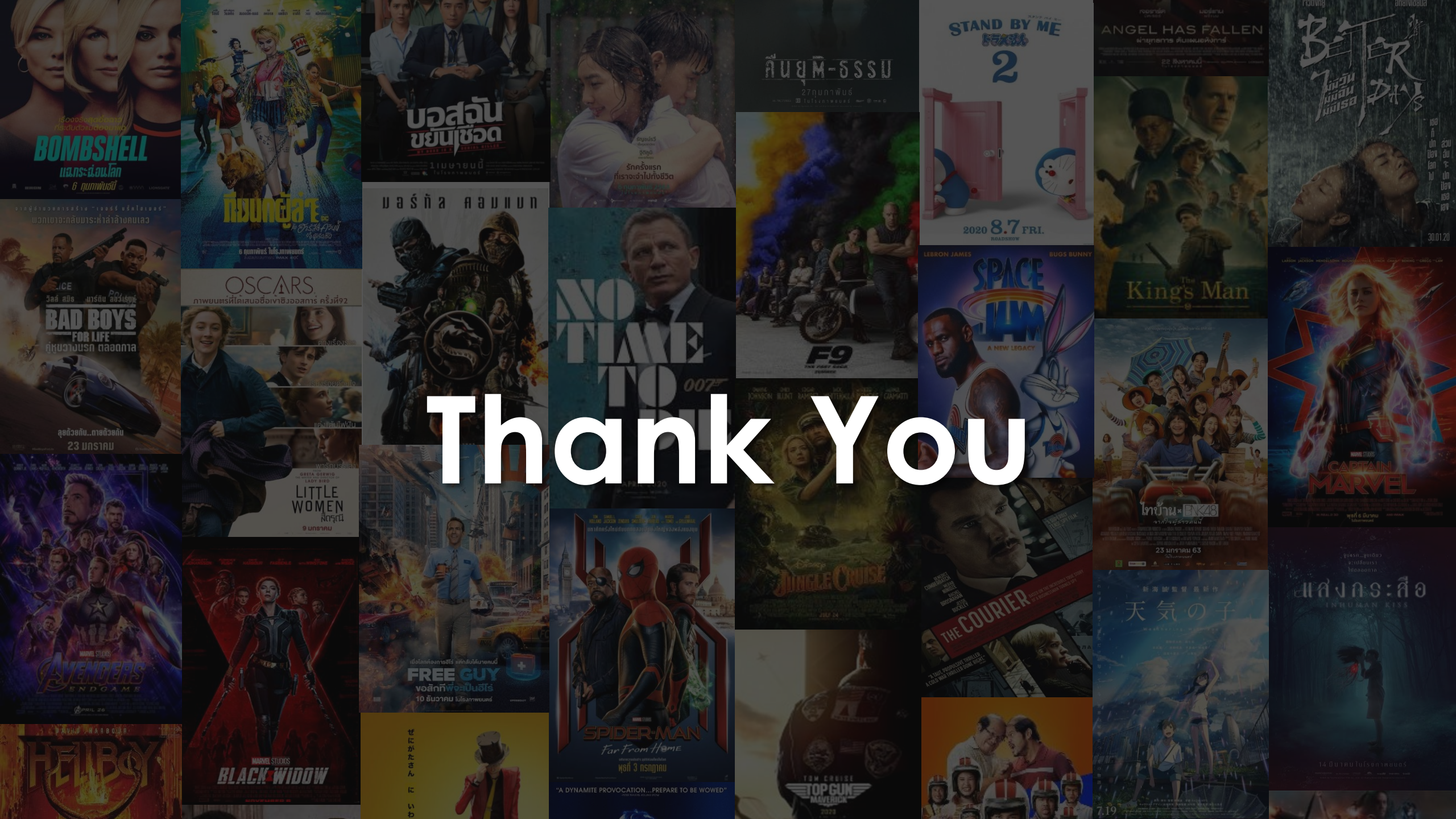
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564
MAJOR CINEPLEX GROUP PLC.

วาระที่ 3

พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)



Thank You



เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลทางการเงินของ SF

ฐานะการเงินรวม

ฐานะการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	2561	2562	2563	3M2564
สินทรัพย์รวม	19,375.3	21,369.9	24,563.0	24,992.5
หนี้สินรวม	6,782.9	6,909.0	8,390.0	8,931.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	12,592.4	14,460.9	16,173.0	16,060.9

ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานรวม (หน่วย: ล้านบาท)	2561	2562	2563	3M2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.6	1,499.4	1,101.8	272.0
รายได้อื่นๆ	72.0	51.0	39.2	9.0
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222.3	1,767.9	1,523.4	225.7
รายได้รวม	2,684.9	3,318.3	2,664.4	506.8
ค่าใช้จ่ายรวม	(541.8)	(1,098.6)	(191.7)	(151.5)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,143.1	2,219.7	2,472.7	355.7
ต้นทุนทางการเงิน	(74.9)	(96.1)	(90.1)	(22.3)
ภาษีเงินได้	(172.0)	(71.6)	(169.8)	(18.7)
กำไรสุทธิ	1,896.2	2,052.0	2,212.9	314.3
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,653.7	2,031.4	2,083.3	307.0
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	242.5	20.6	129.6	7.2

เอกสารแนบ 2 : โครงการของ SF ในปัจจุบัน

	โครงการ	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	ดำเนินการโดย
1	ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ	31/12/65	SF
2	ป๊อปปี้ เหม่งจ่าย	30/6/67	SF
3	มาร์เก็ตเพลส บางบอน	1/9/67	SF
4	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	23/11/67	SF
5	เจ อเวนิว	22/12/67	SF
6	พญา อเวนิว	7/4/78	SF
7	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	31/8/78	PKS (74%)
8	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	31/8/78	EKK (51%)
9	ลา วิลล่า	28/2/79	SF
10	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	30/6/80	SF
11	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	15/8/80	SF
12	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	14/8/81	SF
13	เอสพลานาด รัชดาภิเษก	11/3/83	SFP (100%)
14	ดี อเวนิว รัชโยธิน	28/12/83	กองทุน MJLF
15	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	31/12/90	SF
16	มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	9/1/92	SF
17	มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	30/6/92	SF
18	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ("มาร์เช่ 55")	27/12/92	SF
JV	เมกาบางนา	31/12/88	SFD (49%)

หมายเหตุ:

โครงการที่ 2 ป๊อปปี้ เหม่งจ่าย เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย SF ที่มีผู้เช่ารายเดียว (Stand-alone retail store) คือป๊อปปี้ และ SF ได้ขายสิทธิการเช่าและรับรู้กำไรตั้งแต่วันแรกที่ทำการขายในปี 2543

