



บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ
บริษัทฯ แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่ 31 มีนาคม 2564



หน้าเปล่า

This page is intentionally left blank.

31 มีนาคม 2564

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“RBF” หรือ “บริษัท” หรือ “กิจการ”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย 4 ท่าน เข้าร่วมการประชุม ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ, พ.ท.พญ. จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ) ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัท เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ที่บริษัท ถือครองอยู่ ดังนี้

- 1) โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
- 2) โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

โดยการทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ขนาดรายการของธุรกรรมในครั้งนี้อาจเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญที่จะต้องเปิดเผยตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ดี การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นการขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ, พ.ท.พญ. จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นการเข้าทำธุรกรรมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 272 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 4,052.08 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าวในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีขนาดของรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการเกี่ยวข้องกัน รวมทั้งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ

(ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด (“GTSL” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการเกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องกับการขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการโดยมีรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่แนบมากับจดหมายนำส่งฉบับนี้

ในการจัดทำรายงานความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยึดถือข้อมูลของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและที่มาของข้อมูลในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวขาดความถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อความมีนัยสำคัญต่อความสมบูรณ์ของข้อมูล ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานทางเศรษฐกิจ สภาวะตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นไปในขณะจัดทำรายงาน รวมทั้งขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้รับจนถึงวันที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ซึ่งสมมติฐานและข้อมูลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้มีการผูกพันในการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน หรือ ทบทวนหรือยืนยันรายงานฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็น และเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษารายละเอียดของข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการอิสระ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพร้อมกับเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

สารบัญ

หน้า

1.	บทสรุปผู้บริหาร	1
2.	แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	5
3.	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	7
3.1.	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	8
3.2.	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน	8
3.3.	ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	10
3.4.	รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป	10
3.5.	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	19
3.6.	การคำนวณขนาดของรายการ	20
3.7.	เหตุผล ความจำเป็น และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม	21
3.8.	แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	23
3.9.	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	23
3.10.	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท รวมถึง กรณีกรรมการดังกล่าวงดออกเสียง	24
3.11.	ข้อมูลที่สำคัญอื่น ๆ	24
4.	ความสมเหตุสมผลของรายการ	25
4.1.	วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	25
4.2.	เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำและการไม่เข้าทำธุรกรรม	25
4.3.	เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	31
4.4.	ความเสี่ยงจากการเข้าทำธุรกรรม	32
5.	ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	34
5.1.	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	34
5.1.1.	ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	35
5.1.2.	ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	48
5.2.	วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	60
5.2.1.	ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	61
5.2.2.	ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	65
5.3.	วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	69
5.3.1.	ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	70
5.3.2.	ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	76
5.4.	สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ	80
6.	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	82
7.	เอกสารแนบ	86
	เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	86
7.1.	ข้อมูลทั่วไป	86
7.2.	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	87
7.3.	โครงสร้างกลุ่มบริษัท	94
7.4.	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	100
7.5.	โครงสร้างรายได้	102

7.6.	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ.....	103
7.7.	การลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม.....	103
7.8.	โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ.....	105
7.9.	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท.....	106
7.10.	ราคาหุ้นสูงสุดและต่ำสุดของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วงย้อนหลัง 3 ปี.....	106
7.11.	สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ RBF.....	107
7.12.	สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม.....	126
เอกสารแนบ 2:	ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรม.....	131
เอกสารแนบ 3:	คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ.....	137
เอกสารแนบ 4:	การคำนวณอัตราคิดลด.....	138

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1-1: กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม.....	2
ตารางที่ 5-1: สมมติฐานอัตราการเข้าพัก.....	36
ตารางที่ 5-2: ราคาห้องพักเฉลี่ยของธุรกิจที่พักในประเทศไทยในช่วงปี 2559 – 2563	37
ตารางที่ 5-3: สัดส่วนรายได้ย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563	38
ตารางที่ 5-4: ตารางสรุปสมมติฐานรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2564 – 2581	38
ตารางที่ 5-5: สรุปประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรมในช่วงปี 2564 – 2581	39
ตารางที่ 5-6: สรุปสมมติฐานการประมาณการต้นทุนจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม.....	39
ตารางที่ 5-7: สัดส่วนต้นทุนย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563	40
ตารางที่ 5-8: สรุปประมาณการต้นทุนในช่วงปี 2564-2581	41
ตารางที่ 5-9: สรุปสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	41
ตารางที่ 5-10: สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563.....	43
ตารางที่ 5-11: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายในช่วงปี 2564 – 2581	43
ตารางที่ 5-12 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารย้อนหลังในช่วงปี 2561-2563.....	43
ตารางที่ 5-13: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปี 2564-2581	44
ตารางที่ 5-14: สรุปประมาณการทางการเงินในช่วงปี 2564 – 2581.....	45
ตารางที่ 5-15: สรุปประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในช่วงปี 2564-2581.....	47
ตารางที่ 5-16: สรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานหลัก	48
ตารางที่ 5-17: สมมติฐานอัตราการเข้าพัก.....	49
ตารางที่ 5-18: สัดส่วนรายได้ย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563	50
ตารางที่ 5-19: ตารางสรุปสมมติฐานรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2564 – 2581	50
ตารางที่ 5-20: สรุปประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรมในช่วงปี 2564 – 2581	51
ตารางที่ 5-21: สรุปสมมติฐานการประมาณการต้นทุนจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม.....	52
ตารางที่ 5-22: สัดส่วนต้นทุนย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563	53
ตารางที่ 5-23: สรุปประมาณการต้นทุนในช่วงปี 2564 – 2581.....	53
ตารางที่ 5-24: สรุปสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	54
ตารางที่ 5-25: สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563.....	55
ตารางที่ 5-26: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายในช่วงปี 2564 – 2581	55
ตารางที่ 5-27 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563	56
ตารางที่ 5-28: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปี 2564 – 2581	56
ตารางที่ 5-29: สรุปประมาณการทางการเงินในช่วงปี 2564 – 2581.....	58
ตารางที่ 5-30: สรุปประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในช่วงปี 2564-2581.....	59
ตารางที่ 5-31: สรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานหลัก	60
ตารางที่ 5-32: สรุปสมมติฐานสำหรับการจัดทำประมาณการทางการเงินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยผู้ ประเมินราคาอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	61
ตารางที่ 5-33: สรุปสมมติฐานสำหรับการจัดทำประมาณการทางการเงินของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยผู้ประเมินราคาอิสระและที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระ	65
ตารางที่ 5-34: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	70
ตารางที่ 5-35: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	70

ตารางที่ 5-36: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน.....	72
ตารางที่ 5-37: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost approach) ปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	73
ตารางที่ 5-38: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ.....	73
ตารางที่ 5-39: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ.....	74
ตารางที่ 5-40: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน.....	75
ตารางที่ 5-41: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน.....	76
ตารางที่ 5-42: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	76
ตารางที่ 5-43: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	77
ตารางที่ 5-44: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน.....	77
ตารางที่ 5-45: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	78
ตารางที่ 5-46: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	78
ตารางที่ 5-47: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน.....	79
ตารางที่ 5-48: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรม.....	80
ตารางที่ 6-1: สรุปมูลค่าธุรกิจโรงแรมตามการประเมินด้วยวิธีต่างๆ.....	82
ตารางที่ 6-2: กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม.....	83
ตารางที่ 7-1: ข้อมูลทั่วไปของ RBF.....	86
ตารางที่ 7-2: พัฒนาการที่สำคัญของ RBF.....	87
ตารางที่ 7-3: การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของ RBF.....	100
ตารางที่ 7-4: โครงสร้างรายได้ของ RBF.....	102
ตารางที่ 7-5: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ RBF.....	105
ตารางที่ 7-6: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ TFF.....	105
ตารางที่ 7-7: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PFC.....	106
ตารางที่ 7-8: รายชื่อคณะกรรมการของ RBF.....	106
ตารางที่ 7-9: ราคาหุ้นสูงสุดและต่ำสุดของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วงเวลาย้อนหลัง 3 ปี.....	106
ตารางที่ 7-10: งบแสดงฐานะทางการเงินของ RBF.....	107
ตารางที่ 7-11: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ RBF.....	112
ตารางที่ 7-12: งบกระแสเงินสดของ RBF.....	120
ตารางที่ 7-13: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ RBF.....	125
ตารางที่ 7-14: งบแสดงฐานะการเงินของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ.....	126
ตารางที่ 7-15: งบกำไรขาดทุนของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ.....	127
ตารางที่ 7-16: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ.....	127
ตารางที่ 7-17: งบแสดงฐานะการเงินของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	128
ตารางที่ 7-18: งบกำไรขาดทุนของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	129
ตารางที่ 7-19: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่.....	129
ตารางที่ 7-20: อัตราการเข้าพักในช่วงปี 2558-2563.....	133
ตารางที่ 7-21: ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) (ADR) ในช่วงปี 2558-2563.....	134
ตารางที่ 7-22: รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศในช่วงปี 2558-2563.....	134
ตารางที่ 7-23: ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เปิดตัวตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป.....	136

สารบัญแนภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 4-1: ข้อมูลตรวจวัดฝุ่น PM2.5 ที่สถานีเมืองเชียงใหม่ (36t) ของกรมควบคุมมลพิษ ย้อนหลัง 8 ปี (2012 – 2019).....	28
แผนภาพที่ 7-1: อัตราการเข้าพักช่วงปี 2558-2566 (แผนภาพซ้าย).....	131
แผนภาพที่ 7-2: จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในช่วงปี 2558-2563 (แผนภาพขวา).....	131
แผนภาพที่ 7-3: อัตราการเติบโตจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงปี 2562-2563.....	131
แผนภาพที่ 7-4: จำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 รายใหม่ทั่วโลก (รายวัน).....	132
แผนภาพที่ 7-5: อัตราการเข้าพัก ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศ ในช่วงปี 2558-2563.....	133
แผนภาพที่ 7-6: จำนวนทริปที่นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศ.....	135

คำนิยาม

ชื่อบริษัท / หน่วยงาน

บริษัท หรือ RBF หรือ กิจการ
GTSL หรือ IFA หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ กลต. หรือ SEC
SET หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ ตลท.
IMF
CVC
JPS
PFC
RKBG
TFF
SUSCO

หมายถึง

บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)
บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กองทุนการเงินระหว่างประเทศ
บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
บริษัท เจ.พี.เอส.โฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด
บริษัท ริเวอร์แคว โบตานิก การ์เดิน จำกัด
บริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกแรนซ์ จำกัด
บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

อื่น ๆ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ
รายงานความเห็น
ประกาศรายการเกี่ยวโยง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ
บริษัทฯ แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง
โยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน
พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มี
นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศ
ของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ
บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่
แก้ไขเพิ่มเติม
ราคาห้องพักเฉลี่ย
ทฤษฎีทางการเงินที่กล่าวถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง กับ ความเสี่ยงของตลาด
โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด
กระแสเงินสดอิสระของกิจการ
วิธีวิเคราะห์จากรายได้
การจดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ คำนวณจาก สินทรัพย์รวม –สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (รวมภาษีเงินได้รอจ่ายบัญชี)
– หนี้สินรวม – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
มาตรฐานงบการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ
มาตรฐานงบการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ
ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
การวิเคราะห์ความไว

ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ADR หรือ Average Daily Rate
Capital Asset Pricing Model (CAPM)
COVID-19
Discounted Cash Flow Approach
Free Cash Flow to Firm (FCFF)
Income approach
IPO หรือ Initial Public Offering
NTA หรือ Net Tangible Assets

NPAEs หรือ Non-Publicly Accountable Entities
PAEs หรือ Publicly Accountable Entities
Weighted Average Cost of Capital (WACC)
Sensitivity Analysis

1. บทสรุปผู้บริหาร

ในอดีตทางบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“RBF” หรือ “บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ได้เคยพิจารณาจัดโครงสร้างการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกจากกลุ่มบริษัทที่จะทำการจดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปในช่วงนั้นจะทำให้มีภาวะภาษี และค่าใช้จ่ายการโอนค่อนข้างสูง ซึ่งกลุ่มผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ ในขณะนั้นยังไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินการ ประกอบกับในช่วงนั้นบริษัทฯ ยังคาดว่าจะสามารถเข้าไปดำเนินการให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมมีผลประกอบการดีขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่บริษัทได้ทำการ IPO กลุ่มธุรกิจโรงแรมประสบผลกระทบจากสถานการณ์ฝุ่นที่เชียงใหม่ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่) อีกทั้งเกิดสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ทำให้ผลประกอบการของโรงแรมไม่เป็นไปตามแผนงานที่ตั้งใจไว้ และยังไม่มีความแน่นอนในการฟื้นตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม อีกทั้งเพื่อให้โครงสร้างธุรกิจมีความชัดเจนในธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทจึงพิจารณาที่จะดำเนินการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกในช่วงเวลานี้ อันน่าจะเป็นประโยชน์กับบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ กล่าวคือ ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) และเพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานของธุรกิจหลักได้อย่างชัดเจน ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง) ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของบริษัทฯ เพื่อพิจารณานุมัติการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรม (หลังจากนี้จะเรียกรวมกันว่า “ธุรกิจโรงแรม”) ดังนี้

- 1) โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
- 2) โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

โดยการจำหน่ายไปครั้งนี้จะทำให้กลุ่มบริษัทไม่ต้องรับภาระผลขาดทุนของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง และยังเป็น การรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ณ ปัจจุบัน ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขาดรายได้อย่างฉับพลัน และทำให้ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมหดตัวอย่างรุนแรง ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในช่วงที่ผ่านมา และบริษัทฯ คาดว่าอาจใช้เวลา 2-3 ปีก่อนที่ธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวได้

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 จึงได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ ดร.สมชาย รัตนภูมิ ภิญา, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญา, พ.ท.พญ. จัณจิรา รัตนภูมิภิญา และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญา ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 272 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 4,052.08 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าวในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งการเข้าทำ

ธุรกรรมในครั้งนี้มีขนาดของรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการเกี่ยวข้องกัน รวมทั้งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ
- (ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องได้ออกมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีข้อมูลในการตัดสินใจพิจารณาเกี่ยวกับการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างครบถ้วนเพียงพอ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิส เซส จำกัด (“GTSL” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

จากการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลจากการขายธุรกิจโรงแรมได้ดังนี้

ตารางที่ 1-1: กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม

ชื่อทรัพย์สินที่จำหน่าย		มูลค่าทรัพย์สินโรงแรม (บาท)		
		โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	โรงแรมไอบิส สไตส์ เชียงใหม่	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2563	(1)	78,293,884	241,301,763	319,595,647
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินที่ยังไม่รับรู้ (ผลขาดทุนที่จะเกิดขึ้นหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรม)	(2)	-	(62,259,918)	(62,259,918)
มูลค่าตามบัญชีภายหลังรับรู้การด้อยค่า (หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการ)	(1)-(2)	78,293,884	179,041,845	257,335,729
ราคาเสนอขาย	(4)	87,000,000	185,000,000	272,000,000
ราคาประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระ	(5)	86,539,500	171,753,000	258,292,500
มูลค่าตามวิธีประเมินของปรึกษาทางการเงินอิสระ	(6)	83,076,337	178,785,544	261,861,881
กำไร (ขาดทุน) จากการเข้าทำธุรกรรม	(4)-(1)	8,706,116	(56,301,763)	(47,595,647)
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและมูลค่าตามบัญชีหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการ	(4)-(3)	8,706,116	5,958,155	14,664,271
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและราคาประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระ	(4)-(5)	460,500	13,247,000	13,707,500
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	(4)-(6)	3,923,663	6,214,456	10,138,119

จากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจะทำให้บริษัทฯ จะต้องมียอดขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 62.26 ล้านบาท (2) เนื่องจากในงบการเงินของบริษัทฯ ฟรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (บริษัทลูกของ RBF ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99) ได้มีการรับรู้การผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ ไปแล้วจำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งตามมาตราการผ่อนปรนชั่วคราวของสภาวิชาชีพบัญชี ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบ

สามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าได้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2563 ได้ ทำให้ RBF ยังไม่ได้รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไป จะทำให้มูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ มีการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เป็น Mark to market ซึ่งจะทำให้เกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เท่ากับ 56.30 ล้านบาท (7) ซึ่งเมื่อรวมกำไรจากการขายโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ จำนวน 8.71 ล้านบาทเข้าไปด้วยจะทำให้บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 47.60 ล้านบาท (7) ซึ่งดีกว่าการขาดทุนจากการด้อยค่าหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมจำนวน 14.66 ล้านบาท (8) ทั้งนี้ ยังไม่รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2564 ที่อาจจะทำให้เกิดการด้อยค่าเพิ่มเติม นอกจากนี้ ราคาเสนอขายยังสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ที่จัดทำโดย บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เท่ากับ 13.71 ล้านบาท (9) และสูงกว่ามูลค่าตามวิธีประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำนวน 10.14 ล้านบาท (10) ดังนั้น ราคาเสนอขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ อาทิ เงื่อนไขการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ รวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนต่างๆ ของรายงานความเห็นฯ ฉบับนี้ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม เป็นจำนวน 272 ล้านบาท และสามารถประหยัดค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตอีก 17 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ได้มีการกำหนดให้เข้าทำธุรกรรมโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 (เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป) รวมเป็นมูลค่าอีกประมาณ 154.31 ล้านบาท (มูลค่าไม่ได้มีการคิดลด) ช่วยลดผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นประมาณ 5.96 ล้านบาท และยังไม่ต้องลงทุนในการปรับปรุงโรงแรมเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้ให้บริการบริหารโรงแรม ไม่ต้องรับความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนของธุรกิจโรงแรมในอนาคต เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา การแพร่ระบาดของ COVID-19 ฝุ่นละอองขนาดเล็ก PM2.5 อีกทั้ง การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปในครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการขายในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าอิสระ และมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว ยังทำให้บริษัทฯ มีประโยชน์ส่วนเพิ่มรวมแล้วประมาณ 14.66 ล้านบาท (มูลค่าก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง และค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนสิทธิ์) แทนที่จะต้องรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ จำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2564 ที่อาจจะทำให้เกิดการด้อยค่าเพิ่มเติมในปี 2564

อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องมีการระงับการจ่ายภาษีเงินได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน นอกจากนั้น หากธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง อาจจะทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการทำกำไรจากธุรกิจโรงแรม ซึ่งอาจจะส่งผลให้อาจสามารถขายธุรกิจโรงแรมให้มีกำไรมากกว่าในขณะนี้ ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก และภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา จึงคาดว่าอาจใช้เวลา 2-3 ปีก่อนที่ธุรกิจโรงแรมจะสามารถฟื้นตัวได้ นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานในอดีตของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ จะเห็นได้ว่ามีผลประกอบการขาดทุนมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 แล้ว ดังนั้น โอกาสที่จะขายธุรกิจ

โรงแรมออกไปให้ได้กำไรมากกว่านี้ ในระยะเวลาอันสั้นจึงอยู่ในระดับต่ำ หรืออาจมีความเป็นไปได้ที่จะได้ราคาสูงกว่า แต่อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายที่ยาวนานขึ้นเช่นกัน และไม่สามารถรับประกันความสำเร็จได้

ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง จึงอาจจะมีข้อสงสัยเรื่องความเป็นธรรมของการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งบริษัทฯ และผู้ซื้อก็ได้มีการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระฝ่ายละบริษัทเพื่อมาใช้เป็นราคาอ้างอิง เพื่อลดข้อครหาด้านความไม่เป็นธรรมของราคา อีกทั้งการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องนั้น สามารถเจรจากันได้รวดเร็วกว่ากับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการปฏิเสธการเข้าซื้อจากกลุ่ม Accor ซึ่งเป็นผู้ให้บริการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ตามสิทธิ Right of First Refusal และไม่ได้รับการตอบรับจากบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ด้วย

แม้ว่า การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จะมีเหตุผลที่ควรจะทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม หากแต่ยังคงมีความเสี่ยงหากการเข้าทำรายการไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ก็อาจจะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ได้รับคำตอบแทนจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจำนวน 272 ล้านบาท และยังคงต้องจ่ายค่าเช่าต่อไปเรื่อยๆ อีก 17 ปี 3 เดือน (นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 154.31 ล้านบาท (จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่ไม่ได้มีการคิดลด) และยังคงจะต้องแบกรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินอีกประมาณ 62.26 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะต้องดำเนินธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ที่ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ ฝุ่นพิษ PM2.5 ต่อไป

จากราคาเสนอขายข้างต้นในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมนั้น แม้ว่าบริษัทฯ จะเกิดผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินประมาณ 47.60 ล้านบาท แต่ก็น้อยกว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์สินจำนวน 62.26 ล้านบาท หากบริษัทฯ ไม่ขายธุรกิจโรงแรมออกไป เนื่องจากมีการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เป็นไปตามราคาตลาดล่าสุด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าความเหมาะสมของราคาเสนอขายธุรกิจโรงแรม พบว่าราคาเสนอขายนั้นสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังเมื่อบริษัทฯ ถูกตั้งด้อยค่าสินทรัพย์และมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นจำนวน 14.66 ล้านบาท และ 10.14 ล้านบาทตามลำดับ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาเสนอขายธุรกิจโรงแรมที่ 272 ล้านบาท มีความเหมาะสม นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรมซึ่งจะต้องให้มีการชำระเงินเต็มจำนวน ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ การร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมใดๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมฝ่ายละครั้ง การรับโอนพนักงานงานของโรงแรม และจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ก็มีความเหมาะสม ดังนั้น จากการวิเคราะห์เหตุผลและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมฯ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ดังกล่าว ขึ้นอยู่กับพิจารณาของของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง และความเห็นในประเด็นต่างๆ เพิ่มเติมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ รายละเอียดของข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมกับเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แกรนท์ ธอนด์ ไซเบอร์วิสเซส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “RBF”) ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการตามที่ได้รับการแต่งตั้งในครั้งนี้จากข้อมูลบริษัทฯ บริษัทย่อย ข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และ โรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นข้อมูลที่ได้รับจาก RBF และข้อมูลที่เปิดเผยทั่วไป ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 ของ RBF ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564
- สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) ที่เกี่ยวข้องกับการขายสินทรัพย์ของบริษัทย่อย
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ RBF
- รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 – 2563 ของ RBF
- รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกรเ็นซ์ จำกัด (“TFF”) และบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”)
- งบการเงินภายในเฉพาะส่วนของโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และ โรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ สำหรับปี 2559 – 2563
- ประมาณการทางการเงินและสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของ โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และ โรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่
- เอกสารข้อมูล สรุปสาระสำคัญในสัญญา สัญญาและร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ RBF, เจ้าหน้าที่โรงแรม, และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ
- ข้อมูลสถิติตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ RBF และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระถือว่าสัญญา ร่างสัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ มีผลบังคับใช้และมีผลผูกพันทางกฎหมาย โดยปราศจากข้อมูลหรือเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรเข้าทำรายการในแต่ละรายการของ RBF ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวขาดความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญอันจะมีผลกระทบต่อความสมบูรณ์ในเนื้อหาของข้อมูลแต่ละรายการที่ได้รับอย่างมีนัยสำคัญ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำขึ้นภายใต้ภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ รวมทั้งขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้รับ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง

และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันหรือทบทวนยืนยันความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของ RBF อย่างไรก็ดี การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษารายละเอียดข้อมูลในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พร้อมกับเอกสารข้อมูลต่าง ๆ ที่แนบมา รวมถึงไปถึงข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องในแต่ละรายการ เพื่อใช้พิจารณา และดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม

3. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“RBF” หรือ “บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ, พ.ท.พญ. จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ โดยกรรมการทั้ง 4 ท่านไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง)¹ ได้มีมติเห็นชอบให้ เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรม (หลังจากนี้จะเรียกรวมกันว่า “ธุรกิจโรงแรม”) ดังนี้

- 1) โรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
- 2) โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ทั้งนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ขนาดรายการของธุรกรรมในครั้งนี้อาจไม่เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปที่มีนัยสำคัญที่จะต้องเปิดเผยตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ดี การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นการขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ, พ.ท.พญ. จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นการเข้าทำธุรกรรมตามที่ดังกล่าวไว้ข้างต้นถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวข้อง”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.71 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 4,052.08 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าวในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้ง นี้ ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีขนาดของรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

¹ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ มีส่วนได้ส่วนเสีย เนื่องจากเป็นกรรมการ บริษัท เจ.พี.เอส.โฮลดิ้ง จำกัด (“JPS”) และผู้ถือหุ้น JPS ในสัดส่วนร้อยละ 40.62 นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ มีส่วนได้ส่วนเสีย เนื่องจากเป็นกรรมการ บริษัท ริเวอร์แคว โบตานิก การ์เดิน จำกัด (“RKBG”) และผู้ถือหุ้น RKBJ ในสัดส่วนร้อยละ 33.34

พ.ท.พญ.จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ มีส่วนได้ส่วนเสีย เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้น JPS ในสัดส่วนร้อยละ 29.69 และเป็นผู้ถือหุ้น RKBJ ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 พญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ มีส่วนได้ส่วนเสีย เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้น JPS ในสัดส่วนร้อยละ 29.69 และเป็นผู้ถือหุ้น RKBJ ในสัดส่วนร้อยละ 33.33

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการเกี่ยวข้องกัน รวมทั้งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ
- (ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำสัญญาภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 เมษายน 2564 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป

3.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

3.2.1. การขายทรัพย์สินโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ผู้ขายที่ 1 : บริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกรีนซ์ จำกัด (“TFF”)
 ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RBF”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว

ผู้ซื้อที่ 1 : บริษัท เจ.พี.เอส.โฮลดิ้ง จำกัด (“JPS”)
 รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ JPS ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564

1. ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ JPS ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564

ชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1. ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ¹		284,080	40.62%
2. พ.ท.พญ.จันจิตา รัตนภูมิภิญโญ ²		207,660	29.69%
3. พญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ ³		207,660	29.69%
รวมทั้งหมด		699,400	100.00%

หมายเหตุ : จากข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RBF ณ วันที่ 12 มีนาคม 2564

¹ - ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.80 ของทุนชำระแล้วของ RBF

² - พ.ท.พญ.จันจิตา รัตนภูมิภิญโญ (เป็นบุตรของดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.01 ของทุนชำระแล้วของ RBF

³ - พญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ (เป็นบุตรของดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.01 ของทุนชำระแล้วของ RBF

ความสัมพันธ์ ณ : JPS เป็นนิติบุคคลที่มี ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็นกรรมการ
วันที่เกิดรายการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมี พ.ท.พ.ญ.จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ RBF)
และ พญ.สนธรร รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ RBF) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของ JPS (ผู้จะซื้อ)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจขายเคมีภัณฑ์ผสมอาหาร
เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105527045245
ทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว : 69,940,000
(ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564)
ที่ตั้งสำนักงาน : 27/550 หมู่ที่ 1 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

3.2.2. การขายทรัพย์สินโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ผู้จะขายที่ 2 : บริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”)
ถือหุ้นโดยบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RBF”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว

ผู้จะซื้อที่ 2 : บริษัท ริเวอร์แคว โบตานิก การ์เดิน จำกัด (“RKBG”)
รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ RKBG ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564

1. นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ RKBG ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564

ชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1. นางเพ็ชรา	รัตนภูมิภิญโญ ¹	50,000	33.34%
2. พ.ท.พ.ญ.จันจิรา	รัตนภูมิภิญโญ ²	50,000	33.33%
3. พญ.สนธรร	รัตนภูมิภิญโญ ³	50,000	33.33%
รวมทั้งหมด		150,000	100.00%

หมายเหตุ : จากข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RBF ณ วันที่ 12 มีนาคม 2564

¹ - นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.80 ของทุนชำระแล้วของ RBF

² - พ.ท.พ.ญ.จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ (เป็นบุตรของดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.01 ของทุนชำระแล้วของ RBF

³ - พญ.สนธรร รัตนภูมิภิญโญ (เป็นบุตรของดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ RBF โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.01 ของทุนชำระแล้วของ RBF

ความสัมพันธ์ ณ : RKBG เป็นนิติบุคคลที่มี นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ RBF) เป็น
วันที่เกิดรายการ กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมี พ.ท.พ.ญ.จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
ของ RBF) และ พญ.สนธรร รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ RBF) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ
บริษัท

ข้อมูลทั่วไปของ RKBG (ผู้จะซื้อ)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการ รีสอร์ทและภัตตาคาร
เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0715537000133

ทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว : 15,000,000
(ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564)
ที่ตั้งสำนักงาน : 14/7 หมู่ที่ 13 ตำบลบ้านเก่า อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี 71000

3.3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ ย่อยให้แก่ผู้ซื้อตามรายละเอียดต่อไปนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) วัสดุอุปกรณ์ และอาคารสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ลงทุนโดยบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกเรนซ์ จำกัด (“TFF”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่บริษัท เจ.พี.เอส.โฮลดิ้ง จำกัด (“JPS”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 87,000,000 บาท

2. สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) วัสดุอุปกรณ์ และอาคารสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ลงทุนโดยบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ บริษัท ริเวอร์แคว โบตานิกการ์เด้น จำกัด RKBG คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 185,000,000 บาท

โดยการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญ

หมายเหตุ: บริษัทฯทำสัญญาเช่าจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และ นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ กรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ บุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัทฯซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียจากธุรกรรมนี้

3.4. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

3.4.1. โรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ตารางที่ 3-1: สรุปรายละเอียดของ โรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 110 หมู่ที่ 4 ถนนสายปากน้ำ – หาดทรายรี ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร
เอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งโรงแรม โฉนดที่ดินเลขที่ 3125 เนื้อที่ดินตามสัญญา 18-3-14.9 ไร่ หรือ 7,514.9 ตารางวา อายุสัญญาคงเหลือประมาณ 17 ปี 8 เดือน (นับตั้งแต่สิ้นเดือนมกราคม 2564) (สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - ถึงวันที่ 30 กันยายน 2581)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 11 รายการ จำนวนห้องพักรวม 86 ห้อง <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารโรงแรม 2 ชั้น (อาคาร A) 2. อาคารโรงแรม 2 ชั้น (อาคาร B) 3. อาคารต้อนรับและสัมมนา 2 ชั้น 4. อาคารรับ - ส่งลูกค้า 5. อาคารสำนักงาน 2 ชั้น 6. สระว่ายน้ำ 1 7. อาคารสระว่ายน้ำ และฟิตเนส 8. อาคารเก็บขยะ 9. อาคารเก็บอุปกรณ์

	<p>10. อาคารวางถังแก๊ส</p> <p>11. อาคารหม้อไอน้ำ</p>
การใช้งาน ณ วันที่ทำการซื้อขาย	ประกอบกิจการโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
ราคาเสนอขาย	87,000,000 บาท
การชำระราคา	ชำระเต็มจำนวน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้ขายได้รับอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน และผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าที่ดินฝ่ายละเท่า ๆ กัน • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมจากผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) จากผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีอากรใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทนผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน • ในกรณีที่ผู้ซื้อจำเป็นต้องดำเนินการอย่างใด ๆ เกี่ยวกับเงื่อนไขในการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อเองฝ่ายเดียวเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถรับโอนกิจการโรงแรมจากผู้ขายได้ (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจของผู้ซื้อ) ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว • ผู้ซื้อตกลงที่จะรับโอนลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายมาเป็นลูกจ้างของผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงนับระยะเวลาการทำงานของลูกจ้างดังกล่าวต่อเนื่องกับระยะเวลาที่ลูกจ้างทำงานให้แก่ผู้ขาย รวมทั้งตกลงให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่ลูกจ้างคนดังกล่าวไม่น้อยไปกว่าที่ได้รับจากผู้ขาย ในกรณีที่ลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายคนใดไม่ให้ความยินยอมสำหรับการโอนย้ายดังกล่าว ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องกับการเลิกจ้างลูกจ้างคนดังกล่าว (ถ้ามี) ตามที่กฎหมายแรงงานประกาศกำหนด

มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (งบการเงินงวดล่าสุดก่อนวันที่ทำรายการ)	78,293,884 บาท
--	----------------

ตารางที่ 3-2: สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของ โรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายกิจการโรงแรม โครงการ Novotel Chumphon Beach Resort & Golf Hotel
ผู้ขาย	บริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกเรนซ์ จำกัด
ผู้ซื้อ	บริษัท เจ. พี. เอส. โฮลดิ้ง จำกัด
ทรัพย์สินที่จะซื้อและขาย	โรงแรม Novotel Chumphon Beach Resort & Golf Hotel ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 110 หมู่ 4 ทาดมรตราภาพ อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาซื้อขาย	87,000,000 บาท
การชำระราคาซื้อขาย	ชำระในครั้งเดียว โดยชำระในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม หรือในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
หน้าที่ของผู้สัญญา เพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	<p>หน้าที่ของผู้ขาย ต้องกระทำดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับผู้ซื้อฝ่ายละครึ่ง พร้อมรับผิดชอบค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด (2) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าร่วมกับผู้ซื้อฝ่ายละครึ่ง (3) ในฐานะผู้เช่าที่ดินเดิม ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินในกิจการโรงแรมให้ความยินยอม ลงนามในเอกสาร และ/หรือ ดำเนินการที่เกี่ยวข้องใด ๆ ทุกประการเพื่อให้การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อเสร็จสมบูรณ์ (4) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรม โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง (5) ในกรณีที่ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมใดไม่สามารถโอนให้แก่ผู้ซื้อได้ จะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ซื้อในการขอรับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องใหม่จากหน่วยงานราชการ และยกเลิกใบอนุญาตเดิมที่ถืออยู่ (6) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าภาษีอากรใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมฝ่ายละครึ่ง (7) ดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทน โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง <p>หน้าที่ของผู้ซื้อ ต้องกระทำดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมจากผู้ขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับผู้ขายฝ่ายละครึ่ง (2) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมจากผู้ขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าร่วมกับผู้ขายฝ่ายละครึ่ง

	<p>(3) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมจากผู้ขาย โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง</p> <p>(4) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าภาษีอากรใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมฝ่ายละครึ่ง</p> <p>(5) ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทนผู้ซื้อ โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง</p> <p>ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่มีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันเพื่อขยายเวลาการดำเนินการออกไป</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>คำรับรองของผู้ขาย</p> <p>(1) ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และมีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญา</p> <p>(2) ผู้ขายได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขาย รวมทั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ของผู้ขายให้ทำการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาตามเงื่อนไขของสัญญา</p> <p>(3) ผู้ขายได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารโรงแรมให้ทำการโอนกิจการโรงแรมและทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่เป็นฝ่ายผิดและ/หรือปราศจากความรับผิดชอบใดๆ ตามสัญญาบริหารโรงแรม</p> <p>(4) สัญญาลงลายมือชื่อโดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนในนามผู้ขาย ซึ่งมีผลผูกพันและใช้บังคับกับผู้ขายตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p> <p>คำรับรองของผู้ซื้อ</p> <p>(1) ผู้ซื้อไม่ได้อยู่ในสถานะเป็นบุคคลล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว</p> <p>(2) ผู้ซื้อไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>(3) สัญญาลงลายมือชื่อโดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนในนามผู้ซื้อ ซึ่งมีผลผูกพันและมีผลใช้บังคับกับผู้ซื้อตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p>
<p>ความรับผิดชอบของคู่สัญญา</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเป็นผลโดยตรงจากการกระทำหรือไม่กระทำการใด ๆ ของตนไม่ว่าด้วยความจงใจ หรือด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติการตามหน้าที่ของตนตามสัญญา</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือผิดคำรับรอง และไม่แก้ไขเยียวยาภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ</p> <p>(2) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อ (1) และคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาหรือผิดคำรับรอง (แล้วแต่กรณี) ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายของประเทศไทย</p>
<p>การระงับข้อพิพาท</p>	<p>อนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับว่าด้วยอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ สำนักงานศาลยุติธรรม</p>

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) และอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 3-3: สรุปรายละเอียดการประเมินของ โรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

บริษัทผู้ประเมิน	บจก.สยามแอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	บจก.ซาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์
รายชื่อผู้ประเมินหลัก	นายวรชิต สุรการวิทย์ (ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.062) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์	นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์รัตน์ (ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.060) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์
วันที่ออกรายงาน	22 มกราคม 2564	21 กันยายน 2563
วันที่สำรวจและทำการประเมิน	14 มกราคม 2564	9 กันยายน 2563
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์	ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	88,750,000 บาท	84,329,000 บาท

ผลการดำเนินงานและข้อมูลสำคัญจากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยที่จัดทำเพื่อการบริหาร (Separated Managerial Accounting) ของโรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ตารางที่ 3-4: สรุปผลการดำเนินงานของ โรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

(หน่วย : บาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	43.76%	41.10%	38.53%
รายได้	35,755,658	32,486,960	27,977,914
ต้นทุนขาย	(44,777,197)	(42,402,717)	(38,609,226)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(9,021,540)	(9,915,757)	(10,631,313)
รายได้อื่น	351,348	381,800	290,909
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(20,160,938)	(17,168,956)	(15,545,843)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(6,219,137)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(28,831,130)	(32,922,050)	(25,886,247)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(28,831,130)	(32,922,050)	(25,886,247)

3.4.2. โรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่

ตารางที่ 3-5: สรุปรายละเอียดการประเมินของ โรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่

ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 7/9 และ 8/5 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งโรงแรม โฉนดที่ดินเลขที่ 9319, 9320, 14282, 14283, 14284, 14286, 14287, 14288 และ 46458 จำนวน 9 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-97.5 ไร่ หรือ 997.5 ตารางวา อายุสัญญาคงเหลือประมาณ 17 ปี 8 เดือน (นับตั้งแต่สิ้นเดือนมกราคม 2564) (สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - ถึงวันที่ 30 กันยายน 2581)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 3 รายการ จำนวนห้องพักรวม 208 ห้อง <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารโรงแรม 6 ชั้น 2. อาคารโรงแรม 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 3. อาคารโรงแรม 7 ชั้น พร้อมชั้นลอย
การใช้งาน ณ วันที่ทำการซื้อขาย	ประกอบกิจการโรงแรมในชื่อ โรงแรมไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ (Ibis Styles Chiangmai Hotel)
ราคาเสนอขาย	185,000,000 บาท
การชำระราคา	ชำระเต็มจำนวน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้ขายได้รับอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน และผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าที่ดินฝ่ายละเท่า ๆ กัน • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมจากผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) จากผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีอากรใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทนผู้ขาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละเท่า ๆ กัน