โครงการที่ 14 ดี อเวนิว รัชโยธิน เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ในปี 2553 SF ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่เช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2583

เอกสารแนบ 3 : ประมาณการทางการเงิน

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29					
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2561	2562	2563	3M64	9M64F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390.6	1,499.4	1,101.8	272.0	820.9	1,093.0	1,141.6	1,577.4	1,640.4	1,516.6	1,591.0	1,669.0	1,750.9	1,836.9	1,927.1	2,256.3	1,091.4	1,092.7	790.6
รายได้ดอกเบี้ยรับ	21.5	17.1	19.2	4.4	18.1	22.4	16.2	16.2	16.2	16.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	2.4	0.2	-	-
รายได้อื่น	50.5	33.9	20.0	4.6	13.9	18.5	18.7	34.0	33.9	31.3	31.7	32.1	32.5	32.9	33.3	28.4	8.3	5.4	2.0
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222.3	1,767.9	1,523.4	225.7	296.4	522.1	391.8	520.1	566.0	610.9	654.0	696.6	734.8	775.0	817.1	1,062.1	1,375.3	2,193.0	-
รายได้รวม	2,684.9	3,318.3	2,664.4	506.8	1,149.2	1,656.0	1,568.3	2,147.7	2,256.6	2,175.1	2,280.9	2,401.9	2,522.4	2,648.9	2,781.8	3,349.2	2,475.1	3,291.1	792.7
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	567.4	626.2	429.7	108.3	313.0	421.4	444.5	548.4	568.8	537.6	563.6	590.9	619.6	649.7	681.3	779.7	413.9	419.8	256.4
กำไรขั้นต้น	2,117.5	2,692.1	2,234.7	398.4	836.2	1,234.6	1,123.8	1,599.4	1,687.8	1,637.5	1,717.3	1,810.9	1,902.8	1,999.2	2,100.5	2,569.5	2,061.2	2,871.3	536.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.8	44.1	39.6	9.2	29.5	38.7	41.0	56.6	58.9	54.5	57.1	59.9	62.9	65.9	69.2	81.0	39.2	39.2	28.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207.4	231.7	191.5	52.4	157.2	209.6	212.1	232.6	231.9	214.2	216.8	219.4	222.0	224.7	227.4	194.3	56.6	37.1	14.0
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	-	-	-	28.3	28.3	36.6	30.2	25.3	28.6	30.9	28.7	27.6	24.4	24.7	25.1	11.4	4.1	3.2
ค่าใช้จ่ายรวม	256.3	275.8	231.0	61.6	214.9	276.5	289.7	319.4	316.1	297.3	304.8	308.0	312.4	315.0	321.2	300.3	107.1	80.4	45.6
กำไรจากการดำเนินงาน	1,861.3	2,416.3	2,003.7	336.9	621.2	958.1	834.1	1,280.0	1,371.7	1,340.2	1,412.4	1,503.0	1,590.4	1,684.2	1,779.3	2,269.2	1,954.1	2,790.8	490.7
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของ IP, ค่าตัดจำหน่าย IP	281.8	(196.6)	469.0	18.4	(678.1)	(659.7)	(900.0)	(854.5)	(838.1)	(715.8)	(689.1)	(689.1)	(689.1)	(689.1)	(689.1)	(665.5)	(299.9)	(101.7)	(52.4)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน เงินและภาษีเงินได้	2,143.1	2,219.7	2,472.7	355.3	(56.9)	298.4	(65.9)	425.5	533.6	624.4	723.3	813.9	901.3	995.1	1,090.2	1,603.7	1,654.3	2,689.1	438.4
ดอกเบี้ยจ่าย	(74.9)	(96.1)	(90.1)	(22.3)	(93.6)	(115.9)	(92.2)	(81.6)	(66.7)	(53.5)	(39.4)	(24.4)	(8.3)	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	2,068.1	2,123.6	2,382.7	332.9	(150.5)	182.4	(158.1)	343.9	466.9	570.9	683.9	789.5	893.0	995.1	1,090.2	1,603.7	1,654.3	2,689.1	438.4
ภาษีเงินได้	(172.0)	(71.6)	(169.8)	(18.7)	-	(18.7)	-	(68.8)	(93.4)	(114.2)	(136.8)	(157.9)	(178.6)	(199.0)	(218.0)	(320.7)	(330.9)	(537.8)	(87.7)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,896.2	2,052.0	2,212.9	314.3	(150.5)	163.8	(158.1)	275.1	373.5	456.7	547.1	631.6	714.4	796.1	872.1	1,282.9	1,323.4	2,151.3	350.7

หมายเหตุ: กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property หรือ IP) ที่แสดง เป็นการตัดจำหน่ายมูลค่ายุติธรรมของ IP ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่เหลืออยู่ของแต่ละโครงการ ทั้งนี้การตัดจำหน่ายดังกล่าวไม่ใช่รายการค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสดและได้บวกกลับในกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ

เอกสารแนบ 3 : ประมาณการทางการเงิน (ต่อ)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29	
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	3M64	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	291.3	46.7	63.3	72.3	72.7	67.2	68.5	69.8	88.7	717.5	1,382.3	5,137.5	7,551.0	7,935.7	9,636.6
ลูกหนี้การค้า, ลูกหนี้อื่น	104.9	114.6	120.1	165.9	172.6	159.5	167.4	175.6	184.2	193.2	202.7	237.3	114.8	114.9	83.2
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	411.4	391.7	365.5	339.3	313.8	290.3	266.9	243.4	219.9	196.5	173.0	59.3	0.9	-	-
ลูกหนี้-บริษัทที่เกี่ยวข้อง	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5
เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8	60.8
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9,977.3	10,273.6	10,665.4	11,185.5	11,751.5	12,362.5	13,016.5	13,713.1	14,447.9	15,222.8	16,040.0	20,836.4	27,055.8	35,901.1	35,901.1
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,917.5	13,239.4	12,339.4	11,484.9	10,646.7	9,930.9	9,241.8	8,552.7	7,863.7	7,174.6	6,485.5	3,063.6	877.3	333.7	4.2
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7
อาคารและอุปกรณ์, สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	85.8	77.6	67.8	63.1	63.2	58.1	50.9	46.3	43.1	43.4	43.7	41.1	12.8	2.7	-
เงินประกันการเช่าที่ดิน	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1	50.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2	37.2
รวมสินทรัพย์	24,992.5	24,347.8	23,825.7	23,515.3	23,224.8	23,072.8	23,016.2	23,005.2	23,051.8	23,752.3	24,531.4	29,579.6	35,816.9	44,492.3	45,829.2