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ซื้อจำเป็นต้องดำเนินการอย่างใด ๆ เกี่ยวกับเงื่อนไขในการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อเองฝ่ายเดียวเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถรับโอนกิจการโรงแรมจากผู้ขายได้ (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจของผู้ซื้อ) ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว • ผู้ซื้อตกลงที่จะรับโอนลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายมาเป็นลูกจ้างของผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงนับระยะเวลาการทำงานของลูกจ้างดังกล่าวต่อเนื่องกับระยะเวลาที่ลูกจ้างทำงานให้แก่ผู้ขาย รวมทั้งตกลงให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่ลูกจ้างคนดังกล่าวไม่น้อยไปกว่าที่ ได้รับจากผู้ขาย ในกรณีที่ลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายคนใดไม่ให้ความยินยอมสำหรับการโอนย้ายดังกล่าว ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องกับการกับเลิกจ้างลูกจ้างคนดังกล่าว (ถ้ามี) ตามที่กฎหมายแรงงานประกาศกำหนด
<p>มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (งบการเงินงวดล่าสุดก่อนวันที่ทำรายการ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 179,041,845 บาท สำหรับงบการเงินของบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด • 241,301,763 บาท สำหรับงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท RBF (เนื่องจากมาตรการผ่อนปรนของสภာวิชาชีพบัญชี ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบสามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การต่ออายุได้ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)

หมายเหตุ: /1 เนื่องจากงบการเงินของบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด จัดทำภายใต้มาตรฐานงบการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (“Non-Publicly Accountable Entities”, “NPAEs”) ซึ่งไม่ได้รับข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (มาตรการผ่อนปรนดังกล่าว ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบสามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การต่ออายุได้ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563) ต่างจากมาตรฐานงบการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (“Publicly Accountable Entities”, “PAEs”) ที่เป็นมาตรฐานการเงินของ RBF ซึ่งได้รับอนุญาตจากสภาวิชาชีพการบัญชีให้สามารถไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อบ่งชี้การต่ออายุได้ ด้วยเหตุนี้ RBF เลือกที่จะไม่นำที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การต่ออายุ ทำให้มูลค่าสุทธิทางบัญชีของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ในงบการเงินรวมของ RBF จะมีค่าไม่เท่ากับมูลค่าในงบการเงินของบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด โดยในงบการเงินรวมของ RBF มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวจะเท่ากับ 241.30 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ไว้ใจความว่า “หลังจากการสิ้นสุดการใช้มาตรการผ่อนปรนดังกล่าวในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการคาดว่าจะมีการรับรู้ผลกระทบต่อรายการรับรู้การต่ออายุของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้อย่างมีสาระสำคัญ สำหรับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไนโตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 ที่กำลังจะถึงนี้” โดยกลุ่ม RBF จะรับรู้กำไร (ขาดทุน) จากการต่ออายุทรัพย์สินในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

ตารางที่ 3-6: สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของ โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายกิจการโรงแรม โครงการ Ibis Styles Chiang Mai Hotel
ผู้ขาย	บริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด
ผู้ซื้อ	บริษัท ริเวอร์แคว โบตานิก การ์เด้น จำกัด
ทรัพย์สินที่จะซื้อและขาย	โรงแรม Ibis Styles Chiang Mai Hotel ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 7/9 หมู่ที่ 1 ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลช้างเผือก อำเภอนิมมาน จังหวัดเชียงใหม่ 50300 และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาซื้อขาย	185,000,000 บาท
การชำระราคาซื้อขาย	ชำระในครั้งเดียว โดยชำระในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม หรือในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
หน้าที่ของคู่สัญญาเพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	<p>หน้าที่ของผู้ขาย ต้องกระทำดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับผู้ซื้อฝ่ายละครึ่ง พร้อมรับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด (2) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าร่วมกับผู้ซื้อฝ่ายละครึ่ง (3) ในฐานะผู้เช่าที่ดินเดิม ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินในกิจการโรงแรมให้ความยินยอม ลงนามในเอกสาร และ/หรือ ดำเนินการที่เกี่ยวข้องใด ๆ ทุกประการเพื่อให้การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อเสร็จสมบูรณ์ (4) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรม โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง (5) ในกรณีที่ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมใดไม่สามารถโอนให้แก่ผู้ซื้อได้ จะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ซื้อในการขอรับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องใหม่จากหน่วยงานราชการ และยกเลิกใบอนุญาตเดิมที่ถืออยู่ (6) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมฝ่ายละครึ่ง (7) ดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทน โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง <p>หน้าที่ของผู้ซื้อ ต้องกระทำดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรมจากผู้ขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับผู้ขายฝ่ายละครึ่ง (2) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินในกิจการโรงแรมจากผู้ขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าร่วมกับผู้ขายฝ่ายละครึ่ง (3) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการเพื่อให้ได้รับโอนซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมจากผู้ขาย โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง

	<p>(4) ภายหลังจากวันที่ทำสัญญา ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม (นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างในกิจการโรงแรม) โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าภาษีอากรใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมฝ่ายละครึ่ง</p> <p>(5) ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ และเข้าเป็นคู่สัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแทนผู้ซื้อ โดยจะร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง</p> <p>ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่มีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันเพื่อขยายเวลาการดำเนินการออกไป</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>คำรับรองของผู้ขาย</p> <p>(1) ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และมีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญา</p> <p>(2) ผู้ขายได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขาย รวมทั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทแม่ของผู้ขายให้ทำการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาตามเงื่อนไขของสัญญา</p> <p>(3) ผู้ขายได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารโรงแรมให้ทำการโอนกิจการโรงแรมและทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่เป็นฝ่ายผิดและ/หรือปราศจากความรับผิดใดๆ ตามสัญญาบริหารโรงแรม</p> <p>(4) สัญญาลงลายมือชื่อโดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนในนามผู้ขาย ซึ่งมีผลผูกพันและใช้บังคับกับผู้ขายตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p> <p>คำรับรองของผู้ซื้อ</p> <p>(1) ผู้ซื้อไม่ได้อยู่ในสถานะเป็นบุคคลล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว</p> <p>(2) ผู้ซื้อไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>(3) สัญญาลงลายมือชื่อโดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนในนามผู้ซื้อ ซึ่งมีผลผูกพันและมีผลใช้บังคับกับผู้ซื้อตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p>
<p>ความรับผิดชอบของคู่สัญญา</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเป็นผลโดยตรงจากการกระทำหรือไม่กระทำการใด ๆ ของตนไม่ว่าด้วยความจงใจ หรือด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญา</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือผิดคำรับรอง และไม่แก้ไขเยียวยาภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ</p> <p>(2) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อ (1) และคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาหรือผิดคำรับรอง (แล้วแต่กรณี) ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายของประเทศไทย</p>
<p>การระงับข้อพิพาท</p>	<p>อนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับว่าด้วยอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ สำนักงานศาลยุติธรรม</p>

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) และอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 3-7: สรุปรายละเอียดการประเมินของ โรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่

บริษัทผู้ประเมิน	บจก.สยามแอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	บจก.ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์
รายชื่อผู้ประเมินหลัก	นายวรชิต สุกราวีทย์ (ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.062) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์	นายจิรวัดน์ นฤมิตร (ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.228) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์
วันที่ออกรายงาน	12 ตุลาคม 2563	10 ตุลาคม 2563
วันที่สำรวจและทำการประเมิน	12 ตุลาคม 2563	1 ตุลาคม 2563
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์	ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	168,606,000 บาท	174,900,000 บาท

ผลการดำเนินงานและข้อมูลสำคัญจากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยที่จัดทำเพื่อการบริหาร (Separated Managerial Accounting) ของโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ตารางที่ 3-8: สรุปผลการดำเนินงานของ โรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่

(หน่วย : บาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราการเข้าพัก (%)	65.68%	54.54%	27.86%
รายได้	69,975,031	55,815,968	27,773,910
ต้นทุนขาย	(71,942,447)	(63,254,018)	(44,519,405)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(1,967,416)	(7,438,051)	(16,745,496)
รายได้อื่น	242,508	281,786	152,952
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(26,543,229)	(25,122,844)	(15,345,336)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(5,342,941)	(62,259,918)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(28,268,137)	(37,622,050)	(94,197,797)
ดอกเบี้ยจ่าย	(6,977,103)	(4,720,712)	(2,878,698)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(35,245,241)	(42,342,761)	(97,076,495)

3.5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ราคาขายในครั้งนี้อ้างอิงจากรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายได้แก่ บริษัท สยามแอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (SUSCO) และบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (CVC) ซึ่งประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) มาอ้างอิง

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้คิดเป็นจำนวนรวม 272,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงที่จะชำระมูลค่าซื้อขายแก่ผู้ขายในครั้งเดียว ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งทั้ง 2 ฝ่ายตกลงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าว

ออกไป ซึ่งผู้ขายจะนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินทั้ง 2 รายการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3-9: สรุปราคาขายของธุรกิจโรงแรมและการเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

ชื่อทรัพย์สินที่จำหน่าย	SUSCO	CVC	ราคาเฉลี่ย	Premium	ราคาขาย
โรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	88,750,000	84,329,000	86,539,500	460,500	87,000,000
โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	168,606,000	174,900,000	171,753,000	13,247,000	185,000,000
รวม	257,356,000	259,229,000	258,292,500	13,707,500	272,000,000

3.6. การคำนวณขนาดของรายการ

3.6.1. การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การทำธุรกรรมของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งตามเกณฑ์ดังกล่าวได้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องคำนวณมูลค่าของรายการเพื่อพิจารณาหน้าที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยการคำนวณมูลค่าของรายการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3-10: การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียด	การคำนวณ ¹ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (%)
1. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\%NTA^2$ ของสินทรัพย์ $\%NTA^2$ ของบริษัทฯ	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่เป็นการ จำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่เป็นการ จำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเพื่อการชำระค่าทรัพย์สิน ³ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	272.00 4,883.40	5.57
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นหุ้น	จำนวนหุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่ออกชำระค่าทรัพย์สิน จำนวนหุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่เป็นการ จำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	

หมายเหตุ: 1. คำนวณจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

จากการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น พบว่าขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนมีขนาดสูงสุด โดยมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5.57 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนั้น ดังนั้น ขนาดรายการของธุรกรรมในครั้งนั้นไม่เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญที่จะต้องเปิดเผยตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

3.6.2. การคำนวณขนาดของรายการเกี่ยวโยง

ตารางที่ 3-11: สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

ข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	หน่วย : ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	4,883.40
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	4.47
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	34.38
หัก หนี้สินรวม	794.58
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.12)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	4,052.08

เนื่องจากกรรมการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นในครั้งนี้ เป็นการขายทรัพย์สินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงคำนวณมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนได้ดังนี้

ตารางที่ 3-12: การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์รายการเกี่ยวโยง	รายละเอียด	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการเกี่ยวโยง	มูลค่าของธุรกรรม NTA ของบริษัทฯ	<u>272.00</u> 4,052.08	6.71%

หมายเหตุ: 1. คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (รวมภาษีเงินได้รอจ่ายบัญชี) - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ทั้งนี้ ขนาดของรายการเกี่ยวโยงข้างต้น มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.71 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน กับบุคคลดังกล่าวในช่วง 6 เดือนก่อนหน้าการทำรายการครั้งนี้ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีขนาดของรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่า NTA ของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยง

บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียทั้งนี้บริษัทฯ จะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 เมษายน 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

3.7. เหตุผล ความจำเป็น และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม

ในอดีตทางบริษัทได้เคยพิจารณาจัดโครงสร้างเพื่อเตรียมนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในประเด็นการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกจากกลุ่มบริษัทที่จะทำการจดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกป็นั้นจะทำให้มีภาวะภาษี และค่าใช้จ่ายการโอนค่อนข้างสูง ซึ่งกลุ่มผู้ถือหุ้นและบริษัทไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินการ ณ เวลานั้น กอปรกับในช่วงนั้น บริษัทฯ ยังคาดว่าจะสามารถเข้าไปดำเนินการให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมมีผลประกอบการดีขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่บริษัทได้ทำการ IPO กลุ่มธุรกิจโรงแรมประสบผลกระทบจากสถานการณ์ฝุ่นที่เชียงใหม่ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่) อีกทั้งเกิดสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ทำให้ผลประกอบการของโรงแรมไม่เป็นไปตาม

แผนงานที่ตั้งใจไว้ และยังไม่มีความแน่นอนในการฟื้นตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม อีกทั้งเพื่อให้โครงสร้างธุรกิจมีความชัดเจนในธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทจึงพิจารณาที่จะดำเนินการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกในช่วงเวลานี้ อันน่าจะจะเป็นประโยชน์กับบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงมีความเห็นดังนี้

1. การจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยเป็นการดำเนินการตามกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทที่จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ กล่าวคือ ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) และเพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานของธุรกิจหลักได้อย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะมุ่งเน้นที่การดำเนินกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัท ณ ปัจจุบัน โดยปัจจุบันบริษัทไม่มีแผนที่จะดำเนินธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องของกลุ่มธุรกิจหลัก แต่ทั้งนี้หากบริษัทพบโอกาสในการลงทุนธุรกิจใหม่ที่เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับกลุ่มธุรกิจหลัก หรือธุรกิจอื่นที่มีความน่าสนใจ และสามารถสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นได้ และไม่เป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะทำการพิจารณาเป็นรายกรณีไป
2. การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมไปในครั้งนี้ทำให้กลุ่มบริษัทไม่ต้องแบกรับผลขาดทุนของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ยังเป็นการรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ณ ปัจจุบัน ที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขาดรายได้อย่างฉับพลัน และทำให้ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมหดตัวอย่างรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในช่วงที่ผ่านมา และคาดว่าอาจใช้เวลา 2-3 ปีก่อนที่ธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวอย่างสมบูรณ์ได้
3. หากไม่มีธุรกรรมจำหน่ายไป คาดว่าจะมีการรับรู้ผลกระทบต่อรายการรับรู้การด้อยค่าของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการเช่าอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สำหรับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 ที่กำลังจะถึงนี้ หลังจากการสิ้นสุดการใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (มาตรการผ่อนปรนดังกล่าว ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบสามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าได้ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)
4. ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ทั้ง 2 แห่ง ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่า (Leasehold)¹ ซึ่งมีระยะเวลาในการเช่าจำกัด² และผู้ที่เข้ามาซื้อโรงแรมจะได้ครอบครองเพียงสิทธิการเช่าเท่านั้น ทำให้การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมเป็นไปได้อย่างยากสำหรับการจำหน่ายออกไปให้แก่บุคคลภายนอก ดังนั้นการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จึงเป็นโอกาสที่ดี

หมายเหตุ: ¹ บริษัททำสัญญาเช่าจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ นายสมชาย รัตนภูมิภิญโญ และ นาง เพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ กรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ บุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัทซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียจากธุรกรรมนี้

² สิทธิการเช่าของที่ดินที่ตั้งของโรงแรมโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีอายุสัญญาทั้งหมด 20 ปี อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2561 – 30 กันยายน พ.ศ. 2581 อายุสัญญาคงเหลือ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 เท่ากับ 17 ปี 7 เดือน 4 วัน ส่วนสิทธิการเช่าของที่ดินที่ตั้งของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ มีอายุสัญญาทั้งหมด 20 ปี อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2561 – 30 กันยายน พ.ศ. 2581 อายุสัญญาคงเหลือ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 เท่ากับ 17 ปี 7 เดือน 4 วัน

3.8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เงินที่ได้จากการจำหน่ายกิจการโรงแรมในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

3.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ไม่รวม ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ พ.ต.พญ.จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ กรรมการ 4 ท่านที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการดำเนินการตามการปรับปรุงแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นการสร้างผลกำไรจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายกิจการโรงแรมที่มูลค่ารวม 272.00 ล้านบาท โดยเป็นราคาซื้อขายที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน มีรายละเอียดดังนี้

- 1) โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ เท่ากับ 87.00 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างช่วงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท สยามแอฟเฟอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ฉบับเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 88.75 ล้านบาท และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ฉบับเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2563 ซึ่งเท่ากับ 84.33 ล้านบาท
- 2) โรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ เท่ากับ 185.00 ล้านบาท โดยเป็นราคาขายที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท สยามแอฟเฟอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ฉบับเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 168.61 ล้านบาท และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ฉบับเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 174.90 ล้านบาท

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลดีแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ราคาซื้อขายที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 รายนั้น เป็นผู้ประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนั้นแล้วในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ถูกจัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นั้น ได้ให้ความเห็นว่าการทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวมีความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไข จากการพิจารณารายละเอียดที่ผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แสดงความเห็นมาทั้งหมดนั้น คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลดีแล้ว ตามรายละเอียดจากผู้ประกอบวิชาชีพที่ฝ่ายบริหารเสนอมา
- สำหรับความจำเป็นในการจำหน่ายให้กับบุคคลเกี่ยวข้องนั้น ทางคณะกรรมการบริษัทได้รับรายละเอียดจากฝ่ายบริหารของบริษัทว่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมใน

วงกว้าง ประกอบกับที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง เป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า ส่งผลให้การจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรมเป็นไปได้ยาก เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อได้เพียงสิทธิในการเช่าเท่านั้น ซึ่งแม้แต่บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้บริหารโรงแรม ซึ่งตามสัญญาบริหารโรงแรมมีข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)² กับทางบริษัทก็แจ้งเจตจำนงค์ไม่ประสงค์ที่จะซื้อกับทางบริษัทแล้ว นอกจากนั้นฝ่ายบริหารได้แจ้งต่อคณะกรรมการบริษัทว่าได้มีการสอบถามไปยังบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอขาย แต่ไม่มีการตอบรับจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทางคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาประโยชน์ที่บริษัทและผู้ถือหุ้นจะได้รับ ตามรายละเอียดที่ฝ่ายบริหารได้แจ้ง และความจำเป็นในการจำหน่ายไปให้บุคคลที่เกี่ยวข้องที่ทางฝ่ายบริหารเสนอมาแล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการจำหน่ายไปแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องมีความสมเหตุสมผลตามรายละเอียดที่ฝ่ายบริหารเสนอมา

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่ารายการเกี่ยวข้องดังกล่าวยึดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ การเสนอวาระนี้ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติความเหมาะสมของการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวที่บริษัทฯ ได้เข้าทำกับ JPS และ RKBG เพื่อให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ดังนั้นจึงมีความเห็นเสนอให้ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการเข้ารายการเกี่ยวข้องกันดังกล่าว