เอกสารแนบ 3 : ประมาณการทางการเงิน (ต่อ)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29	
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท) (ต่อ)	3M64	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,160.0	1,509.2	2,193.2	2,007.3	1,897.0	1,569.1	1,091.0	562.9	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	604.5	198.4	212.2	261.8	271.6	256.7	269.1	282.2	295.9	310.2	325.3	372.3	197.6	200.4	122.4
เจ้าหนี้ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3	584.3
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8	208.8
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,991.8	1,685.1	860.0	472.1	146.2	11.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	530.2	530.1	505.3	505.3	429.4	429.4	429.4	429.4	429.4	429.4	429.4	319.1	92.9	92.9	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0	1,336.0
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,443.0	2,312.6	2,100.6	2,039.2	1,877.7	1,746.0	1,619.9	1,492.3	1,373.8	1,263.8	1,155.7	654.6	359.5	229.2	170.2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6
รวมหนี้สิน	8,931.6	8,437.4	8,073.3	7,487.9	6,823.9	6,215.1	5,611.4	4,968.8	4,301.0	4,205.4	4,112.4	3,548.0	2,852.0	2,724.6	2,494.6
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9	2,131.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0	634.0
เงินสำรองตามกฎหมาย	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2	213.2
กำไรสะสม	11,837.7	11,687.2	11,529.1	11,804.2	12,177.7	12,634.5	13,181.6	13,813.2	14,527.6	15,323.7	16,195.8	21,808.3	28,741.6	37,544.5	39,111.4
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นบริษัทใหญ่	14,816.4	14,665.9	14,507.8	14,782.9	15,156.4	15,613.2	16,160.3	16,791.9	17,506.3	18,302.4	19,174.5	24,787.0	31,720.3	40,523.2	42,090.1
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5	1,244.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	16,060.9	15,910.4	15,752.3	16,027.5	16,401.0	16,857.7	17,404.8	18,036.4	18,750.8	19,546.9	20,419.0	26,031.5	32,964.8	41,767.7	43,334.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,992.5	24,347.8	23,825.7	23,515.3	23,224.8	23,072.8	23,016.2	23,005.2	23,051.8	23,752.3	24,531.4	29,579.6	35,816.9	44,492.3	45,829.2

เอกสารแนบ 3 : ประมาณการทางการเงิน (ต่อ)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29
การประเมินมูลค่าหุ้น SF (ล้านบาท)	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	594.6	797.8	1,232.7	1,322.0	1,287.9	1,357.5	1,445.2	1,529.7	1,620.4	1,712.2	2,212.6	1,951.6	2,790.8	490.7
ภาษีเงินได้ (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	5.3	7.3	(59.3)	(83.4)	(103.7)	(125.8)	(146.3)	(166.5)	(186.3)	(204.6)	(309.4)	(330.3)	(537.8)	(87.7)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (หลังหักภาษีเงินได้)	599.9	805.0	1,173.4	1,238.6	1,184.2	1,231.7	1,298.9	1,363.2	1,434.1	1,507.6	1,903.2	1,621.2	2,253.0	403.1
บวกกลับ: ค่าตัดจำหน่ายและค่าเสื่อมราคา (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	681.2	903.2	851.2	830.0	711.0	686.5	684.3	683.2	680.0	680.3	659.7	311.2	105.8	55.5
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)	(415.9)	8.4	3.8	3.1	(1.8)	4.6	4.8	5.1	5.3	5.6	(12.9)	(27.5)	4.1	(22.6)
เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (Capital Expenditures)	(20.0)	(26.9)	(25.5)	(25.5)	(23.5)	(23.8)	(24.1)	(24.4)	(24.7)	(25.0)	(21.3)	(6.2)	(4.1)	(1.5)
รวมกระแสเงินสดอิสระของบริษัท	845.2	1,689.7	2,002.8	2,046.2	1,869.9	1,899.0	1,963.9	2,027.1	2,094.8	2,168.5	2,528.7	1,898.7	2,358.9	434.5
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของบริษัท	791.4	1,450.0	1,575.0	1,474.6	1,234.9	1,149.4	1,089.3	1,030.4	975.8	925.7	697.8	338.6	271.9	35.3
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของบริษัท	19,637.3													
หัก: หนี้สินเงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ย ณ 31 มี.ค. 2564	(3,151.8)													
บวกกลับ: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 มี.ค. 2564	291.3													
บวกกลับ: มูลค่าประเมินที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (RTA), บริษัทร่วมค้า (SFD, NBD), บริษัทร่วม (WBD)	4,438.4													
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของส่วนของผู้ถือหุ้น	21,215.2													
จำนวนหุ้นชำระแล้วของ SF (ล้านหุ้น)	2,131.9													
มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	10.0													
บวก: Control Premium	20%													
มูลค่าหุ้น (หลังบวก Control Premium) (บาทต่อหุ้น)	11.9													

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF

% Occupancy Rate

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29
โครงการ	ปีสิ้นสุด	ดำเนินการ	2561	2562	2563	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	89%	87%	84%	84%	84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	74%	60%	91%	91%	91%	91%	91%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	93%	93%	91%	91%	91%	93%	93%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ.15)	2567	SF	91%	95%	92%	92%	92%	93%	93%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	91%	97%	72%	72%	72%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	-	-	-
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS (74%)	77%	99%	97%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	-	-	-
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK (51%)	100%	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-
8 ลา วิลล่า (พหลโยธิน)	2579	SF	99%	100%	95%	95%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-
9 มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	2580	SF	70%	79%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	-	-	-
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	79%	79%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	-	-	-
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	90%	87%	84%	84%	84%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	-	-	-
12 เอสพลานาด รัชดาภิเษก	2583	SFP (100%)	96%	99%	96%	96%	96%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	-	-
13 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	2584	SF	-	-	-	83%	83%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-	-
14 เมกาบางนา	2588	SFD (49%)	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	86%	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	-
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	-	72%	75%	75%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	2592	SF	56%	64%	73%	73%	73%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

IFA ไม่ได้จัดทำประมาณการของ 2 โครงการคือ

- 1) โครงการป๊อปปี้ เหม่งจ่าย เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย SF ที่มีผู้เช่ารายเดียว (Stand-alone retail store) คือป๊อปปี้ และ SF ได้ขายสิทธิการเช่าและรับรู้กำไรตั้งแต่วันที่ทำการขายในปี 2543
- 2) โครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยในปี 2553 SF ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่เช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2583

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

พื้นที่เช่า (ตร.ม.)