3.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกรณีกรรมการดังกล่าวงดออกเสียง

- ไม่มี -

3.11. ข้อมูลที่สำคัญอื่น ๆ

- ไม่มี -

² ข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือ ในกรณีที่บริษัทมีความประสงค์จะจำหน่าย หรือ โอนสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น ทางบริษัทจำเป็นต้องทำหนังสือแจ้งไปยังผู้บริหารโรงแรมให้พิจารณาก่อนเป็นอันดับแรก หากผู้บริหารโรงแรมปฏิเสธที่จะยื่นข้อเสนอ บริษัทก็จะสามารถจำหน่าย หรือ โอนสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

4. ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

จากภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปัจจุบัน ทำให้ธุรกิจโรงแรมขาดรายได้ อย่างฉับพลัน และทำให้ธุรกิจโรงแรมหดตัวอย่างรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู๊ด อินгредиเอนท์ จำกัด (มหาชน) (“RBF” หรือ “บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) จึงมีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จำหน่ายธุรกิจโรงแรม เพื่อปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทตามกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่เป็นจุดแข็งมากกว่า

โดยการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ เป็นการขายทรัพย์สินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้กับบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ, นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ, พ.ท.พญ. จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ และพญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการดังนี้

4.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำและการไม่เข้าทำธุรกรรม

4.2.1. ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรม

1) ลดผลกระทบจากการขาดทุนของธุรกิจโรงแรมในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และโรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ ที่บริษัทฯ จะจำหน่ายออกไปในครั้งนี้ มีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดตั้งแต่ก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 แล้ว และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าว ยิ่งทำให้ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนัก โดยที่ผ่านมามีต้องทำการหยุดการดำเนินการชั่วคราว ประมาณ 1.5 – 2 เดือนในปี 2563 และประมาณ 1.5 – 2 เดือนในช่วงต้นปี 2564 ตามนโยบายป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ จำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไป จะทำให้งบการเงินรวมของกิจการไม่ต้องรับผลกระทบจากการขาดทุนของธุรกิจโรงแรมในอนาคต

2) เป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจ

การจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทตามกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ และจำหน่ายส่วนธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ ไม่ได้มีความถนัดเฉพาะทางออกไป ทั้งนี้ รายได้ของธุรกิจโรงแรมมีสัดส่วนที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับรายได้โดยรวมของบริษัทฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.10 และ 1.77 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2562 และ 2563 เท่านั้น และมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่มสัดส่วนของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และลดความเสี่ยงจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรมอีกด้วย

3) เป็นการเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ

การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับชำระเงินเต็มจำนวนทั้งสิ้น 272 ล้านบาท (มูลค่าก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง และค่าภาษี

อาการที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนสิทธิ์) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดให้ต้องโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 (เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป) โดยธุรกรรมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยที่บริษัทฯ วางแผนที่จะนำเงินที่ได้จากการขายธุรกิจโรงแรมไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มเติม

4) ลดผลกระทบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่จะเกิดขึ้น

ในปี 2562 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีการด้อยค่าของสินทรัพย์ไปแล้วจำนวน 11.56 ล้านบาท โดยเป็นการด้อยค่าสำหรับ โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ จำนวน 6.22 ล้านบาทและโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ จำนวน 5.34 ล้านบาท

ในการขายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เนื่องจากราคาซื้อขายในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2563 ของงบการเงินรวมของบริษัทฯ เนื่องจากมูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ในงบการเงินของบริษัทฯ ฟรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (บริษัทลูกของ RBF ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99) ได้มีการรับรู้การผลขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้วจำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวของสภาวิชาชีพบัญชี ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบสามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าได้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2563 ได้ ทำให้บริษัทฯ ยังไม่ได้รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไป จะทำให้มูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ มีการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เป็น Mark to market (การปรับมูลค่าของสินทรัพย์ตามราคาตลาดล่าสุด) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางที่ 4-1: สรุปผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหากเข้าทำรายการจำหน่ายโรงแรม

	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 63 ¹	ราคาเสนอขาย ²	กำไร (ขาดทุน) จาก การขายทรัพย์สิน
โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	78,293,884	87,000,000	8,706,116
โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	241,301,763	185,000,000	(56,301,763)
รวม	319,595,647	272,000,000	(47,595,647)

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าตามบัญชีในตารางข้างต้นเป็นมูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเมื่อวันโอนกรรมสิทธิ์จะมีมูลค่าตามบัญชีที่ต่ำกว่าที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้นจากการตัดค่าเสื่อมราคาในแต่ละเดือนจึงจะทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินที่ต่ำกว่าที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น ทั้งนี้กำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สินในตารางข้างต้นยังไม่ได้หักค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน (ถ้ามี)

² มูลค่าก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง และค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนสิทธิ์

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ไม่ขายธุรกิจโรงแรมออกไป บริษัทฯ จะต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินตามที่งบการเงินของบริษัทฯ ฟรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด ได้มีการรับรู้การผลขาดทุนจากการด้อยค่ามูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ไปแล้วจำนวน 62.26 ล้านบาท ดังนี้

ตารางที่ 4-2: สรุปผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินหารบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สิน

	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 63 ¹	มูลค่าตามบัญชีภายหลัง รับรู้การด้อยค่า	ขาดทุนจากการด้อย ค่าทรัพย์สิน
โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	78,293,884	78,293,884	-
โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	241,301,763	179,041,845	(62,259,918)
รวม	319,595,647	257,335,729	(62,259,918)

จากการสอบถามผู้ประเมินราคาอิสระทราบว่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมิได้คำนึงถึงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2564 จึงทำให้มูลค่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีแนวโน้มที่จะด้อยค่าลงอีกในอนาคต ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจะทำให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าลดลงจากการขายโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ประมาณ 5.96 ล้านบาท (ราคาซื้อขายที่ 185 ล้านบาท – มูลค่าตามบัญชีที่ 179.04 ล้านบาท) และมีกำไรจากการขายโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ จำนวน 8.71 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรมากขึ้น และไม่ต้องรับความเสี่ยงจากการด้อยค่าของธุรกิจโรงแรมในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้น

5) ลดรายการระหว่างกันกับหน่วยธุรกิจโรงแรมในอนาคต

ในปัจจุบัน ธุรกิจโรงแรมยังมีรายการยืมเงินชั่วคราวจากบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในการจ่ายค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งเป็นการใช้เงินทุนหมุนเวียนไปกับธุรกิจที่ไม่ได้สร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ

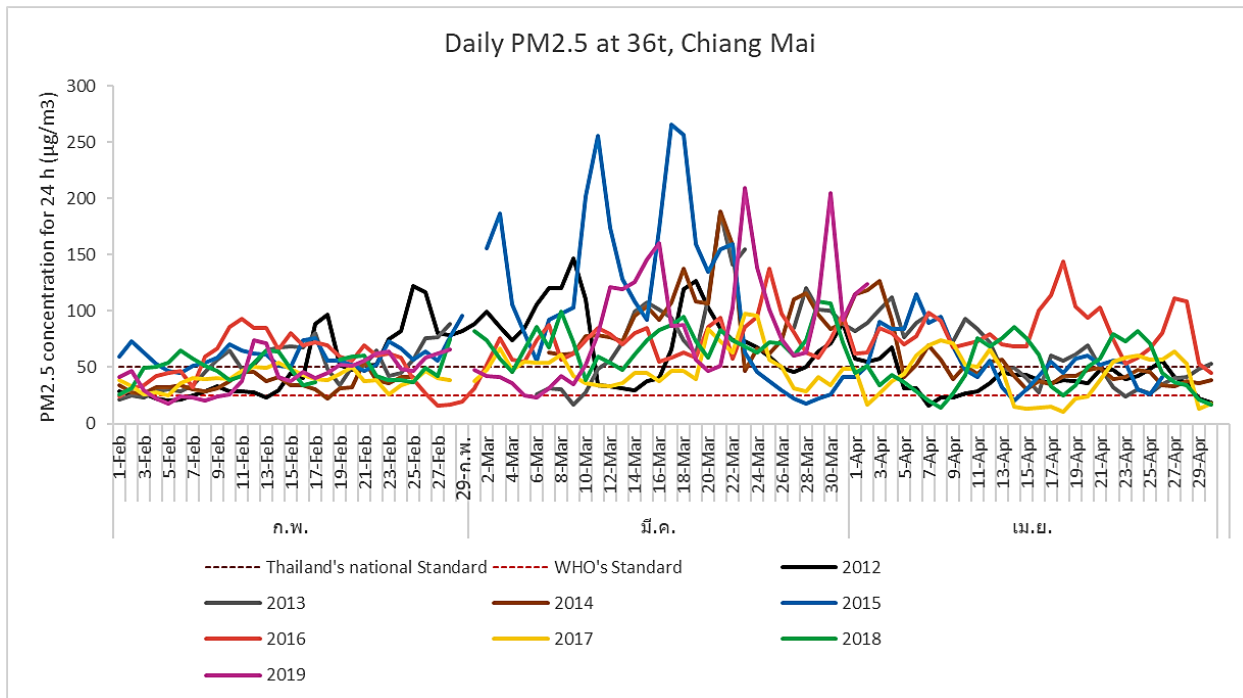
6) ลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) ในการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ผ่านมายังไม่ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) มาเป็นเวลามากกว่า 10 ปีแล้ว ซึ่งจากการสอบถามผู้บริหารโรงแรมทราบว่าทางกลุ่ม แอคคอร์ (Accor) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการการบริหาร Chain ของโรงแรม ต้องการให้มีการปรับโครงสร้างสภาพห้องพักครั้งใหญ่ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Chain ซึ่งจะต้องใช้เงินค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนมาก ส่วนโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ก็กำลังมีแผนเปลี่ยนดีไซน์ของห้องเพื่อให้ความน่าอยู่มากยิ่งขึ้น ซึ่งไม่น่าคุ้มกับผลการดำเนินงานที่โรงแรมสามารถทำได้เนื่องจากคู่แข่งมีราคาถูกลงและมีอุปทานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นทางโรงแรมอาจจะสามารถเลื่อนระยะเวลาในการปรับปรุงครั้งใหญ่ได้สักระยะจนกว่าผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จะดีขึ้น

7) ลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจโรงแรม

การแพร่ระบาดของ COVID-19 นั้น ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจซบเซาลง ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวอาจจะต้องใช้เวลาเก็บเงินไปใช้ในเรื่องจำเป็นอื่นๆ ก่อนที่จะนำมาใช้ในการท่องเที่ยวประเทศไทย ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขาดรายได้อย่างฉับพลัน และทำให้ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมหดตัวอย่างรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีวัคซีนที่ใช้สำหรับ COVID-19 แล้ว แต่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ก็ยังไม่ได้รับวัคซีนดังกล่าว และถึงแม้ว่าจะได้รับวัคซีนดังกล่าวแล้วก็ไม่สามารถเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ในทันทีเนื่องจากยังจะต้องมีการกักตัว (Quarantine) อีกระยะหนึ่ง ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีวัคซีนที่ชัดเจนในเรื่องดังกล่าวว่าจะให้นักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถเข้ามาในประเทศไทยได้เมื่อใด ทำให้นักท่องเที่ยวอาจจะมองหาแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ยิ่งไปกว่านั้น จากความนิยมในการท่องเที่ยวประเทศไทยในอดีตก็ทำให้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีอุปทานของห้องพักสูงกว่าอุปสงค์ และทำให้ธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันที่สูง

แผนภาพที่ 4-1: ข้อมูลตรวจวัดฝุ่น PM2.5 ที่สถานีเมืองเชียงใหม่ (36t) ของกรมควบคุมมลพิษ ย้อนหลัง 8 ปี (2012 – 2019)



อ้างอิงจาก ศูนย์สื่อสารองค์กรและนักศึกษาเก่าสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

นอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่ยังได้รับผลกระทบจากปริมาณฝุ่นละออง ขนาดไม่เกิน 2.5 ไมครอน (“PM2.5”) ที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกปีและยิ่งทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น มลพิษทางอากาศยังส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของพื้นที่ภาคเหนือ จากการเกิดไฟป่าเพิ่มมากขึ้น ทั้งในประเทศไทยและประเทศเพื่อนบ้าน ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม

8) ราคาจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และ โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยคิดจากวิธีรายได้ (Income approach) ที่จัดทำโดย บริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่มีมูลค่าเฉลี่ยเท่ากับ 258.29 ล้านบาท และมูลค่าตามวิธีประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่มีมูลค่า 261.86 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายที่ 272 ล้านบาท จำนวน 13.71 ล้านบาทและ 10.14 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้น การที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายธุรกิจโรงแรมได้ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

9) เป็นการลดความเสี่ยงด้านทรัพย์สินของบริษัทฯ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน)

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินเป็นการเช่าจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้มีการระบุว่าสัญญาจะสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 และสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน 2581 หลังจากนั้นบริษัทฯ จะสามารถต่อสัญญาได้อีก 3 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี โดยหากสิ้นสุดสัญญาแล้วบริษัทฯ ไม่ต่อสัญญา หรือ บิดพลิ้วไม่จ่ายค่าเช่า หรือไม่สามารถตกลงกันได้ ให้สิ่งปลูกสร้าง และ/หรือส่วนควบและอุปกรณ์ของสิ่งปลูกสร้างข้างต้น ในสภาพ ณ วันที่สิ้นสุดสัญญา ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และในระหว่างที่สัญญาเช่ายังมีผลบังคับใช้อยู่ หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย

ที่ดินที่ให้เช่า ก็สามารถทำได้โดยผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่า และผู้ให้บริการบริหารธุรกิจโรงแรม (Accor) มีสิทธิในการเสนอซื้อที่ดินหรือสิทธิการเช่าที่ให้กับบริษัทฯ เข้าได้ก่อนผู้สนใจรายอื่น (First Right of Refusal) แต่หากการเจรจาไม่ได้ข้อยุติ ผู้ให้เช่าสามารถนำที่ให้เช่าไปจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้ ดังนั้น การที่บริษัทฯ เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการให้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ที่ผ่านมาธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีผลการดำเนินการขาดทุนมาโดยตลอด จึงไม่มีเหตุให้บริษัทฯ ควรต่อสัญญาต่อไปอีก

10) เป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายค่าเช่าของบริษัทฯ

หากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการขายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะไม่ต้องมีภาระในการจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องจ่ายต่อไปในอนาคตอีกประมาณ 17 ปี 3 เดือน (นับจากวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)) และ/ หรือที่สามารถต่อสัญญาได้อีก 3 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี และไม่ต้องเสี่ยงกับผลการดำเนินงานที่อาจจะสร้างผลขาดทุนเพิ่มในอนาคต แต่กลับจะได้รับเงินค่าตอบแทนจากการขายธุรกิจโรงแรมของกิจการออกไปอีกจำนวน 272 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์ที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องจ่ายไปในอนาคตได้ดังตารางด้านล่างนี้

ตารางที่ 4-3: สรุปค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปี	ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
	โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	รวม
2564	2,068,668	1,395,162	3,463,830
2565	4,137,336	2,790,323	6,927,659
2566	4,429,224	2,790,323	7,219,547
2567	4,429,224	2,790,323	7,219,547
2568	4,552,240	3,069,355	7,621,595
2569	4,847,576	3,069,355	7,916,931
2570	4,873,375	3,069,355	7,942,730
2571	4,981,665	3,376,291	8,357,956
2572	5,333,624	3,376,291	8,709,915
2573	5,333,624	3,376,291	8,709,915
2574	5,481,186	3,713,920	9,195,106
2575	5,838,544	3,713,920	9,552,464
2576	5,868,409	3,713,920	9,582,329
2577	5,999,440	4,085,311	10,084,751
2578	6,423,891	4,085,311	10,509,202
2579	6,423,891	4,085,311	10,509,202
2580	6,582,951	4,493,842	11,076,793
2581	5,221,016	4,493,842	9,714,858
รวม	92,825,883	61,488,446	154,314,328

ที่มา: อ้างอิงค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา

4.2.2. ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรม

1) อาจเกิดการเสียโอกาส หากธุรกิจโรงแรมกลับมาเติบโต

หากในอนาคตภายหลังจากที่นักท่องเที่ยวได้รับวัคซีนแล้ว การท่องเที่ยวในประเทศไทยกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง อาจทำให้บริษัทฯ พลาดโอกาสที่จะทำกำไรจากธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก และภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา จึงคาดว่าอาจใช้เวลา 2-3 ปีก่อนที่ธุรกิจโรงแรมจะสามารถฟื้นตัวได้

2) เสียโอกาสในการขายธุรกิจโรงแรมในอนาคตที่อาจจะมีกำไรมากขึ้น

ในอนาคตหากการท่องเที่ยวกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง อาจจะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการขายให้มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกิจการเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) อาจส่งผลให้การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมในอนาคตเป็นไปได้ยาก เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อสามารถซื้อได้เพียงสิทธิในการเช่าเท่านั้น

3) บริษัทฯ จะต้องเสียภาษีจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

เนื่องจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีกำไรจากการขายทรัพย์สิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ จะต้องมีการในการจ่ายภาษีจากกำไรนิติบุคคลจากกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 1.74 ล้านบาท (กำไรจากการขายโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ 8.71 ล้านบาท x อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20)

4) บริษัทฯ จะสูญเสียรายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

เมื่อบริษัทฯ ได้จำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปแล้ว จะทำให้บริษัทฯ สูญเสียรายได้จากธุรกิจโรงแรมไป อย่างไรก็ตาม รายได้ของธุรกิจโรงแรมมีสัดส่วนที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับรายได้โดยรวมของบริษัทฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.10 และ 1.77 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2562 และ 2563 อีกทั้งธุรกิจโรงแรมยังมีผลการดำเนินการขาดทุนอย่างต่อเนื่อง การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่มสัดส่วนของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.2.3. ข้อดีของการไม่เข้าทำธุรกรรม

1) บริษัทฯ สามารถรักษาพนักงานของธุรกิจโรงแรมได้

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะสามารถรักษาพนักงานของโรงแรมเอาไว้ได้ และไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับพนักงาน ทั้งนี้ ในสัญญาซื้อขายกิจการโรงแรมได้มีการระบุข้อตกลงที่จะรับโอนลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายมาเป็นลูกจ้างของผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงนับระยะเวลาการทำงานของลูกจ้างดังกล่าวต่อเนื่องกับระยะเวลาที่ลูกจ้างทำงานให้แก่ผู้ขาย รวมทั้งตกลงให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่ลูกจ้างคนดังกล่าวไม่น้อยไปกว่าที่ได้รับจากผู้ขาย อย่างไรก็ตาม หากพนักงานคนใดที่ไม่ต้องการทำงานต่อเมื่อมีการเปลี่ยนเจ้าของ บริษัทฯ ก็มีหน้าที่ที่จะต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับพนักงานคนนั้นตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ทำให้โอกาสที่พนักงานจะลาออกไม่น่าจะเป็นจำนวนที่สูง

4.2.4. ข้อดีของการไม่เข้าทำธุรกรรม

- 1) รับประทานการบริหารจัดการโรงแรมต่อไปในช่วงที่ยังมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 และความไม่แน่นอนของธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และยังไม่มีความมั่นใจว่าจะฟื้นตัวได้ในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้งยังรวมถึงผลกระทบจากฝุ่นพิษ PM2.5 ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ ยังคงจะต้องรับผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไป หากยังไม่เข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

- 2) เสียโอกาสในการขายทรัพย์สินมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ นอกจากที่บริษัทฯ จะต้องเสี่ยงกับความไม่แน่นอนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และภาวะฝุ่นพิษ PM2.5 ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังจะต้องเสียเงินในการเช่าทรัพย์สินธุรกิจโรงแรมไปอีก 17 ปี 3 เดือน (นับจากวันที่กำหนดว่าจะมีการโอนสิทธิ์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 154.31 ล้านบาท และจะไม่ได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินในธุรกิจโรงแรมอีก 272 ล้านบาท

4.3. เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีระหว่างการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2.5. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) ความรวดเร็วในการเจรจา

เนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จึงทำให้การเจรจาในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทำได้อย่างรวดเร็วกว่าการเจรจากับบุคคลภายนอก

- 2) เป็นข้อเสนอเดียวที่ได้รับการตอบรับ

บริษัทฯ ได้เสนอขายธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้แก่กลุ่มผู้ให้บริการบริหาร Chain ของโรงแรม (Accor) ตามสิทธิ์ Right of First Refusal แล้ว และทางกลุ่ม Accor ได้มีการแจ้งเจตจำนงค์ไม่ประสงค์จะซื้อมาแล้ว และบริษัทฯ ไม่ได้รับการตอบรับการซื้อธุรกิจโรงแรมจากบริษัทนายหน้าด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ด้วย

ในสถานการณ์ที่การท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างหนักจากทั้งการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก และผลกระทบจากปริมาณฝุ่นพิษ PM2.5 ที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกปีและยิ่งทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ทำให้ธุรกิจโรงแรมอาจจะยังไม่สามารถทำกำไรได้ในระยะเวลาอันสั้น ประกอบกับการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนมากในช่วงที่การท่องเที่ยวไทยเป็นที่นิยม ทำให้มีอุปทานในตลาดสูงกว่าความต้องการ จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง และเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) อาจส่งผลให้การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมเป็นไปได้ยาก เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อสามารถซื้อได้เพียงสิทธิในการเช่าเท่านั้น ดังนั้นการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า ทั้งนี้ การขายให้แก่บุคคลภายนอกแม้ว่าจะมีความเป็นไปได้ที่จะได้ราคาสูงกว่า แต่อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายที่ยาวนานขึ้นเช่นกัน และไม่สามารถรับประกันความสำเร็จได้

4.2.6. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ เช่น มีการให้เงื่อนไขในการดำเนินธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามธรรมเนียมการค้าปกติ หรือทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่จะได้รับของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ โดยเฉพาะผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ได้มีการอ้างอิงราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เพื่อลดข้อหาด้านความไม่เป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขตามร่างสัญญาก็เป็นไปตามการค้าปกติ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่าการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

2) ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เนื่องจากการทำธุรกรรมในครั้งนี้เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้ธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงทำให้จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดทำหนังสือเชิญประชุม

การเข้าทำธุรกรรม ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.71 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในขณะที่การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรายการสูงสุดตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เท่ากับร้อยละ 5.57 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ในกรณีนี้บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกก็อาจทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า เนื่องจากบริษัทฯ อาจไม่มีความจำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ จะใช้ระยะเวลาในการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมได้อย่างรวดเร็ว

4.4. ความเสี่ยงจากการเข้าทำธุรกรรม

1) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้

การที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว ผู้ซื้อไม่สามารถหาเงินมาจ่ายชำระได้ตามสัญญาอาจทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินค่าตอบแทนตามสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม การโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจโรงแรมมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะจ่ายชำระเต็มจำนวน ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นโอกาสที่จะเกิดการผิดนัดชำระหนี้จึงลดลง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 แต่หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร การเข้าทำธุรกรรมก็สามารถขยายออกไปได้

2) ความเสี่ยงหากการเข้าทำธุรกรรมไม่ได้รับการอนุมัติ

การเข้าทำรายการจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ ซึ่งจะประชุมในวันที่ 23 เมษายน 2564 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งการทำธุรกรรมในครั้งนี้จะไม่ประสบความสำเร็จหากผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจำนวน 272 ล้านบาท และยังคงจะต้องจ่ายค่าเช่าต่อไปเรื่อยๆ อีก 17 ปี 3 เดือน (นับจากวันที่กำหนด

ว่าจะมีการโอนสิทธิ์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 154.31 ล้านบาท และยังอาจจะต้องแบกรับผลขาดทุนทางบัญชีจากการด้อยค่าทรัพย์สินอีกประมาณ 62.26 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะต้องดำเนินธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ที่ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ ฝุ่นพิษ PM2.5 ต่อไป

3) บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีค่าใช้จ่ายที่จะต้องจ่ายชดเชยให้กับพนักงานของธุรกิจโรงแรม

เนื่องจากเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการจ้างงานลูกจ้างของผู้ขายให้มาเป็นลูกจ้างของผู้ซื้อต่อไป โดยนับระยะเวลางานต่อเนื่อง รวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ไม่น้อยกว่าที่ได้รับจากผู้ขาย ไม่ได้อยู่ในเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ และผู้ขายยังไม่ได้มีการยืนยันเงื่อนไขในข้อนี้ ดังนั้นหากผู้ซื้อไม่นำธุรกิจโรงแรมไปดำเนินงานต่อและไม่สามารถตกลงเรื่องค่าชดเชยให้กับพนักงานที่จะต้องออกจากงานกับผู้ซื้อได้ บริษัทฯ จึงอาจจะมีความเสี่ยงที่จะต้องมียค่าใช้จ่ายที่จะต้องจ่ายชดเชยให้กับพนักงานของธุรกิจโรงแรมประมาณ 18.96 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในสัญญาซื้อขายกิจการโรงแรมได้มีการระบุข้อความ การรับลูกจ้างที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมของผู้ขายมาเป็นลูกจ้างของผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อตกลงนับระยะเวลาการทำงานของลูกจ้างต่อเนื่องกับระยะเวลาที่ลูกจ้างทำงานให้แก่ผู้ขาย รวมทั้งตกลงให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่ลูกจ้างคนดังกล่าวไม่น้อยไปกว่าที่ได้รับจากผู้ขาย จึงทำให้มีความเสี่ยงในเรื่องนี้ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากพนักงานคนใดที่ไม่ต้องการทำงานต่อเมื่อมีการเปลี่ยนเจ้าของ บริษัทฯ ก็มีหน้าที่ที่จะต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับพนักงานคนนั้นตามที่กฎหมายกำหนด

5. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าในการจำหน่ายไปของธุรกิจโรงแรม โดยเป็นการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และ ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีการคำนวณ 3 วิธี ดังนี้

วิธีที่ 1 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

วิธีที่ 3 วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระและปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5.1. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน โดยประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต แล้วคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่เหมาะสม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดระยะเวลาในการประมาณการกระแสเงินสดของธุรกิจโรงแรมตามอายุสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหลืออยู่ 17 ปี 9 เดือน จากอายุสัญญาทั้งสิ้น 20 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นวันประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานว่าเจ้าของที่ดินจะไม่ใช้สิทธิขายที่ดินก่อนสิ้นสุดสัญญา และหลังจากการสิ้นสุดสัญญาจะไม่มีการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดกับที่ดินจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทั้งหมด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินโรงแรมดังกล่าว โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงจากข้อมูลและแผนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมที่ได้รับจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานดังกล่าว ก่อนนำมาประกอบการทำประมาณการ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับข้อมูลต่างๆ จากการวิเคราะห์ข้อมูลอุตสาหกรรมและบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ไปเยี่ยมชมสถานที่และเข้าสัมภาษณ์ผู้จัดการโรงแรม เพื่อประเมินความเป็นไปได้เกี่ยวกับความสามารถในการทำกำไรและการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงพิจารณารายงานผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ที่ผู้ซื้อและผู้ขายใช้เป็นข้อมูลในการอ้างอิงมูลค่าเพื่อตกลงราคาซื้อขายทรัพย์สินโรงแรมในครั้งนี้

ทั้งนี้ สมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำมาใช้ในการคำนวณอยู่ภายใต้สมมติฐานว่า ธุรกิจโรงแรมสามารถดำเนินการไปได้ตลอดอายุสัญญาที่เหลือโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่อาจจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นแล้วส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินธุรกิจของกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตาม การประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าโรงแรมทั้งสองจะไม่มีมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เนื่องจากจะต้องมีการลงทุนจำนวนมาก ซึ่งยังไม่สามารถประเมินมูลค่าที่แน่นอนได้และอาจจะไม่คุ้มการลงทุน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

5.1.1. ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

1. การประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโรงแรม

รายได้จากการดำเนินงานโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้การจัดงานเลี้ยง และรายได้จากการให้บริการอื่น โดยสมมติฐานการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโรงแรมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้ค่าห้องพัก

โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมด 86 ห้อง แบ่งออกเป็นห้องพักแบบ Superior จำนวน 78 ห้อง ห้องพักแบบ Superior Suite จำนวน 7 ห้อง และห้องพักแบบ Presidential Suite จำนวน 1 ห้อง

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

จากข้อมูลการดำเนินงานในอดีต โรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีอัตราการเข้าพักย้อนหลังตั้งแต่ปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 36.58 ร้อยละ 43.76 และร้อยละ 41.10 ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่ค่อนข้างต่ำ เพราะชุมพรถือเป็นจังหวัดที่ไม่ใช่จุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยว และเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม โรงแรมต้องปิดดำเนินงานชั่วคราวเป็นระยะเวลาเกือบ 2 เดือนในช่วงต้นปี 2563 ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงเล็กน้อยเท่ากับร้อยละ 38.53 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลัก โดยมีสัดส่วนการเข้าพักเฉลี่ยในอดีตเท่ากับร้อยละ 70.56 ในปี 2560 – 2562 ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มที่มาเป็นคณะเพื่อจัดเลี้ยงสัมมนา และกลุ่มนักท่องเที่ยว อีกทั้งยังได้รับอานิสงค์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ทำให้อัตราการเข้าพักในปี 2563 ไม่ลดลงมากนัก

เนื่องจากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ในต้นปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ประมาณการอัตราการเข้าพักของปี 2564 โดยคิดถึงผลกระทบของการปิดโรงแรมเป็นระยะเวลา 1 เดือนครึ่งในช่วงต้นปี จึงประมาณการอัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 40.00 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักเป็นลูกค้าในประเทศ ซึ่งจะได้ประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจต่อไป หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการให้อัตราการเข้าพักกลับมาสู่ระดับปกติใกล้เคียงกับปี 2561 ที่ร้อยละ 45.00 ในปี 2565

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโรงแรม และศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า จังหวัดชุมพรเป็นหนึ่งในเมืองรองที่อยู่ในแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ในฐานะที่เป็นประตูสู่ภาคใต้ด้วยปัจจัยส่งเสริมการท่องเที่ยวจะเชื่อมโยงกับโครงการ Thailand Riviera ตามแผนแม่บท พ.ศ. 2560 – 2564 คือ 1). ส่งเสริมให้ชุมพรเป็นศูนย์กลางคมนาคมเชื่อมโยงการท่องเที่ยวและการให้บริการประชาชน 2). เพิ่มขีดความสามารถขนส่งทางอากาศ 3). ส่งเสริมให้เกิดธุรกิจและบริการการดำน้ำครบวงจร 4). ส่งเสริมให้เกิดงานมหกรรมและกิจกรรมด้านกีฬาที่สร้างชื่อเสียงสอดคล้องกับการท่องเที่ยวเชิงกีฬา เพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มคุณภาพด้านกีฬาและผู้ติดตามให้มากขึ้น และ 5). พัฒนาพื้นที่จัดกิจกรรมเชิงสาธารณะของเมืองและจังหวัด เพื่อให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว

นอกจากนี้ในระยะปานกลางถึงระยะยาว จังหวัดชุมพรจะได้รับประโยชน์โดยตรงจากโครงการพัฒนาเส้นทางรถไฟชุมพร-ท่าเรือท่าลิเกะนอง ระยะทาง 125 กิโลเมตร ซึ่งได้รับมติอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 ให้

กระทรวงคมนาคมดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาตามยุทธศาสตร์การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้อย่างยั่งยืน พ.ศ. 2562 – 2565 และจะช่วยเพิ่มความขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ โดยยกระดับการเชื่อมต่อระบบโลจิสติกส์ในลักษณะของสะพานเศรษฐกิจ (Land bridge) เชื่อมชายฝั่งทะเลอันดามันกับอ่าวไทย จากเดิมที่ต้องใช้เวลากว่า 2 ชั่วโมงในการเดินทาง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ในระยะยาวสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากโครงการตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น จึงกำหนดให้อัตราการเข้าพักระยะกลางในตั้งแต่ปี 2566 – 2568 เท่ากับร้อยละ 50.00 ร้อยละ 55.00 และร้อยละ 60.00 ตามลำดับ และกำหนดให้อัตราการเข้าพักในระยะยาวจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการให้คงไว้ที่ร้อยละ 60.00 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดชุมพร เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ 2560 ถึง 2562 โดยไม่รวมปี 2563 เนื่องจากเป็นปีที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด โดยตัวเลขอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอ้างอิงจากข้อมูลการท่องเที่ยวรายจังหวัดจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 5-1: สมมติฐานอัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2560A	2561A	2562A	2563A	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F - 2581F
ประเทศไทย ¹	70.58	71.16	71.38	29.52	40.00	50.00	60.00			
ภาคใต้ ¹	69.63	71.35	71.32	21.61						
จังหวัดชุมพร ²	59.88	61.39	60.64	24.74						
โรงแรมโนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	36.58	43.76	41.10	38.53	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	60.00

ที่มา: 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย และวิจัยกรุงศรี

2. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (เอกสารแนบ 2 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรม)

หมายเหตุ: อัตราการเข้าพักเป็นค่าเฉลี่ยรวมของธุรกิจที่พักโดยทั่วไป ได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮ้าส์ และอื่นๆ

ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate: ADR)

จากข้อมูลในอดีต ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืนย้อนหลังตั้งแต่ปี 2560 – 2563 เท่ากับ 1,494 บาท 1,480 บาท 1,474 บาท และ 1,473 บาท ตามลำดับ การลดลงอย่างต่อเนื่องของราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้องเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงตั้งแต่ปี 2561 โดยในปี 2562 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่ำสุดในรอบ 5 ปี ที่ร้อยละ 2.4 ทำให้กำลังซื้อของคนไทยที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักลดลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ราคาห้องพักเฉลี่ยในปี 2564 เท่ากับปี 2563 ที่ 1,473 บาท เพราะถึงแม้ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด แต่โรงแรมโนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว แห่งเดียวในบริเวณใกล้เคียง สามารถรักษาระดับราคาห้องพักโดยเฉลี่ยไว้ได้ในระดับเดิม อีกทั้งผู้บริหารได้ให้ข้อมูลว่าทางโรงแรมไม่มีนโยบายในการแข่งขันด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ราคาห้องพักเฉลี่ยจะไม่ต่ำลงจากเดิม หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการปรับเพิ่มราคาห้องพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 2.5 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดประมาณการ โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตราคาห้องพักของโรงแรมในภาคใต้ ย้อนหลัง 3 ปี โดยคำนวณจากช่วงเวลาที่
ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ตั้งแต่ 2560 ถึง 2562 จากข้อมูลเครื่องชี้ภาวะการท่องเที่ยว ธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าปัจจัยเกี่ยวกับการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง และโครงการ Land Bridge ดังกล่าว จะส่งผลเชิงบวกต่อราคาห้องพักเฉลี่ยเช่นเดียวกับที่ส่งผลต่ออัตราการเข้าพัก โดยการปรับ

เพิ่มที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี เป็นอัตราที่สูงกว่าคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อเล็กน้อย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม

ตารางที่ 5-2: ราคาห้องพักเฉลี่ยของธุรกิจที่พักในประเทศไทยในช่วงปี 2559 – 2563

รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	อัตราการเติบโตเฉลี่ย 2560 - 2562
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)						
ประเทศไทย	1,471	1,623	1,710	1,721	1,121	
ภาคใต้	2,139	2,296	2,306	2,301	1,308	
อัตราการเติบโต						
ประเทศไทย		10.3%	5.3%	0.7%	-34.9%	5.4%
ภาคใต้		7.3%	0.5%	-0.2%	-43.2%	2.5%

ที่มา: 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย อาหารและเครื่องดื่มที่จำหน่ายในร้านอาหารของโรงแรม และส่งขึ้นมารับประทานที่ห้องพัก ทั้งนี้ไม่รวมอาหารและเครื่องดื่มที่จำหน่ายได้ในงานจัดเลี้ยง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไว้เท่ากับร้อยละ 37.99 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยอ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.3 รายได้การจัดงานเลี้ยง

รายได้การจัดงานเลี้ยง ประกอบด้วย รายได้จากการใช้พื้นที่ของโรงแรมในการจัดงานเลี้ยง งานประชุมสัมมนา พร้อมทั้งบริการอาหารและเครื่องดื่ม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้จากการจัดเลี้ยงไว้เท่ากับร้อยละ 26.24 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยอ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.4 รายได้จากบริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่น เช่น รายได้ค่าซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นไว้เท่ากับร้อยละ 3.53 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยอ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.5 รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่ไม่ได้เกิดจากกิจกรรมหลักในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ได้แก่ รายรับจากการขายของเก่าหรือข้าวของที่เสียหาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการรายได้ข้างต้น สามารถสรุปผลการประมาณการรายได้ ดังนี้

ตารางที่ 5-3: สัดส่วนรายได้ย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
รายได้ค่าห้องพัก	20.33	56.85	19.02	58.55	17.87	63.86
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	7.76	21.71	7.24	22.28	6.74	24.09
รายได้การจัดงานเลี้ยง	6.95	19.44	5.47	16.84	2.81	10.05
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.71	1.99	0.76	2.33	0.56	2.00
รวมรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	35.76	100.00	32.49	100.00	27.98	100.00

ตารางที่ 5-4: ตารางสรุปสมมติฐานรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2564 – 2581

สมมติฐาน	หน่วย	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	31,390	31,390	31,390	31,476	31,390	31,390
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	60.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	12,556	14,126	15,695	17,312	18,834	18,834
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	1,473	1,510	1,548	1,587	1,626	1,667
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	18.50	21.33	24.29	27.47	30.63	31.40

สมมติฐาน	หน่วย	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	31,390	31,476	31,390	31,390	31,390	31,476
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	18,834	18,886	18,834	18,834	18,834	18,886
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	1,709	1,751	1,795	1,840	1,886	1,933
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	32.18	33.07	33.81	34.65	35.52	36.51

สมมติฐาน	หน่วย	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	31,390	31,390	31,390	31,476	31,390	23,543
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	18,834	18,834	18,834	18,886	18,834	18,834
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	1,981	2,031	2,082	2,134	2,187	2,242
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	37.32	38.25	39.21	40.30	41.19	31.67