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29
โครงการ	ปีสิ้นสุด	ดำเนินการ	2561	2562	2563	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
1 ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	20,320	20,320	20,320	20,320	20,320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	7,169	7,169	7,169	7,169	7,169	7,169	7,169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	6,139	6,139	6,139	6,139	6,139	6,139	6,139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ.15)	2567	SF	8,385	8,385	8,385	8,385	8,385	8,385	8,385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	24,630	-	-	-
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS (74%)	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	46,270	-	-	-
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK (51%)	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	15,165	-	-	-
8 ลา วิลล่า (พหลโยธิน)	2579	SF	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	5,634	-	-	-
9 มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	2580	SF	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	-	-	-
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	4,135	-	-	-
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	16,731	-	-	-
12 เอสพลานาด รัชดาภิเษก	2583	SFP (100%)	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	42,532	-	-
13 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	2584	SF	-	-	-	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	5,078	-	-
14 เมกาบางนา	2588	SFD (49%)	160,920	168,182	167,014	166,985	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	167,457	-
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	11,366	-
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	-	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058	6,058
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55)	2592	SF	7,115	4,152	3,528	3,528	3,528	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545	9,545

IFA ไม่ได้จัดทำประมาณการของ 2 โครงการคือ

1) โครงการปศุรักษ์ เหม่งจ่าย เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย SF ที่มีผู้เช่ารายเดียว (Stand-alone retail store) คือปศุรักษ์ และ SF ได้ขายสิทธิการเช่าและรับรู้กำไรตั้งแต่วันที่ทำการขายในปี 2543

2) โครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยในปี 2553 SF ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่เช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2583

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาทต่อ ตร.ม.)

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	29
โครงการ	ปีสิ้นสุด	ดำเนินการ	2561	2562	2563	9M64F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2578F	2583F	2588F	2592F
1 ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ	2565	SF	4,637	4,690	3,189	3,227	4,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2567	SF	2,936	3,556	2,060	2,085	2,110	3,729	3,916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2567	SF	5,626	5,752	5,384	5,449	5,514	5,784	6,073	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซ.15)	2567	SF	16,766	17,487	15,296	15,480	15,666	18,341	19,258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 พัทยา อเวนิว	2578	SF	3,419	3,169	2,050	2,075	2,100	2,202	2,312	2,428	2,549	2,677	2,811	2,951	3,099	3,955	-	-	-
6 เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	PKS (74%)	3,216	2,753	2,381	2,410	2,439	2,887	3,032	3,183	3,343	3,510	3,685	3,869	4,063	5,185	-	-	-
7 เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2578	EKK (51%)	5,557	5,665	4,507	4,561	4,616	5,942	6,239	6,551	6,879	7,223	7,584	7,963	8,361	10,672	-	-	-
8 ลา วิลล่า (พหลโยธิน)	2579	SF	21,142	21,184	17,085	17,290	17,498	22,220	23,331	24,497	25,722	27,008	28,359	29,777	31,265	39,903	-	-	-
9 มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	2580	SF	4,640	8,149	8,629	8,733	8,838	9,279	9,743	10,231	10,742	11,279	11,843	12,435	13,057	16,664	-	-	-
10 มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2580	SF	5,193	6,197	2,664	2,696	2,729	2,862	3,005	3,156	3,313	3,479	3,653	3,836	4,027	5,140	-	-	-
11 นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	2581	SF	5,864	5,923	4,657	4,713	4,769	6,213	6,523	6,849	7,192	7,551	7,929	8,325	8,742	11,157	-	-	-
12 เอสพลานาด รัชดาภิเษก	2583	SFP (100%)	9,502	9,828	6,517	6,595	6,674	10,309	10,824	11,365	11,934	12,530	13,157	13,815	14,505	18,513	23,628	-	-
13 มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	2584	SF	-	-	-	6,217	6,292	6,367	6,444	6,521	6,599	6,678	6,758	6,840	6,922	7,347	7,798	-	-
14 เมกาบางนา	2588	SFD (49%)	1,415	1,430	1,118	1,118	1,145	1,430	1,502	1,577	1,656	1,739	1,826	1,917	2,013	2,569	3,278	4,184	-
15 มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2590	SF	6,786	9,702	8,155	8,252	8,351	10,176	10,685	11,219	11,780	12,369	12,987	13,637	14,318	18,274	23,323	29,767	-
16 มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2592	SF	-	6,910	6,887	6,969	7,053	7,398	7,768	8,156	8,564	8,992	9,442	9,914	10,409	13,285	16,956	21,640	26,304
17 มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เซ 55)	2592	SF	14,484	23,473	14,930	14,930	15,109	24,621	25,852	27,144	28,501	29,926	31,423	32,994	34,644	44,215	56,431	72,022	87,543

IFA ไม่ได้จัดทำประมาณการของ 2 โครงการคือ

1) โครงการปศุกรรม เหม่งจ่าย เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย SF ที่มีผู้เช่ารายเดียว (Stand-alone retail store) คือปศุกรรม และ SF ได้ขายสิทธิการเช่าและรับรู้กำไรตั้งแต่วันที่ทำการในปี 2543

2) โครงการดี อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยในปี 2553 SF ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่เช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2583