ตารางที่ 5-5: สรุปประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโรงแรมในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
รายได้ค่าห้องพัก	18.50	21.33	24.29	27.47	30.63	31.40
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	7.03	8.10	9.23	10.43	11.63	11.93
รายได้การจัดงานเลี้ยง	4.85	5.60	6.37	7.21	8.04	8.24
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.65	0.75	0.86	0.97	1.08	1.11
รายได้จากการดำเนินงานโรงแรม	31.03	35.79	40.76	46.08	51.38	52.67
รายได้อื่น	0.29	0.29	0.30	0.30	0.31	0.31
รายได้รวม	31.32	36.08	41.05	46.38	51.69	52.98

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
รายได้ค่าห้องพัก	32.18	33.07	33.81	34.65	35.52	36.51
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	12.22	12.56	12.84	13.16	13.49	13.87
รายได้การจัดงานเลี้ยง	8.44	8.68	8.87	9.09	9.32	9.58
รายได้จากการให้บริการอื่น	1.14	1.17	1.19	1.22	1.26	1.29
รายได้จากการดำเนินงานโรงแรม	53.98	55.49	56.72	58.14	59.59	61.25
รายได้อื่น	0.32	0.32	0.33	0.33	0.34	0.34
รายได้รวม	54.30	55.81	57.04	58.47	59.92	61.59

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้ค่าห้องพัก	37.32	38.25	39.21	40.30	41.19	31.67
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	14.18	14.53	14.89	15.31	15.65	12.03
รายได้การจัดงานเลี้ยง	9.79	10.04	10.29	10.57	10.81	8.31
รายได้จากการให้บริการอื่น	1.32	1.35	1.39	1.42	1.46	1.12
รายได้จากการดำเนินงานโรงแรม	62.61	64.17	65.77	67.60	69.10	53.12
รายได้อื่น	0.35	0.35	0.36	0.36	0.37	0.28
รายได้รวม	62.95	64.52	66.13	67.97	69.47	53.40

2. การประมาณการต้นทุน

ตารางที่ 5-6: สรุปสมมติฐานการประมาณการต้นทุนจากการดำเนินงานโรงแรม

ประเภทต้นทุน	สมมติฐาน
1. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงเกี่ยวกับการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้เอเจนซี่ รวมถึง ค่าวัสดุของใช้ภายในห้อง เช่น สบู่ แชมพู น้ำดื่ม เป็นต้น รวมถึงเครื่องทำความสะอาดต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพักเท่ากับร้อยละ 16.68 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
2. ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ค่าอาหาร ค่าเครื่องดื่ม และค่าวัตถุดิบที่ใช้ในการประกอบอาหารเพื่อจำหน่าย

ประเภทต้นทุน	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 46.89 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และ กำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
3. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง ประกอบด้วย ค่าอาหาร ค่าเครื่องดื่ม และค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการจัดเลี้ยงและจัดงานอบรมสัมมนา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนจากการให้บริการจัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 29.08 ของรายได้การจัดงานเลี้ยง อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และ กำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
4. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการอื่น ประกอบด้วย ค่าวัสดุอุปกรณ์ในการซักกรีต ค่าโทรศัพท์ ค่าวัสดุอุปกรณ์ในการให้บริการสนามกอล์ฟ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนจากการให้บริการอื่นเท่ากับร้อยละ 124.20 ของรายได้จากการให้บริการอื่น อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และ กำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
5. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเท่ากับร้อยละ 18.18 ของรายได้จากการดำเนินงานโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และ กำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
6. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากนโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออกมากกว่ามาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนครึ่งที่ปิดโรงแรม หลังจากปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)

ตารางที่ 5-7: สัดส่วนต้นทุนย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	3.84	13.40	2.55	11.55	3.17	15.45
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	3.66	12.75	3.37	15.29	3.17	15.43
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	2.24	7.82	1.44	6.55	0.80	3.92
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	1.30	4.55	0.73	3.33	0.59	2.87
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	6.58	22.96	8.09	36.72	7.74	37.66
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	11.05	38.53	5.85	26.55	5.07	24.67
รวมต้นทุนจากการดำเนินงานโรงแรม	28.67	100.00	22.04	100.00	20.55	100.00

ตารางที่ 5-8: สรุปประมาณการต้นทุนในช่วงปี 2564-2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	3.09	3.56	4.05	4.58	5.11	5.24
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	3.29	3.80	4.33	4.89	5.46	5.59
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	1.41	1.63	1.85	2.10	2.34	2.40
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	0.84	0.97	1.10	1.25	1.39	1.43
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	5.64	6.51	7.41	8.38	9.34	9.58
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	9.74	9.84	9.97	10.13	10.31	10.46
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	24.02	26.30	28.72	31.32	33.95	34.69

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	5.37	5.52	5.64	5.78	5.93	6.09
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	5.73	5.89	6.02	6.17	6.33	6.50
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	2.46	2.52	2.58	2.64	2.71	2.79
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	1.46	1.50	1.54	1.58	1.62	1.66
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	9.82	10.09	10.31	10.57	10.83	11.14
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	10.62	10.78	10.94	11.11	11.27	11.44
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	35.46	36.31	37.03	37.85	38.69	39.62

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	6.23	6.38	6.54	6.72	6.87	5.28
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	6.65	6.81	6.98	7.18	7.34	5.64
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	2.85	2.92	2.99	3.07	3.14	2.42
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	1.70	1.74	1.78	1.83	1.87	1.44
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	11.38	11.67	11.96	12.29	12.57	9.66
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	11.61	11.79	11.97	12.14	12.33	9.38
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	40.41	41.31	42.22	43.24	44.12	33.82

3. การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ตารางที่ 5-9: สรุปสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	
1. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากนโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออกมากกว่ามาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนครั้งที่ปิดโรงแรม หลังจากปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณาทั้งออนไลน์และออฟไลน์ และค่าการตลาดอื่นๆ

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายการตลาดเท่ากับร้อยละ 2.81 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	
3. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากใช้นโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออก ผนวกกับมาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนครั้งที่ปิดโรงแรม หลังจากปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)
4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าสอบบัญชี ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
5. ค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินและค่าบำรุงรักษา	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงอุปกรณ์และสถานที่ ค่ายามรักษาความปลอดภัย และค่ากำจัดปลวก เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษาเท่ากับร้อยละ 7.74 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561-2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
6. ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ ค่าซอฟต์แวร์ที่ใช้ในสำนักงาน และฐานข้อมูลของโรงแรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเท่ากับร้อยละ 1.72 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
7. ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Management Fee)	<p>7.1) Base fee</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของ Base fee เท่ากับร้อยละ 2.70 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากสัญญาการจ้างบริหารจัดการโดย Accor <p>7.2) Incentive fee</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของ Incentive fee เท่ากับร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากสัญญาการจ้างบริหารจัดการโดย Accor
8. ค่าเบี้ยประกัน	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเบี้ยประกัน ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบบุคลากรภายนอก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบี้ยประกันตามสัญญาประกันภัย
9. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามเกณฑ์ของหน่วยงานราชการ
10. ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงการคำนวณค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา

ตารางที่ 5-10: สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.85	62.02	1.76	66.35	1.38	66.31
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.14	37.98	0.89	33.65	0.70	33.69
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	2.99	100.00	2.65	100.00	2.09	100.00

ตารางที่ 5-11: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.28	1.30	1.31	1.33	1.36	1.38
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	0.87	1.01	1.15	1.30	1.44	1.48
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	2.16	2.30	2.46	2.63	2.80	2.86

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.40	1.42	1.44	1.46	1.48	1.51
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.52	1.56	1.59	1.63	1.68	1.72
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.53	1.55	1.58	1.60	1.62	1.24
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.76	1.80	1.85	1.90	1.94	1.49
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	3.29	3.36	3.43	3.50	3.57	2.73

ตารางที่ 5-12 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารย้อนหลังในช่วงปี 2561-2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	8.20	42.84	7.35	42.64	6.34	37.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	3.49	18.24	3.37	19.56	2.68	16.04
ค่าใช้จ่ายในการจัดคารอส่งหาทรัพย์สินและค่าบำรุงรักษา	2.84	14.83	1.72	9.99	2.79	16.68
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.79	4.15	0.48	2.79	0.41	2.44
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	0.89	4.65	0.81	4.72	0.70	4.17
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	-	-	0.02	0.14	-	-
ค่าเบี้ยประกัน	0.53	2.77	0.37	2.14	0.33	1.97
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.43	2.25	0.39	2.26	0.20	1.20
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1.96	10.25	2.71	15.75	3.29	19.64
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19.13	100.00	17.23	100.00	16.74	100.00

ตารางที่ 5-13: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปี 2564-2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	6.60	6.67	6.75	6.86	6.99	7.09
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	2.73	2.76	2.80	2.84	2.89	2.93
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	2.40	2.77	3.15	3.57	3.98	4.08
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.53	0.62	0.70	0.79	0.88	0.91
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	0.84	0.97	1.10	1.24	1.39	1.42
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	-	-	-	-	-	-
ค่าเบี้ยประกัน	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.03	0.28	0.28	0.28	0.31	0.31
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2.24	2.79	2.79	2.86	3.07	3.07
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.64	17.11	17.84	18.71	19.77	20.07

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	7.20	7.30	7.41	7.53	7.64	7.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	2.98	3.02	3.07	3.12	3.16	3.21
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	4.18	4.29	4.39	4.50	4.61	4.74
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.93	0.95	0.98	1.00	1.02	1.05
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	1.46	1.50	1.53	1.57	1.61	1.65
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	-	-	-	-	-	-
ค่าเบี้ยประกัน	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.31	0.31	0.34	0.34	0.34	0.34
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.15	3.38	3.38	3.46	3.71	3.71
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.46	21.03	21.36	21.77	22.36	22.73

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	7.87	7.99	8.11	8.23	8.35	6.36
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	3.26	3.31	3.36	3.41	3.46	2.63
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	4.85	4.97	5.09	5.23	5.35	4.11
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	0.91
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	1.69	1.73	1.78	1.83	1.87	1.43
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	-	-	-	-	-	0.01
ค่าเบี้ยประกัน	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.20
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.38	0.38	0.38	0.38	0.41	0.31
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.81	4.09	4.09	4.19	4.49	3.37
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.18	23.82	24.18	24.68	25.38	19.34

4. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิก่อนภาษีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยคำนึงถึงผลขาดทุนสุทธิสะสมจากผลขาดทุนย้อนหลังไม่เกิน 5 ปี ที่สามารถนำมาหักลบกำไรสุทธิก่อนคำนวณภาษีในปีที่มีกำไร

5. เงินทุนหมุนเวียน (Net Working Capital)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราส่วนย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งคำนวณจากงบการเงินสำหรับโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 เนื่องจากอัตราส่วนดังกล่าวได้นำผลการดำเนินงานในอดีตมาวิเคราะห์ จึงสะท้อนแนวโน้มสถานการณ์ปัจจุบันได้ดี และใกล้เคียงกับนโยบายการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของทรัพย์สิน

รายการ	สมมติฐาน
สินทรัพย์	
- ลูกหนี้การค้า	ระยะเวลาการเก็บหนี้ 8 วัน
- สินค้าคงเหลือ	ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงเหลือก่อนจำหน่ายออก 28 วัน
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ระยะเวลาการจ่ายเงินล่วงหน้า 22 วัน
หนี้สิน	
- เจ้าหนี้การค้า	ระยะเวลาการชำระหนี้ 21 วัน
- ค่าใช้จ่ายคงค้าง	ระยะเวลาการชำระหนี้ 117 วัน

6. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเฉพาะสำหรับเครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ (Furniture, fixtures, and equipment) เท่ากับร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม โดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เกิดขึ้นเฉลี่ยประจำปี ทั้งนี้ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ (Major Renovation) โดยอ้างอิงจากสัมภาษณ์ผู้บริหารโรงแรม ว่าจะต้องมีการลงทุนจำนวนมาก ซึ่งยังไม่สามารถประเมินมูลค่าที่แน่นอนได้และอาจจะไม่คุ้มกับการลงทุน

7. สรุปประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

จากสมมติฐานเกี่ยวกับการประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่าย ข้างต้น ประมาณการทางการเงินของการดำเนินกิจการโรงแรมของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ตั้งแต่ปี 2564 – 2581 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5-14: สรุปประมาณการทางการเงินในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
รายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	31.03	35.79	40.76	46.08	51.38	52.67
รายได้อื่น	0.29	0.29	0.30	0.30	0.31	0.31
รวมรายได้	31.32	36.08	41.05	46.38	51.69	52.98
ต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	24.02	26.30	28.72	31.32	33.95	34.69
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.16	2.30	2.46	2.63	2.80	2.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.64	17.11	17.84	18.71	19.77	20.07
รวมค่าใช้จ่าย	41.82	45.72	49.02	52.67	56.52	57.62
ค่าเสื่อมราคา	11.25	9.72	8.43	7.35	6.45	5.63
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(21.74)	(19.36)	(16.40)	(13.64)	(11.28)	(10.27)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(21.74)	(19.36)	(16.40)	(13.64)	(11.28)	(10.27)

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
รายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม	53.98	55.49	56.72	58.14	59.59	61.25
รายได้อื่น	0.32	0.32	0.33	0.33	0.34	0.34
รวมรายได้	54.30	55.81	57.04	58.47	59.92	61.59
ต้นทุนจากการดำเนินงานโครงการโรงแรม	35.46	36.31	37.03	37.85	38.69	39.62
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.46	21.03	21.36	21.77	22.36	22.73
รวมค่าใช้จ่าย	58.83	60.31	61.43	62.72	64.21	65.57
ค่าเสื่อมราคา	4.93	4.32	3.80	3.35	2.96	2.63
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(9.46)	(8.83)	(8.19)	(7.60)	(7.25)	(6.62)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(9.46)	(8.83)	(8.19)	(7.60)	(7.25)	(6.62)

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม	62.61	64.17	65.77	67.60	69.10	53.12
รายได้อื่น	0.35	0.35	0.36	0.36	0.37	0.28
รวมรายได้	62.95	64.52	66.13	67.97	69.47	53.40
ต้นทุนจากการดำเนินงานโครงการโรงแรม	40.41	41.31	42.22	43.24	44.12	33.82
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.29	3.36	3.43	3.50	3.57	2.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.18	23.82	24.18	24.68	25.38	19.34
รวมค่าใช้จ่าย	66.89	68.49	69.83	71.43	73.07	55.89
ค่าเสื่อมราคา	2.36	2.12	2.03	1.96	1.90	1.68
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(6.29)	(6.08)	(5.74)	(5.42)	(5.50)	(4.17)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6.29)	(6.08)	(5.74)	(5.42)	(5.50)	(4.17)

8. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด โดยคำนวณจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ เท่ากับร้อยละ 7.94 ต่อปี (รายละเอียดการคำนวณตามเอกสารแนบ 4)

9. มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานโครงการโรงแรมจากสมมติฐานการประมาณการทางการเงินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวมา มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5-15: สรุปประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในช่วงปี 2564-2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	(21.74)	(19.36)	(16.40)	(13.64)	(11.28)	(10.27)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	11.25	9.72	8.43	7.35	6.45	5.63
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(1.99)	0.14	0.08	0.08	1.24	(1.08)
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.31)	(0.36)	(0.41)	(0.46)	(0.51)	(0.53)
กระแสเงินสดสุทธิ	(12.79)	(9.86)	(8.29)	(6.66)	(4.10)	(6.25)
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(11.85)	(8.46)	(6.59)	(4.91)	(2.80)	(3.95)

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	(9.46)	(8.83)	(8.19)	(7.60)	(7.25)	(6.62)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	4.93	4.32	3.80	3.35	2.96	2.63
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.05	0.05	0.07	0.06	0.06	0.05
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.54)	(0.55)	(0.57)	(0.58)	(0.60)	(0.61)
กระแสเงินสดสุทธิ	(5.02)	(5.01)	(4.88)	(4.78)	(4.82)	(4.55)
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(2.94)	(2.72)	(2.45)	(2.23)	(2.08)	(1.82)

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	(6.29)	(6.08)	(5.74)	(5.42)	(5.50)	(4.17)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	2.36	2.12	2.03	1.96	1.90	1.68
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.08	0.06	0.06	0.05	0.08	0.07
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.63)	(0.64)	(0.66)	(0.68)	(0.69)	(0.53)
กระแสเงินสดสุทธิ	(4.49)	(4.55)	(4.30)	(4.08)	(4.20)	(2.95)
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						0.60
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(1.66)	(1.56)	(1.37)	(1.20)	(1.15)	(0.61)

จากผลรวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรม โนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ จะเท่ากับติดลบ 60.34 ล้านบาท

10. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- ประมาณการอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ที่การเปลี่ยนแปลง \pm ร้อยละ 2.50 เพื่อให้เห็นผลกระทบจากความคลาดเคลื่อนของสมมติฐานที่สำคัญในประมาณการการเงิน
- ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ \pm ร้อยละ 0.5 เพื่อให้ครอบคลุมถึงอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ตารางที่ 5-16: สรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานหลัก

มูลค่าการดำเนินงานกิจการโรงแรม (ล้านบาท)		ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC)				
		8.44%	8.19%	7.94%	7.69%	7.44%
การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)	-2.50%	(66.64)	(67.57)	(68.52)	(69.49)	(70.50)
	-1.25%	(62.70)	(63.55)	(64.43)	(65.33)	(66.25)
	0.00%	(58.76)	(59.54)	(60.34)	(61.16)	(62.01)
	1.25%	(54.83)	(55.54)	(56.26)	(57.01)	(57.77)
	2.50%	(50.91)	(51.55)	(52.20)	(52.87)	(53.56)

จากตารางข้างต้น เมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่คำนวณได้จะอยู่ระหว่าง (70.50) – (50.91) ล้านบาท

5.1.2. ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

1. การประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม

รายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้การจัดงานเลี้ยง และรายได้จากการให้บริการอื่น โดยสมมติฐานการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้ค่าห้องพัก

โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมด 208 ห้อง แบ่งออกเป็น ห้องพักแบบ Standard จำนวน 35 ห้อง ห้องพักแบบ Superior จำนวน 131 ห้อง ห้องพักแบบ Deluxe จำนวน 32 ห้อง และห้องพักแบบ Family จำนวน 10 ห้อง

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

จากข้อมูลในอดีต โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักย้อนหลังตั้งแต่ปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 74.76 ร้อยละ 64.90 และร้อยละ 54.54 ตามลำดับ ซึ่งมีการลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ โดยมีอัตราส่วนลูกค้าชาวไทยต่อลูกค้าชาวต่างชาติเท่ากับ 47 ต่อ 53 ในปี 2560 และปรับลดลงเหลือ 58 ต่อ 42 ในปี 2562 สาเหตุของการลดลงเกิดจากจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก 1. กรณีเรือล่มที่จังหวัดภูเก็ตในปี 2561 และ 2. นักท่องเที่ยวชาวจีนหันไปใช้บริการโรงแรมที่มีชาวจีนด้วยกันเป็นเจ้าของ รวมถึงที่พักทางเลือกอื่นๆ เช่น คอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และที่พักรูปแบบธุรกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) เช่น แอร์บีบีเอ็นบี นอกจากนี้ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจการโรงแรม โรงแรมต้องปิดดำเนินงานชั่วคราวเป็นระยะเวลา 2 เดือนในช่วงต้นปี 2563 ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงเหลือร้อยละ 27.86 ในปี 2563

จากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ในต้นปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประมาณการอัตราการเข้าพักของปี 2564 โดยคิดถึงผลกระทบของการปิดโรงแรมเป็นระยะเวลา 2 เดือน จึงประมาณการอัตราการเข้าพักไว้ใกล้เคียงกับปี 2563 ที่ร้อยละ 30.00 ถึงแม้ว่ากลุ่มลูกค้าหลักของที่พักจังหวัดเชียงใหม่จะเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ แต่จากมาตรการของรัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศเพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราการเข้าพักจะไม่ลดลงไปจากปี 2563 ซึ่งเป็นปีที่ได้รับผลกระทบรุนแรงกว่า หลังจากนั้น ตามคาดการณ์การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว อ้างอิงจากฝ่ายวิจัยกรุงศรีมีมุมมองว่าธุรกิจท่องเที่ยวจะยังซบเซาไปอีก 2 – 3 ปี โดยจะค่อยๆ ฟื้นตัวจนกลับสู่

ภาวะปกติภายใต้ฐานวิถีชีวิตแบบใหม่ (New Normal) ซึ่งธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในเครือแบรนด์ต่างประเทศที่มีชื่อเสียง จะได้เปรียบกว่าที่พักในแบบอื่น เพราะสามารถสร้างความเชื่อมั่นในมาตรฐานด้านสุขอนามัยและความสะอาดแก่ผู้เข้าพักได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้อัตรการเข้าพักทยอยปรับเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2565 – 2566 เท่ากับร้อยละ 40.00 และร้อยละ 50.00 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของวิจัยกรุงศรีที่ประมาณการการฟื้นตัวของอัตรการเข้าพักโดยรวมของโรงแรมในประเทศไทยในปี 2565 – 2566 เท่ากับร้อยละ 50 และร้อยละ 60 หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าอัตรการเข้าพักของโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ จะปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องสู่อัตรการเข้าพักในระดับปกติในปี 2568 อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าโรงแรมจะได้ประโยชน์ในแง่ความเชื่อมั่นภายใต้วิถีชีวิตแบบใหม่จากการเป็นโรงแรมในเครือแบรนด์ต่างประเทศ และการที่เมืองเชียงใหม่ยังเป็นจุดหมายการท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวจีน แต่เนื่องจากการแข่งขันที่สูง และภาวะอุปทานล้นตลาดของธุรกิจที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการอัตรการเข้าพักให้ค่อยๆ ปรับเพิ่มเป็นร้อยละ 60 ในปี 2567 ก่อนจะปรับเข้าสู่ระดับปกติใหม่ในปี 2568 เท่ากับร้อยละ 70 ซึ่งน้อยกว่าอัตรการเข้าพักในอดีตที่ดีที่สุดในปี 2560 ที่ร้อยละ 74.76 และสมมติให้ในระยะยาวโรงแรมสามารถคงอัตรการเข้าพักโดยเฉลี่ยไว้ได้ที่ร้อยละ 70 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ตารางที่ 5-17: สมมติฐานอัตรการเข้าพัก

อัตรการเข้าพัก (ร้อยละ)	2060A	2061A	2062A	2063A	2064F	2065F	2066F	2067F	2068F	2069F - 2081F
ประเทศไทย ¹	70.58	71.16	71.38	29.52	40.00	50.00	60.00			
ภาคเหนือ ¹	60.22	62.54	61.74	37.81						
จังหวัดเชียงใหม่ ²	73.93	76.02	74.28	41.80						
โรงแรมโอบิส สไตล์ เชียงใหม่	74.76	64.90	54.54	27.86	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	70.00

ที่มา: 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย และวิจัยกรุงศรี

2. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (เอกสารแนบ 2 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรม)

หมายเหตุ: อัตรการเข้าพักเป็นค่าเฉลี่ยรวมของธุรกิจที่พักโดยทั่วไป ได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮ้าส์ และอื่นๆ

ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate: ADR)

จากข้อมูลในอดีต ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืนย้อนหลังตั้งแต่ปี 2560 – 2563 เท่ากับ 900 บาท 917 บาท 886 บาท และ 875 บาท ตามลำดับ การลดลงอย่างต่อเนื่องของราคาห้องพักเฉลี่ยเกิดจากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น และสัดส่วนการเข้าพักของลูกค้ากลุ่มคนไทยที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2561 – 2562 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังใช้จ่ายน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าต่างประเทศ และการลดลงของราคาห้องพักเฉลี่ยในปี 2563 เกิดจากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ราคาห้องพักเฉลี่ยในปี 2564 เท่ากับปี 2563 ที่ 875 บาท เนื่องจากราคาห้องพักเฉลี่ยในปี 2563 ได้สะท้อนผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดแล้ว ส่วนปี 2564 ถึงแม้จะมีการระบาดระลอกใหม่ แต่ก็ไม่มีมาตรการล็อกดาวน์เต็มรูปแบบจากภาครัฐ และประชาชนเริ่มปรับตัวกับการใช้ชีวิตในภาวะโรคระบาดได้แล้ว อีกทั้งผู้บริหารยังได้ให้ข้อมูลว่าทางโรงแรมไม่มีนโยบายในการแข่งขันด้านราคา ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ราคาห้องพักเฉลี่ยจะไม่ลดลงจากปี 2563 และกำหนดให้อัตรการปรับเพิ่มราคาห้องพักเฉลี่ยเท่ากับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากเมืองเชียงใหม่ยังเป็นจุดหมายการท่องเที่ยวยอดนิยมและโรงแรมยังได้ประโยชน์จากการเป็นแบรนด์ต่างประเทศ ซึ่งน่าจะได้รับความเชื่อมั่นจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่า

1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย อาหารและเครื่องดื่มที่จำหน่ายในร้านอาหารของโรงแรม และที่ลูกค้าสั่งขึ้นมารับประทานที่ห้องพัก ทั้งนี้ไม่รวมอาหารและเครื่องดื่มที่จำหน่ายได้ในงานจัดเลี้ยง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไว้เท่ากับร้อยละ 41.21 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.3 รายได้การจัดงานเลี้ยง

รายได้การจัดงานเลี้ยง ประกอบด้วย รายได้จากกาให้ใช้พื้นที่ของโรงแรมในการจัดงานเลี้ยง งานประชุมสัมมนา พร้อมทั้งบริการอาหารและเครื่องดื่ม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้จากการจัดเลี้ยงไว้เท่ากับร้อยละ 10.80 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.4 รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่น เช่น รายได้ค่าซักรีด และรายได้ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นไว้เท่ากับร้อยละ 0.22 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.5 รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่ไม่ได้เกิดจากกิจกรรมหลักในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ได้แก่ รายรับจากการขายของเก่าหรือข้าวของที่เสียหาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการรายได้ข้างต้น สามารถสรุปผลการประมาณการรายได้ ดังนี้

ตารางที่ 5-18: สัดส่วนรายได้ย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
รายได้ค่าห้องพัก	45.19	64.58	36.69	65.74	18.55	66.78
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	20.32	29.05	14.91	26.71	7.05	25.40
รายได้การจัดงานเลี้ยง	4.40	6.29	4.15	7.44	2.11	7.58
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.06	0.08	0.06	0.11	0.07	0.24
รวมรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	69.98	100.00	55.82	100.00	27.77	100.00

ตารางที่ 5-19: ตารางสรุปสมมติฐานรายได้ค่าห้องพักในช่วงปี 2564 – 2581

สมมติฐาน	หน่วย	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	208	208	208	208	208	208
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	70.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	22,776	30,368	37,960	45,677	53,144	53,144
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	875	883	895	909	925	939
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	19.92	26.82	33.97	41.53	49.18	49.92

สมมติฐาน	หน่วย	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	208	208	208	208	208	208
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	53,144	53,290	53,144	53,144	53,144	53,290
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	953	968	982	997	1,012	1,027
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	50.67	51.57	52.20	52.99	53.78	54.74

สมมติฐาน	หน่วย	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
จำนวนห้องพัก	ห้อง	208	208	208	208	208	208
จำนวนห้องพักที่เปิดขายทั้งปี	ห้อง	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	56,940
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
จำนวนห้องพักที่ขายได้ทั้งปี	ห้อง	53,144	53,144	53,144	53,290	53,144	39,858
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง	บาทต่อคืน	1,043	1,058	1,074	1,090	1,107	1,123
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	55.41	56.24	57.08	58.10	58.81	44.77

ตารางที่ 5-20: สรุปประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรมในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
รายได้ค่าห้องพัก	19.92	26.82	33.97	41.53	49.18	49.92
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	8.21	11.05	14.00	17.11	20.27	20.57
รายได้การจัดงานเลี้ยง	2.15	2.90	3.67	4.49	5.31	5.39
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.04	0.06	0.07	0.09	0.11	0.11
รายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม	30.32	40.84	51.71	63.22	74.88	76.00
รายได้อื่น	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16
รายได้รวม	30.47	40.99	51.86	63.37	75.03	76.16

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
รายได้ค่าห้องพัก	50.67	51.57	52.20	52.99	53.78	54.74
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	20.88	21.25	21.51	21.84	22.16	22.56
รายได้การจัดงานเลี้ยง	5.47	5.57	5.64	5.72	5.81	5.91
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12
รายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม	77.14	78.51	79.47	80.66	81.87	83.33
รายได้อื่น	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.18
รายได้รวม	77.30	78.67	79.64	80.83	82.04	83.50

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้ค่าห้องพัก	55.41	56.24	57.08	58.10	58.81	44.77
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	22.83	23.18	23.52	23.94	24.23	18.45
รายได้การจัดงานเลี้ยง	5.99	6.08	6.17	6.28	6.35	4.84
รายได้จากการให้บริการอื่น	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.10
รายได้จากการดำเนินงานโรงแรม	84.35	85.61	86.90	88.44	89.52	68.15
รายได้อื่น	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19	0.14
รายได้รวม	84.52	85.79	87.08	88.63	89.71	68.29

2. การประมาณการต้นทุน

ตารางที่ 5-21: สรุปสมมติฐานการประมาณการต้นทุนจากการดำเนินงานโรงแรม

ประเภทต้นทุน	สมมติฐาน
1. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงเกี่ยวกับการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้เอเจนซี่ รวมถึง ค่าวัสดุของใช้ภายในห้อง เช่น สบู่ แชมพู น้ำดื่ม เป็นต้น รวมถึงเครื่องทำความสะอาดต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพักเท่ากับร้อยละ 18.69 ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
2. ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ค่าอาหาร ค่าเครื่องดื่ม และค่าวัตถุดิบที่ใช้ในการประกอบอาหารเพื่อจำหน่าย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 51.42 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
3. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง ประกอบด้วย ค่าอาหาร ค่าเครื่องดื่ม และค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการจัดเลี้ยงและจัดงานอบรมสัมนา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 37.48 ของรายได้จากการจัดงานเลี้ยง อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
4. ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการอื่น ประกอบด้วย ค่าวัสดุอุปกรณ์ในการซักรีด และค่าโทรศัพท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนทางตรงจากการให้บริการอื่นเท่ากับร้อยละ 24.85 ของรายได้จากการให้บริการอื่น อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
5. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเท่ากับร้อยละ 10.59 ของรายได้รวมจากการดำเนินงานโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
6. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากนโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออกมากกว่ามาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลาประมาณ 2 เดือนที่ปิดโรงแรม หลังจากปี

ประเภทต้นทุน	สมมติฐาน
	2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)

ตารางที่ 5-22: สัดส่วนต้นทุนย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	7.13	16.22	6.39	16.24	4.24	16.25
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	9.97	22.70	7.46	18.96	3.89	14.90
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	1.48	3.37	1.52	3.87	0.89	3.40
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	0.01	0.02	0.01	0.03	0.03	0.10
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	5.75	13.09	5.38	13.66	3.87	14.80
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	19.58	44.59	18.58	47.24	13.20	50.54
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	43.92	100.00	39.34	100.00	26.12	100.00

ตารางที่ 5-23: สรุปประมาณการต้นทุนในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	3.72	5.01	6.35	7.76	9.19	9.33
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	4.22	5.68	7.20	8.80	10.42	10.58
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	0.81	1.09	1.38	1.68	1.99	2.02
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	0.01	0.01	0.02	0.02	0.03	0.03
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	3.21	4.32	5.48	6.70	7.93	8.05
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	10.40	10.51	10.64	10.81	11.01	11.17
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	22.38	26.63	31.06	35.77	40.57	41.18

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	9.47	9.64	9.76	9.90	10.05	10.23
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	10.74	10.93	11.06	11.23	11.40	11.60
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	2.05	2.09	2.11	2.15	2.18	2.22
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	8.17	8.31	8.42	8.54	8.67	8.82
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	11.34	11.51	11.68	11.86	12.04	12.22
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	41.80	42.51	43.06	43.71	44.36	45.12

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการห้องพัก	10.35	10.51	10.67	10.86	10.99	8.37
ต้นทุนทางตรงค่าอาหารและเครื่องดื่ม	11.74	11.92	12.10	12.31	12.46	9.49
ต้นทุนทางตรงจากการให้บริการจัดงานเลี้ยง	2.24	2.28	2.31	2.35	2.38	1.81
ต้นทุนจากการให้บริการอื่น	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.02
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	8.93	9.07	9.20	9.37	9.48	7.22
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	12.40	12.59	12.78	12.97	13.16	10.02
รวมต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรม	45.70	46.39	47.09	47.89	48.51	36.93

3. การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ตารางที่ 5-24: สรุปสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	
1. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากใช้นโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออกผนวกกับมาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลาประมาณ 2 เดือนที่ปิดโรงแรม หลังจากปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตรการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)
2. ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณาทั้งออนไลน์และออฟไลน์ และค่าการตลาดอื่นๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายการตลาดเท่ากับร้อยละ 3.32 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	
3. เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขปี 2564 จากประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับลดลงจากปี 2563 เนื่องจากใช้นโยบายไม่รับพนักงานเข้าใหม่ ถึงแม้มีพนักงานลาออกผนวกกับมาตรการจ่ายเงินเดือน 75% ในช่วงระยะเวลาประมาณ 2 เดือนที่ปิดโรงแรม หลังจากปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตรการขึ้นเงินเดือนพนักงานตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3)
4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าสอบบัญชี ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 และกำหนดให้อัตรการเติบโตเท่ากับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
5. ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงอุปกรณ์และสถานที่ ค่ายามรักษาความปลอดภัย และค่ากำจัดปลวก เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษาเท่ากับร้อยละ 3.96 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561–2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
6. ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ ค่าซอฟต์แวร์ที่ใช้ในสำนักงาน และฐานข้อมูลของโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเท่ากับร้อยละ 1.89 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม อ้างอิงจากสัดส่วนย้อนหลังเฉลี่ยในปี 2561 – 2563 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

7. ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Management Fee)	<p>7.1) Base fee</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของ Base fee เท่ากับร้อยละ 2.50 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากสัญญาการจ้างบริหารจัดการโดย Accor <p>7.2) Incentive fee</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสัดส่วนของ Incentive fee เท่ากับร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการดำเนินกิจการโรงแรม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากสัญญาการจ้างบริหารจัดการโดย Accor
8. ค่าเบี้ยประกัน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าเบี้ยประกัน ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ▪ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบี้ยประกันตามสัญญาประกันภัย
9. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามเกณฑ์ของหน่วยงานราชการ
10. ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงการคำนวณค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา

ตารางที่ 5-25: สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	2.86	55.12	2.54	58.47	1.55	62.10
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.33	44.88	1.80	41.53	0.95	37.90
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	5.18	100.00	4.34	100.00	2.50	100.00

ตารางที่ 5-26: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.37	1.39	1.41	1.43	1.45	1.48
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.01	1.36	1.72	2.10	2.49	2.52
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	2.38	2.74	3.12	3.53	3.94	4.00

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.50	1.52	1.54	1.57	1.59	1.61
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.56	2.61	2.64	2.68	2.72	2.77
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	4.06	4.13	4.18	4.24	4.31	4.38

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	1.64	1.66	1.69	1.71	1.74	1.32
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.80	2.84	2.89	2.94	2.97	2.26
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	4.44	4.51	4.57	4.65	4.71	3.59

ตารางที่ 5-27 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารย้อนหลังในช่วงปี 2561 – 2563

หน่วย: ล้านบาท	2561A	ร้อยละ	2562A	ร้อยละ	2563A	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	10.77	44.89	9.28	40.12	6.90	44.45
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	3.93	16.39	4.97	21.50	2.61	16.80
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	2.49	10.39	2.18	9.43	1.22	7.87
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.94	3.90	0.71	3.09	0.85	5.49
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	1.60	6.65	1.28	5.52	0.64	4.09
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	0.32	1.33	-	-	-	-
ค่าเบี้ยประกัน	0.38	1.57	0.33	1.43	0.31	2.02
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.40	1.68	0.40	1.74	0.05	0.31
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.17	13.22	3.97	17.16	2.94	18.97
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24.00	100.00	23.13	100.00	15.52	100.00

ตารางที่ 5-28: สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	6.25	6.31	6.39	6.49	6.61	6.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	2.65	2.68	2.72	2.76	2.81	2.85
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	1.20	1.62	2.05	2.50	2.96	3.01
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.57	0.77	0.98	1.20	1.42	1.44
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	0.76	1.02	1.29	1.58	1.87	1.90
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	-	-	-	-	0.26	0.33
ค่าเบี้ยประกัน	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.05	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2.93	3.62	3.87	3.88	3.98	4.24
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.71	16.81	18.09	19.20	20.72	21.29

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	6.81	6.91	7.01	7.12	7.23	7.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	2.89	2.94	2.98	3.03	3.07	3.12
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	3.05	3.11	3.14	3.19	3.24	3.30
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	1.46	1.49	1.51	1.53	1.55	1.58
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	1.93	1.96	1.99	2.02	2.05	2.08
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	0.40	0.47	0.53	0.59	0.64	0.70
ค่าเบี้ยประกัน	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.51	0.51	0.54	0.54	0.54	0.54
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	4.26	4.36	4.66	4.67	4.79	5.10
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21.62	22.05	22.66	22.97	23.41	24.06

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	7.44	7.56	7.67	7.78	7.90	6.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	3.16	3.21	3.26	3.31	3.36	2.56
ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	3.34	3.39	3.44	3.50	3.54	2.70
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	1.60	1.62	1.65	1.68	1.70	1.29
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Base fee	2.11	2.14	2.17	2.21	2.24	1.70
ค่าธรรมเนียมการบริหาร - Incentive fee	0.75	0.79	0.84	0.89	0.92	0.73
ค่าเบี้ยประกัน	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.23
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.56	0.56	0.56	0.56	0.59	0.44
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5.13	5.25	5.61	5.62	5.75	4.55
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24.39	24.83	25.50	25.85	26.30	20.22

4. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิก่อนภาษีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยคำนึงถึงผลขาดทุนสุทธิสะสมจากผลขาดทุนย้อนหลังไม่เกิน 5 ปี ที่สามารถนำมาหักกลบกำไรสุทธิก่อนคำนวณภาษีในปีที่มีกำไร