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
1. ระยะเวลาประมาณการและ Terminal Value	○ สำหรับโครงการที่ SF เป็นเจ้าของที่ดิน (Freehold) – IFA สมมติฐานให้ระยะเวลาของโครงการ Freehold จะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) สิ้นสุดลง และจะไม่มีมูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ○ สำหรับโครงการที่ SF เป็นผู้เช่าที่ดิน (Leasehold) – IFA สมมติฐานให้ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ดังนั้นเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โครงการ Leasehold จะไม่มีมูลค่าปัจจุบันสุดท้าย ○ สำหรับที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) – มี 2 แห่งคือของ RTA (ดิ อเวนิว รัชโยธิน) และ SFD (เมกาบางนา) IFA สมมติฐานให้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ในปี 2583 และ 2588 มีการขายที่ดินดังกล่าวออกไป จึงบวกกลับมูลค่าที่ดินในมูลค่าหุ้น SF ที่ประเมินได้ โดยใช้มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระล่าสุด ○ ที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนประกอบธุรกิจของกิจการร่วมค้า NBD และ WBD ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตลาดแม้จะยังไม่ได้ประกอบ IFA จึงบวกกลับมูลค่าที่ดินโดยใช้มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระล่าสุด
2. โครงการที่ IFA ไม่ได้จัดทำประมาณการ	○ โครงการบิควิก เหม่งจ่าย เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย SF ที่มีผู้เช่ารายเดียว (Stand-alone retail store) คือบิควิก และ SF ได้ขายสิทธิการเช่าและรับรู้กำไรตั้งแต่วันแรกที่ทำรายการในปี 2543 ○ โครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยในปี 2553 SF ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่เช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2583
3. ประมาณการค่ารื้อถอนอาคารโครงการ	○ กรรมสิทธิ์ในอาคารของโครงการเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง ขึ้นอยู่กับการเจรจาและระบุในสัญญา ○ ที่ผ่านมา SF ไม่เคยประมาณการค่ารื้อถอนเนื่องจากในกรณีที่ SF ต้องเป็นผู้รับผิดชอบการรื้อถอนนั้น SF สามารถเจรจากับผู้รับเหมาให้ขายเศษซากจากการรื้อถอนได้ ส่งผลให้ SF มีรายได้จากการขายเศษซาก และเมื่อสุทธิต่อค่ารื้อถอนแล้ว SF จึงไม่มีค่าใช้จ่ายรื้อถอนส่วนนี้ ดังนั้น IFA จึงกำหนดสมมติฐานให้ไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสำหรับทุกโครงการ

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
4. พื้นที่ให้เช่า	- สมมติฐานให้ทุกสาขาเดิมมีพื้นที่ให้เช่าเท่ากับที่เปิดเผยในแบบ 56-1 ตลอดระยะเวลาโครงการ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา – เริ่มให้บริการ 1 ก.ย. 64 สมมติฐานให้พื้นที่เช่าเท่ากับ 5,078 ตร.ม. ไปจนจบระยะเวลาโครงการ (2584) อ้างอิงจากแผนงานของ SF โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55) - ในปี 2563 มีการปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าและปรับลดจำนวนพื้นที่ให้เช่าลงเท่ากับ 3,528 ตร.ม. จึงสมมติฐานให้พื้นที่ให้เช่าสำหรับ เม.ย.-ธ.ค. 2564 (รวมเรียก "9M64") และปี 2565 เท่ากับ 3,528 ตร.ม. และในปี 2566 เปิดให้บริการในรูปแบบใหม่ภายใต้ชื่อ มาร์เช่ 55 ปรับเพิ่มเป็นเท่ากับ 9,545 ตร.ม.ไปจนจบระยะเวลาโครงการ (2592) อ้างอิงจากแผนงานของ SF
5. % Occupancy Rate	9M64 และ 2565 ให้มี Occupancy Rate เท่ากับปี 2563 ซึ่งคาดว่าจะยังคงได้รับผลกระทบในเชิงลบจากสถานการณ์ Covid-19 - ตั้งแต่ 2566 เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาโครงการของแต่ละโครงการ สมมติฐานให้มี Occupancy Rate เท่ากับค่า Occupancy Rate เฉลี่ยปี 2561-2562 ช่วงก่อนสถานการณ์ Covid-19 โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา - สมมติฐานให้มี Occupancy Rate 9M64-2565 เท่ากับ 82.5% ปี 2566 เท่ากับ 90% และตลอดระยะเวลาโครงการที่เหลือเท่ากับ 95% อ้างอิงจากแผนงานของ SF โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ - สมมติฐานให้มี Occupancy Rate ใน 9M64-2565 เท่ากับ 73% (อ้างอิงปี 2563) เพื่อสะท้อนการปิดปรับปรุงบางส่วนและสถานการณ์ Covid-19 ปี 2566 เป็นต้นไป ปรับเป็น 95% ตลอดระยะเวลาโครงการ (อ้างอิง Occupancy Rate ที่ทำได้จริงในอดีตก่อนปิดปรับปรุงในช่วงปี 2558-2560)

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
6. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (“รายได้ค่าเช่าฯ”)	- งวด 9M64-2565 สมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าฯ ทุกโครงการเท่ากับค่าเช่าที่เกิดขึ้นในปี 2563 ซึ่งสะท้อนการขอปรับลดค่าเช่าของผู้เช่า เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ยังคงไม่คลี่คลาย รวมถึงการระบาดระลอกใหม่ในปัจจุบัน บวกเพิ่มด้วยอัตราเงินเฟ้อ 1.20% ต่อปี (ที่มา : อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน โดย ธปท. ย้อนหลัง 10 ปี ณ 1 ก.ค. 2564) - IFA มีความเห็นว่าถึงแม้ในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอยแต่ประเทศไทยยังคงมีอัตราเงินเฟ้อย้อนหลัง 10 ปีที่เป็นบวก ดังนั้นจึงกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับอัตราค่าเช่าภายหลังการขอปรับลดค่าเช่าด้วยอัตราเงินเฟ้อ - ปี 2566 สมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าฯ กลับไปเท่าระดับเดียวกับปี 2562 ก่อนเกิดสถานการณ์ Covid-19 เนื่องจากคาดว่าจะสถานการณ์ Covid-19 จะคลี่คลาย และตลอดระยะเวลาโครงการ สมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าฯ เติบโตปีละ 5% ซึ่งเป็นไปตามอัตราการเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตามสัญญาในสถานการณ์ปกติ รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าทั่วไปในอุตสาหกรรม โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร - สมมติฐานให้ ก.ย. 64-2565 รายได้ค่าเช่าฯ เป็นไปตามประมาณการของบริษัท อ้างอิงแผนงานของ SF และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เติบโตที่ 5% ต่อปี ตลอดระยะเวลาโครงการ โครงการมาร์เก็ตเพลส หองหล่อ - สมมติฐานให้ 9M64-2565 รายได้ค่าเช่าฯ เท่ากับที่เกิดขึ้นในปี 2563 บวกเพิ่มด้วยอัตราเงินเฟ้อ 1.20% ต่อปี สำหรับปี 2566 เป็นต้นไป จนตลอดระยะเวลาโครงการ สมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าฯ กลับไปเท่าระดับเดียวกับปี 2562 โดยมีอัตราการเติบโตปีละ 5%

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
7. รายได้อื่น	○ รายได้อื่น ได้แก่ ค่าบริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าบริการซ่อมแซมปรับปรุงร้านค้าในโครงการ เป็นต้น ○ สมมติฐานให้รายได้ส่วนนี้ ผันแปรตามจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมของทุกโครงการในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ ○ 9M64-2565 อ้างอิงรายได้อื่นต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมของทุกโครงการที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 3M2564 ซึ่งลดลงจากที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 และสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ 1.2% ต่อปี ○ ปี 2566 เป็นต้นไป อ้างอิงรายได้อื่นต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมของทุกโครงการที่เกิดขึ้นจริงในปี 2562 และสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ 1.2% ต่อปี
8. รายได้ดอกเบียร์	○ รายได้ดอกเบียร์ คือรายได้ดอกเบียร์จากลูกหนี้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งคือผู้เช่าร้านค้ารายหลัก (Anchor Tenants) ในบางโครงการที่ SF มีการขายสิทธิการเช่าระยะยาวพื้นที่เช่าให้ ○ สมมติฐานให้ทยอยรับรู้ตามสัญญาเช่าการเงินตลอดระยะเวลาโครงการ
9. ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	○ 9M64-2565 สมมติฐานให้สัดส่วนต้นทุนในการให้เช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ เท่ากับสัดส่วนของปี 2563 ○ ปี 2566 ไปจนจบอายุสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ สมมติฐานให้สัดส่วนต้นทุนนี้เท่ากับสัดส่วนเฉลี่ยของปี 2561-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19
10. ค่าใช้จ่ายในการขาย	○ ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าการตลาดต่างๆ สมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3.6% ตลอดระยะเวลาประมาณการอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายเฉลี่ยของปี 2563 ○ ค่าใช้จ่ายในการขายยังมีความจำเป็นเนื่องจากเกือบทุกสาขายังมีผู้เช่าที่เป็นร้านค้าที่เปิดทำการต่อได้ (ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายยา) ทำให้ยังคงต้องทำการตลาด ส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดผู้เช่าให้ยังคงเช่าพื้นที่ต่อไป

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ																								
11. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายของสำนักงานส่วนกลาง / Back Office ได้แก่ ค่าตอบแทนผู้บริหาร พนักงานและบุคลากร, ค่าตอบแทนกรรมการ, ค่าที่ปรึกษา, ค่าสาธารณูปโภค, ค่าวัสดุสิ้นเปลือง, ฯลฯ 9M64-2565 สมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารผันแปรตามจำนวนพื้นที่ให้เขารวมของทุกโครงการในแต่ละปี อ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อจำนวนพื้นที่ให้เขารวมของทุกโครงการที่เกิดขึ้นจริงของงวด 3M2564 คือประมาณ 895 บาทต่อตารางเมตร และเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ 1.2% ต่อปี - ปี 2566 เป็นต้นไป อ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อจำนวนพื้นที่ให้เขารวมของทุกโครงการที่เกิดขึ้นจริงของปี 2562 คือประมาณ 1,008 บาทต่อตารางเมตร และเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อที่ 1.2% ต่อปี																								
12. ต้นทุนทางการเงิน	2.95% ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564																								
13. เงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)	- อ้างอิงเงินทุนหมุนเวียนและวงจรเงินสดเฉลี่ยในช่วง 2561-3M64 - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นรวมของงวด 3M64 ได้รวมเงินปันผลค้างชำระ 427.6 ล้านบาท IFA ไม่ได้รวมยอดเงินปันผลค้างชำระดังกล่าวในการรวมคำนวณระยะเวลาชำระหนี้ <table><tr><td></td><td>2561</td><td>2562</td><td>2563</td><td>3M64</td><td>9M64F-2592F</td></tr><tr><td>ระยะเวลาเก็บเงินลูกหนี้ (วัน)</td><td>34</td><td>37</td><td>48</td><td>35</td><td>38</td></tr><tr><td>ระยะเวลาชำระเงินเจ้าหนี้ (วัน)</td><td>167</td><td>153</td><td>195</td><td>182</td><td>174</td></tr><tr><td>Cash Cycle (วัน)</td><td>(133)</td><td>(116)</td><td>(147)</td><td>(147)</td><td>(136)</td></tr></table>		2561	2562	2563	3M64	9M64F-2592F	ระยะเวลาเก็บเงินลูกหนี้ (วัน)	34	37	48	35	38	ระยะเวลาชำระเงินเจ้าหนี้ (วัน)	167	153	195	182	174	Cash Cycle (วัน)	(133)	(116)	(147)	(147)	(136)
	2561	2562	2563	3M64	9M64F-2592F																				
ระยะเวลาเก็บเงินลูกหนี้ (วัน)	34	37	48	35	38																				
ระยะเวลาชำระเงินเจ้าหนี้ (วัน)	167	153	195	182	174																				
Cash Cycle (วัน)	(133)	(116)	(147)	(147)	(136)																				

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property หรือ IP)	○ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการปัจจุบันมี 18 โครงการและโครงการในอนาคต 2 โครงการคือมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพฯ และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (มาร์เช่ 55) ○ IFA สมมติฐานให้มีการตัดจำหน่าย (Amortization) มูลค่าที่ดินของทุกโครงการตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดิน
15. อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ	○ อาคารและอุปกรณ์ เป็นของส่วนสำนักงานและ Back Office เท่านั้น โดยส่วนใหญ่เป็นอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์) ○ IFA สมมติฐานให้มีการลงทุนในอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และซอฟต์แวร์ผันแปรตามจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมของทุกโครงการในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงเงินลงทุน (Capital Expenditures) เฉลี่ยใน 3 ปีที่ผ่านมา (2561-2563) ซึ่งตกประมาณ 112 บาทต่อ ตร.ม. เติบโตด้วยอัตราเงินเฟ้อ 1.2% ต่อปี และตัดค่าเสื่อมราคาตามนโยบายบัญชีของบริษัท (ซอฟต์แวร์ 3 ปี, อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ 5 ปี)
16. ส่วนแบ่งจากการร่วมค้า, เงินลงทุนในการร่วมค้า (เมก้าบางนา)	○ เป็นการร่วมค้าใน SF Development Co.,Ltd. ("SFD") เป็นหลัก ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเมก้าบางนา โดยรับรู้ส่วนแบ่งในการร่วมค้า ตามส่วนได้เสียในการร่วมค้า 49% ○ ไม่ได้ประมาณการผลประโยชน์ของการกิจการร่วมค้าอื่นที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ ได้แก่ North Bangkok Development Company Limited ("NBD") และบริษัทร่วม คือ West Bangkok Development Company Limited ("WBD") ซึ่ง SF ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวม 49% ○ ประมาณการส่วนแบ่งจากการร่วมค้าจนถึงปี 2588 (สิ้นสุดโครงการ) ○ พื้นที่ให้เช่า – สมมติฐานให้มีจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 3M64 ที่ 167,996 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาโครงการ ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562-2563

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
16. ส่วนแบ่งจากการร่วมค้า, เงินลงทุนในการร่วมค้า (เมกาบางนา) (ต่อ)	○ Occupancy Rate – สมมติฐานให้มี Occupancy Rate เท่ากับ 100% เนื่องจากเมกาบางนามีอัตราการเช่าพื้นที่ระดับนี้มาโดยตลอด ○ รายได้ค่าเช่าฯ ต่อ ตร.ม. ต่อปี – 9M64-2565 อ้างอิงรายได้ค่าเช่าฯ ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 เท่ากับ 1,119 บาทต่อ ตร.ม. และเติบโตด้วยอัตราเงินเฟ้อที่ 1.2% ต่อปี สำหรับปี 2566 เป็นต้นไป สมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าฯ ต่อ ตร.ม. เท่ากับอัตราที่เกิดขึ้นจริงในปี 2562 เท่ากับ 1,430 บาทต่อ ตร.ม. และเติบโตปีละ 5% ซึ่งเป็นไปตามอัตราการเพิ่มค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าพื้นที่ในสถานการณ์ปกติ รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าค่าปลีกทั่วไปในอุตสาหกรรมค้าปลีก ○ ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ – 9M64-2565 อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ค่าเช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 คือ 24.0% และสำหรับปี 2566 เป็นต้นไป ให้สัดส่วนเท่ากับสัดส่วนเฉลี่ยของปี 2561-2562 คือ 26.1% ○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร – 9M64-2565 อ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ค่าเช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 คือ 10% และสำหรับปี 2566 เป็นต้นไป ให้สัดส่วนเท่ากับสัดส่วนเฉลี่ยของปี 2561-2562 คือ 12.6% ○ CAPEX – สมมติฐานให้ CAPEX เท่ากับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในแต่ละปี โดยค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายแต่ละปีจะเท่ากับ 33.2% ของต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมด อ้างอิงสัดส่วนเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปี 2561-2563 ซึ่งจะเท่ากับประมาณ 255.0 ล้านบาทในงวด 9M64 และ 1,732.8 ล้านบาทในปี 2588 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของโครงการ ○ ต้นทุนทางการเงิน – สมมติฐานให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปี 2561-2563 ประมาณ 4.5% ต่อปี ○ อัตราภาษีเงินได้ – 20% ต่อปี

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
17. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	เป็นลูกหนี้ผู้เช่าร้านค้ารายหลัก (Anchor Tenants) ในบางโครงการ ที่มีการขายสิทธิการเช่าระยะยาวให้ เช่น นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว, พัทยา อเวนิว , มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ , บีควิก เหม่งจ่าย, เอสพลานาด รัชดาภิเษก, เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, ดี อเวนิว รัชโยธิน IFA สมมติฐานให้มีการรับเงินตามสัญญาเช่าตลอดระยะเวลาโครงการ
18. รายการอื่นๆ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ผังสินทรัพย์	รายการต่อไปนี้ สมมติฐานให้มีจำนวนเท่ากับ ณ 31 มี.ค. 64 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน - สินทรัพย์สิทธิการใช้ - เงินประกันการเช่าที่ดิน - สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
19. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการชำระคืนเงินกู้ยืม	- เงินกู้ยืม ณ 31 มี.ค. 2564 จำนวนทั้งหมด 3,151.8 ล้านบาท แบ่งเป็น - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (Term Loan) 1,493.1 ล้านบาท สมมติฐานให้มีการชำระคืนตามตารางผ่อนชำระ ซึ่งจะชำระหมดในปี 2569 - หุ้นกู้ จำนวน 498.8 ล้านบาท สมมติฐานให้มีการชำระคืนในเดือน พ.ย. 2565 ตามกำหนดไถ่ถอน - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1,160 ล้านบาท หยอดชำระคืนเมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกิน

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

หัวข้อ	สมมติฐานสำคัญ
20. เงินมัดจำรับจากลูกค้า	สมมติฐานให้มีการชำระคืนลูกค้าในแต่ละโครงการ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาโครงการ
21. ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	สมมติฐานให้มีการชำระค่าเช่าที่ดินของแต่ละโครงการ ตามแผนกำหนดชำระ
22. รายการอื่นๆ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ผังหนี้สิน	รายการต่อไปนี้ สมมติฐานให้มีจำนวนเท่ากับ ณ 31 มี.ค. 64 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า - ภาษีเงินได้ค้างจ่าย - หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - หนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
23. สมมติฐานทางการเงินอื่นๆ	- อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล – 20% ต่อปี - จำนวนเงินสดขั้นต่ำที่ต้องคงไว้ – IFA สมมติฐานให้มีการคงเงินสดไว้ขั้นต่ำ 3 เดือนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งเป็นไปตามหลักระมัดระวัง หากมีกรณีฉุกเฉินที่ต้องใช้เงินกะทันหัน อย่างไรก็ตามในปีที่ต้องมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม IFA สมมติฐานให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเท่ากับ 2.95% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ย 12 เดือนล่าสุด ณ 31 มี.ค. 2564

เอกสารแนบ 4 : สมมติฐานสำคัญสำหรับ DCF (ต่อ)

อัตราคิดลด

- IFA ใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก หรือ Weighted Average Cost of Capital (WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของกิจการ
- WACC เป็นค่าเฉลี่ยต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity หรือ K_e) และต้นทุนส่วนของเงินกู้ยืม ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม (Cost of Debt หรือ K_d) ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย (Tax) ถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนของผู้ถือหุ้น (W_e) และเงินกู้ยืม (W_d)

รายละเอียด	ที่มา/การคำนวณ
Risk Free Rate (R_f)	อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลของไทย 15 ปี ณ วันที่ 1 ก.ค. 2564 เท่ากับ 2.3% ต่อปี (ที่มา: Thai BMA)
Market Return (R_m)	ประกอบการ R_m 15 ปี ณ วันที่ 1 ก.ค. 2564 ซึ่งเป็น Implied Market Rate ที่ Setsmart คำนวณด้วยวิธี Dividend Discount Model โดยใช้ข้อมูลประมาณการแบบต่อเนื่อง ซึ่งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ณ วันที่ 1 ก.ค. 2564 เท่ากับ 9.9% (ที่มา: Setsmart)
Market Premium	$R_m - R_f = 7.6\%$
Beta (B)	อัตราการผันผวนของราคาหุ้น SF ต่อการเปลี่ยนแปลงของตลาด โดย IFA ใช้ค่า Adjusted Beta ของหุ้น SF ระยะเวลา 5 ปี ณ วันที่ 1 ก.ค. 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.93 และปรับด้วยสัดส่วนหนี้สินและทุนของ SF ณ 31 มี.ค. 2564 โดยได้ Levered Beta เท่ากับ 1.09 (ที่มา: Bloomberg)
K_d	= 2.95% (อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน ณ 31 มี.ค. 2564)
K_e	= $R_f + (Beta \times Market\ Premium) = 10.6\%$
W_d	= 18% (ณ 31 มี.ค. 2564)
W_e	= 82% (ณ 31 มี.ค. 2564)
การคำนวณ WACC	= $(K_e \times W_e) + (K_d \times (1 - Tax) \times W_d)$ = 9.1%

เอกสารแนบ 5 : ผลการประเมินด้วยวิธี DCF

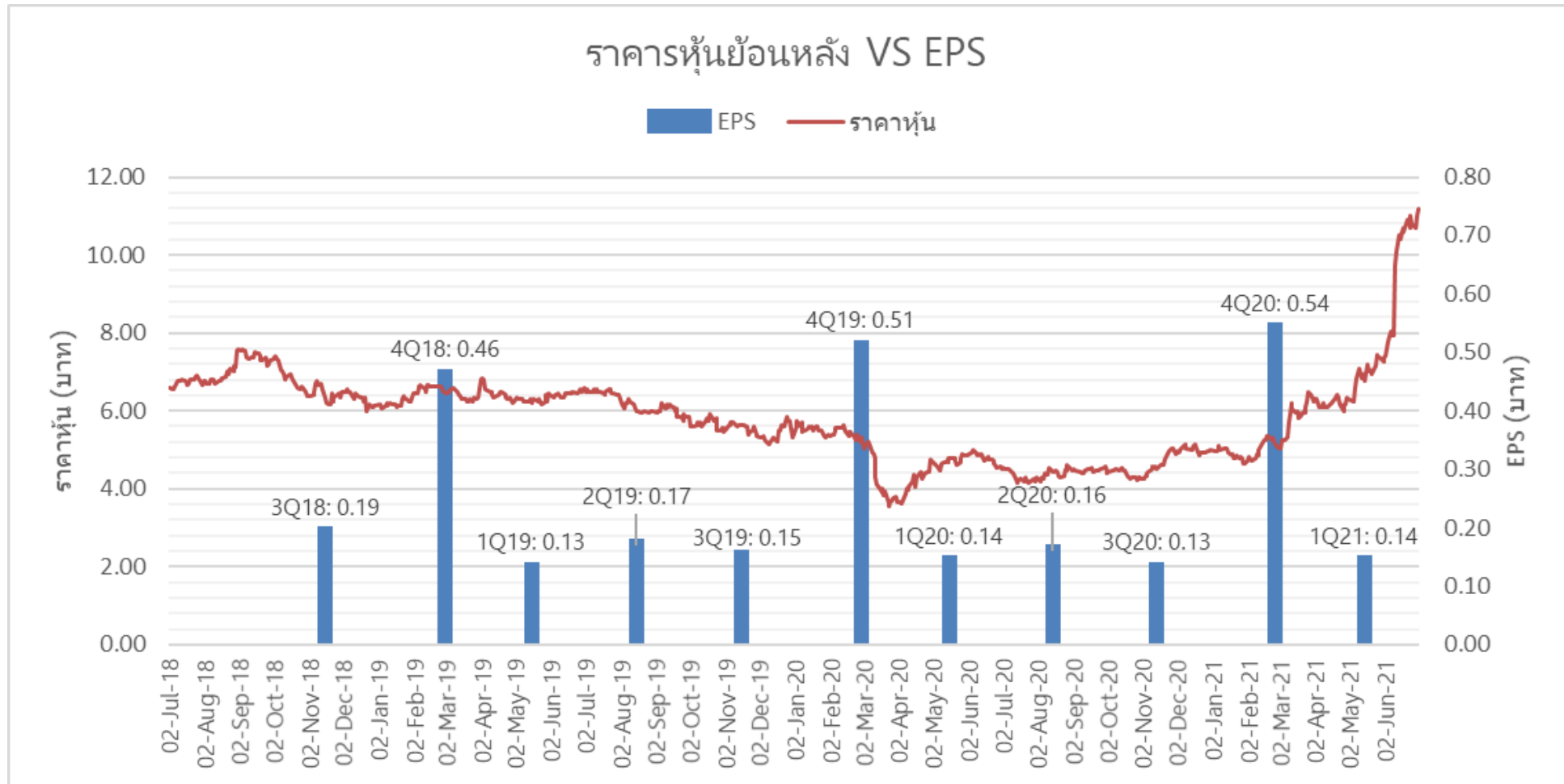
	ล้านบาท
PV of Free Cash Flow to Firm (FCFF)	19,637.3
หัก:หนี้สินเงินกู้ยืม ณ 31 มี.ค. 2564	(3,151.8)
บวก: เงินสด ณ 31 มี.ค. 2564	291.3
บวก : มูลค่าประเมินที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (RTA), บริษัทร่วมค้า (SFD, NBD), บริษัทร่วม (WBD)*	4,438.4
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	21,215.2
จำนวนหุ้นชำระแล้ว (หุ้น)	2,131.9
มูลค่าหุ้น (บาท/หุ้น)	10.0
มูลค่าหุ้นหลังบวก Control Premium 20% (บาท/หุ้น)	11.9

* หมายเหตุ

IFA ปรับปรุงมูลค่าโดยบวกมูลค่าที่ดิน Freehold 4 แห่ง อ้างอิงรายงานประเมินทรัพย์สินจัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (วัตถุประสงค์สาธารณะ)

- 1) ที่ดินโครงการ ดี อเนก ริชโยธิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์บริษัทย่อย คือ บริษัท ริชโยธิน อเนก จำกัด ("RTA") (SF ถือหุ้น 50%) (9 ไร่)
- 2) ที่ดินโครงการเมกาบางนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์บริษัทร่วมค้าคือ SFD (SF ถือหุ้น 49%) (249-1-34.6 ไร่)
- 3) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์บริษัทร่วมค้าคือ NBD (SF ถือหุ้น 49%) (49-1-94.1 ไร่)
- 4) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์บริษัทร่วมคือ WBD (SF ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม รวม 49% (253-2-29 ไร่)

เอกสารแนบ 6 : ราคาหุ้นย้อนหลัง VS EPS



ที่มา: ข้อมูล SETSMART ระหว่างวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 - 1 กรกฎาคม 2564