5. เงินทุนหมุนเวียน (Net Working Capital)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราส่วนย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งคำนวณจากงบการเงินในส่วนธุรกิจโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากอัตราส่วนดังกล่าวได้นำผลการดำเนินงานในอดีตมาวิเคราะห์ จึงสะท้อนแนวโน้มสถานการณ์ปัจจุบันได้ดี และใกล้เคียงกับนโยบายการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของทรัพย์สิน

รายการ	สมมติฐาน
สินทรัพย์	
- ลูกหนี้การค้า	ระยะเวลาการเก็บหนี้ 11 วัน
- สินค้าคงเหลือ	ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงเหลือก่อนจำหน่ายออก 11 วัน
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ระยะเวลาการจ่ายเงินล่วงหน้า 31 วัน
หนี้สิน	
- เจ้าหนี้การค้า	ระยะเวลาการชำระหนี้ 33 วัน
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ระยะเวลาการชำระหนี้ 97 วัน

6. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเฉพาะสำหรับเครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ (Furniture, fixtures, and equipment) เท่ากับร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นการลงทุนที่เกิดขึ้นประจำทุกปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ (Major Renovation) โดยอ้างอิงจากสัมภาษณ์ผู้บริหารโรงแรม ที่ว่าการประมาณการผลตอบแทนจากการปรับปรุงครั้งใหญ่สามารถทำได้ยาก และผลตอบแทนอาจไม่คุ้มกับต้นทุน

7. สรุปประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

จากสมมติฐานเกี่ยวกับการประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่าย ข้างต้น ประมาณการทางการเงินของการดำเนินการกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ตั้งแต่ปี 2564 – 2581 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5-29: สรุปประมาณการทางการเงินในช่วงปี 2564 – 2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
รายได้จากการดำเนินการกิจการโรงแรม	30.32	40.84	51.71	63.22	74.88	76.00
รายได้อื่น	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16
รวมรายได้	30.47	40.99	51.86	63.37	75.03	76.16
ต้นทุนจากการดำเนินการกิจการโรงแรม	22.38	26.63	31.06	35.77	40.57	41.18
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.38	2.74	3.12	3.53	3.94	4.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11.78	13.19	14.21	15.32	16.74	17.05
รวมค่าใช้จ่าย	36.54	42.56	48.40	54.62	61.25	62.23
ค่าเสื่อมราคา	15.30	14.08	13.00	12.04	11.20	10.38
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(21.36)	(15.66)	(9.53)	(3.29)	2.58	3.55
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(21.36)	(15.66)	(9.53)	(3.29)	2.58	3.55

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
รายได้จากการดำเนินการกิจการโรงแรม	77.14	78.51	79.47	80.66	81.87	83.33
รายได้อื่น	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.18
รวมรายได้	77.30	78.67	79.64	80.83	82.04	83.50
ต้นทุนจากการดำเนินการกิจการโรงแรม	41.80	42.51	43.06	43.71	44.36	45.12
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.06	4.13	4.18	4.24	4.31	4.38
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	17.36	17.69	18.00	18.31	18.62	18.95
รวมค่าใช้จ่าย	63.21	64.33	65.24	66.26	67.29	68.45
ค่าเสื่อมราคา	9.62	8.91	8.25	7.63	7.06	6.54
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4.47	5.43	6.14	6.95	7.70	8.51
ภาษีเงินได้	0.08	0.43	0.59	0.91	1.16	1.36
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	4.38	5.00	5.55	6.03	6.54	7.15

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม	84.35	85.61	86.90	88.44	89.52	68.15
รายได้อื่น	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19	0.14
รวมรายได้	84.52	85.79	87.08	88.63	89.71	68.29
ต้นทุนจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม	45.70	46.39	47.09	47.89	48.51	36.93
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.44	4.51	4.57	4.65	4.71	3.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19.27	19.58	19.89	20.24	20.56	16.81
รวมค่าใช้จ่าย	69.41	70.47	71.55	72.77	73.78	57.32
ค่าเสื่อมราคา	6.06	5.63	5.23	4.87	4.54	4.02
กำไรก่อนภาษีเงินได้	9.06	9.69	10.30	10.98	11.39	6.95
ภาษีเงินได้	1.25	0.89	0.94	1.07	1.13	0.48
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	7.81	8.80	9.36	9.91	10.26	6.47

8. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด โดยคำนวณจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ เท่ากับร้อยละ 7.94 ต่อปี (รายละเอียดการคำนวณตามเอกสารแนบ 4)

9. มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานกิจการโรงแรมจากสมมติฐานการประมาณการทางการเงินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวมา มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5-30: สรุปประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในช่วงปี 2564-2581

หน่วย: ล้านบาท	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	(24.29)	(19.28)	(13.41)	(7.17)	(1.40)	(0.69)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	15.30	14.08	13.00	12.04	11.20	10.38
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(2.76)	0.25	0.18	0.19	1.55	(1.22)
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.30)	(0.41)	(0.52)	(0.63)	(0.75)	(0.76)
กระแสเงินสดสุทธิ	(12.06)	(5.36)	(0.74)	4.43	10.60	7.71
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(11.17)	(4.60)	(0.59)	3.26	7.23	4.87

หน่วย: ล้านบาท	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	0.12	0.64	0.89	1.37	1.75	2.05
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	9.62	8.91	8.25	7.63	7.06	6.54
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.07	0.06	0.08	0.07	0.07	0.06
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.77)	(0.79)	(0.79)	(0.81)	(0.82)	(0.83)
กระแสเงินสดสุทธิ	9.04	8.84	8.43	8.26	8.05	7.81
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	5.30	4.79	4.24	3.84	3.47	3.12

หน่วย: ล้านบาท	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลักหักภาษี (NOPAT)	2.68	3.56	3.75	4.29	4.52	1.92
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	6.06	5.63	5.23	4.87	4.54	4.02
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.08	0.07	0.07	0.06	0.08	0.35
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)	(0.84)	(0.86)	(0.87)	(0.88)	(0.90)	(0.68)
กระแสเงินสดสุทธิ	7.98	8.40	8.18	8.34	8.25	5.61
กระแสเงินสดจากการชำระบัญชี						34.00
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	2.95	2.88	2.60	2.46	2.25	10.20

จากผลรวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรม ไอบิส สไต์ลี้ เชียงใหม่ จะเท่ากับ 47.11 ล้านบาท

10. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- ประเมินการอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ที่การเปลี่ยนแปลง \pm ร้อยละ 2.50 เพื่อให้เห็นผลกระทบจากความคลาดเคลื่อนของสมมติฐานที่สำคัญในประมาณการการเงิน
- ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ \pm ร้อยละ 0.5 เพื่อให้ครอบคลุมถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ตารางที่ 5-31: สรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานหลัก

มูลค่าการดำเนินงานกิจการโรงแรม (ล้านบาท)		ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC)				
		8.44%	8.19%	7.94%	7.69%	7.44%
การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)	-2.50%	34.56	35.86	37.21	38.61	40.05
	-1.25%	39.69	41.08	42.51	44.00	45.53
	0.00%	44.15	45.61	47.11	48.67	50.27
	1.25%	49.56	51.11	52.72	54.37	56.08
	2.50%	54.90	56.54	58.24	59.99	61.80

จากตารางข้างต้น เมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมที่คำนวณได้จะอยู่ระหว่าง 34.56 – 61.80 ล้านบาท

5.2. วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และ บริษัท สยามแอฟเฟรซึล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้ 1) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) และ 2) วิธีวิเคราะห์จากมูลค่าต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้คือวิธีวิเคราะห์จากรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า สมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของผู้ประเมินราคาอิสระมีความแตกต่างจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด นำมาสู่ผลลัพธ์มูลค่าที่แตกต่างกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงการติดต่อสัมภาษณ์เพื่อให้ทราบหลักการและที่มาของสมมติฐานของผู้ประเมิน โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสมมติฐานที่ใช้สามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

5.2.1. ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ตารางที่ 5-32: สรุปสมมติฐานสำหรับการการจัดทำประมาณการทางการเงินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยผู้ประเมินราคาอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
วันที่ประเมิน / จัดทำประมาณการ	9 กันยายน 2563	21 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ราคาประเมิน / มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (บาท)	84,329,000	88,750,000	(60,341,415)
ราคาในการเข้าทำรายการ (บาท)	87,000,000	87,000,000	87,000,000
เปรียบเทียบราคาในการเข้าทำรายการกับราคาประเมิน / มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	+3.17%	-1.97%	ไม่สามารถคำนวณได้
การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวคิด (Common Size Analysis) (ร้อยละของรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม)			
รายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม	100.00	100.00	100.00
ต้นทุนขาย	(37.76)	(25.97)	(46.00)
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	(15.00)	(37.60) – (24.79)	(56.80) – (31.96)
ค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับรายได้	(12.50)	(17.00)	(23.78)
ค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่ผันแปรกับรายได้	(13.07) – (8.12)	(4.45) – (2.60)	(16.97) – (12.25)
กำไร (ขาดทุน)	21.68 – 26.62	14.98 – 29.64	(43.55) – (13.99)
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	2.00	3.00	1.00
สมมติฐานหลัก			
1) ระยะเวลาการประมาณการทางการเงิน	18 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2581	18 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2581	17 ปี 9 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2581

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
2) อัตราการเข้าพัก	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 50.00 <p>หลังจากนั้นปรับเพิ่ม 5% ทุกๆ 3 ปี จนเท่ากับร้อยละ 75.00 ที่สิ้นสุดประมาณการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 25.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 35.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 45.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 55.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 55.00 <p>หลังจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 55.00 ตลอดประมาณการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 45.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 55.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 60.00 <p>หลังจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 60.00 ตลอดประมาณการ</p>
3) ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน	1,400 บาท และเติบโตที่อัตราเฉลี่ย 3.00% ทุกปีจนสิ้นสุดประมาณการ	1,350 บาท และเติบโตที่อัตราเฉลี่ย 10.00% ทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	1,473 บาท และเติบโตที่อัตราเฉลี่ย 2.50% ทุกปีจนสิ้นสุดประมาณการ
4) รายได้ประเภทอื่น	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าห้องพัก 	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 65.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น¹</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าห้องพัก 	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 37.99 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการจัดงานเลี้ยง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 26.24 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 3.53 ของรายได้ค่าห้องพัก
5) ต้นทุนขาย	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 35.00 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 30.00 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 12.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม 	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ไม่รวมในประมาณการ <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 45.00 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น¹</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 60.00 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม 	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 16.68 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 46.89 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการจัดงานเลี้ยง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 29.08 ของรายได้จากการจัดงานเลี้ยง <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 124.20 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 18.18 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
6) เงินเดือนและ ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ 15.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ปีที่ 1 อ้างอิงฐานเงินเดือนและ จำนวนพนักงานจากข้อมูลตลาด สำหรับโรงแรมในระดับเดียวกัน หลังจากนั้นกำหนดให้เติบโตที่ อัตราร้อยละ 2.00% ต่อปี จนสิ้นสุด ประมาณการ	ปีที่ 1 อ้างอิงจากประมาณการของ ผู้บริหารซึ่งรวมผลกระทบจาก สถานการณ์โรคระบาด และปรับลด ตามนโยบายของบริษัทแล้ว หลังจากนั้นกำหนดให้เติบโตตาม คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ
7) ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 2.81 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม
8) ค่าใช้จ่ายในการ บริหารทั่วไป	คิดรวมอยู่ในเงินเดือนและค่าใช้จ่าย พนักงาน	ร้อยละ 10.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ปีที่ 1 อ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้น จริงในงบการเงินปีล่าสุด และ กำหนดให้เติบโตตามคาดการณ์ อัตราเงินเฟ้อ
9) ค่าใช้จ่ายในการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ และค่าบำรุงรักษา	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 9.46 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม
10) ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.01 ของต้นทุนทดแทน	ร้อยละ 0.01 ของต้นทุนทดแทน	อ้างอิงตามสัญญาประกันภัยที่ได้รับ
11) ค่าจ้างบริหาร โรงแรมโดยแบรนด ต่างประเทศ	<u>Basic fee</u> ▪ ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม จากการดำเนินกิจการโรงแรม <u>Incentive fee</u> ▪ ร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการ ดำเนินงานของกิจการโรงแรม	ไม่รวมค่าจ้างบริหารโรงแรมไว้ใน ประมาณการ	<u>Basic fee</u> ▪ ร้อยละ 2.70 ของรายได้รวม จากการดำเนินกิจการโรงแรม <u>Incentive fee</u> ▪ ร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการ ดำเนินงานของกิจการโรงแรม
12) ค่าเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง ไม่รวมค่าเช่าที่ดินส่วนที่ เป็นสนามกอล์ฟ ¹	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง
13) ภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงาน ราชการ	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงาน ราชการ	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงาน ราชการ
14) ค่าใช้จ่ายในการ ลงทุน (CAPEX)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการ ดำเนินกิจการโรงแรม
15) การเปลี่ยนแปลง ของสินทรัพย์เงินทุน หมุนเวียน (Change in net working capital)	ไม่รวมในประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	คำนวณจากค่าเฉลี่ยอัตราส่วนที่ เกี่ยวข้องกับเงินทุนหมุนเวียนใน อดีต ในปี 2561 - 2563
16) เงินสดสุทธิจาก การชำระบัญชี ณ วัน สิ้นสุดประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	คำนวณจากมูลค่าตามบัญชีของ สินทรัพย์ หักด้วยมูลค่าตามบัญชี ของหนี้สินที่เหลือ ณ วันสิ้นสุด ประมาณการ

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
17) อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 7.94 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ WACC เป็นอัตราคิดลด

หมายเหตุ: 1. ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2 ไม่รวมรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสนามกอล์ฟในประมาณการ

เนื่องจากผลการประเมินด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมที่แตกต่างจากมูลค่าโดยวิธีผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ค่อนข้างมาก ซึ่งมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นมูลค่าที่ใช้อ้างอิงกำหนดราคาในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อทำความเข้าใจหลักการและที่มาของสมมติฐานต่างๆ โดยสามารถสรุปวิธีในการประมาณการของผู้ประเมินราคาอิสระที่แตกต่างจากวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่สำคัญได้ ดังนี้

- 1.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการอัตราการเข้าพักโดยอ้างอิงจากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรม และสถิติการท่องเที่ยวย้อนหลัง หลังจากนั้นจึงปรับสมมติฐานตามมุมมองของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระรายที่ 1 จะมีมุมมองที่เป็นบวกมากกว่า ส่วนสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะอยู่ระหว่างผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย
- 2.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน โดยการใช้วิธีเทียบกับคู่แข่ง โดยหาค่าเฉลี่ยจากค่าเช่าห้องพักของโรงแรมระดับเดียวกัน และในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สิน ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีการวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลัง และมองแนวโน้มอุตสาหกรรมจากบทวิจัย รวมถึงมุมมองของผู้บริหารโรงแรม
- 3.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ให้ผันแปรกับรายได้รวม โดยสัดส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เข้ามาจากข้อมูลตลาดของบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่เคยได้ทำการประเมินโรงแรมที่ต่างๆ เป็นหลัก รวมถึงอ้างอิงบทวิจัยอุตสาหกรรมที่ผู้ประเมินราคาอิสระมี และทำการปรับให้สมเหตุสมผลโดยมุมมองของผู้ประเมินราคาอิสระโดยผู้ประเมินราคาอิสระให้ความเห็นว่า สาเหตุที่เลือกใช้สัดส่วนตามข้อมูลตลาด เพราะผู้ประเมินราคาอิสระมองว่าทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ย่อมมีศักยภาพในการบริหารต้นทุนใกล้เคียงกัน ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีอ้างอิงผลประกอบการในอดีตเป็นหลัก เพราะในการประมาณการทางการเงิน ควรนำเรื่องความสามารถในการบริหารจัดการมารวมเป็นปัจจัยในการคำนวณด้วย
- 4.) ผู้ประเมินราคาอิสระคิดมูลค่าโดยการคิดลดกำไรของทรัพย์สินโรงแรม โดยกำไรของผู้ประเมินราคาอิสระจะไม่เท่ากับกระแสเงินสด ในนิยามทางการเงินธุรกิจ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ เนื่องจากไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาในการคำนวณ
- 5.) ผู้ประเมินราคาอิสระรายที่ 2 ไม่รวมรายได้และค่าใช้จ่ายจากการให้บริการสนามกอล์ฟ เนื่องจากมองว่าไม่เกี่ยวข้องกับมูลค่าการดำเนินงานกิจการโรงแรม แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรวมคำนวณในประมาณการด้วย เพราะเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานกิจการโรงแรม
- 6.) ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายบางรายการในการคำนวณ เนื่องจากนิยามของค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ผู้ประเมินราคาอิสระมองว่ารวมคิดไว้กับส่วนของเงินเดือนและ

- ค่าใช้จ่ายพนักงานแล้ว เป็นต้น นอกจากนี้ ยังแจ้งเรื่องข้อจำกัดในการได้รับข้อมูล เช่น ไม่ได้รับสัญญาประกันภัย จึงเลือกใช้วิธีประมาณการจากต้นทุนทดแทน เป็นต้น
- 7.) อัตราคิดลดของผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีการบวกส่วนเพิ่มจากความเสี่ยงต่างๆ เข้ากับอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงโดยใช้ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 18 ปี โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากความเสี่ยงตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วปรับตามความเหมาะสม ซึ่งแตกต่างจาก WACC ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ (รายละเอียดการคำนวณตามเอกสารแนบ 4)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่มาและเหตุผลของสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายไม่ได้สะท้อนถึงกระแสเงินสดที่แท้จริงเนื่องจากการคิดลดจากอัตรากำไร ซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด รวมถึงความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารโรงแรม และผลประกอบการในอดีต ดังนั้นวิธีรายได้ (Income approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจึงไม่เหมาะสม

5.2.2. ทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ตารางที่ 5-33: สรุปสมมติฐานสำหรับการจัดทำประมาณการทางการเงินของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยผู้ประเมินราคาอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
วันที่ประเมิน / จัดทำ ประมาณการ	1 ตุลาคม 2563	12 ตุลาคม 2563	31 ธันวาคม 2563
ราคาประเมิน / มูลค่า ปัจจุบันของกระแสเงิน สดสุทธิ (บาท)	174,900,000	168,606,000	47,113,245
ราคาในการเข้าทำ รายการ (บาท)	185,000,000	185,000,000	185,000,000
เปรียบเทียบราคาใน การเข้าทำรายการกับ ราคาประเมิน / มูลค่า ปัจจุบันของกระแสเงิน สดสุทธิ	+5.77%	+9.72%	+293.67%
การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวคิด (Common Size Analysis) (ร้อยละของรายได้จากการดำเนินงาน)			
รายได้จากการดำเนินงาน	100.00	100.00	100.00
ต้นทุนขาย	(27.14)	(29.92)	(39.48)
เงินเดือนและค่าใช้จ่าย พนักงาน	(12.00)	(26.31) – (14.26)	(59.43) – (25.47)
ค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับ รายได้	(8.00)	(6.50)	(8.35)
ค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่ผัน แปรกับรายได้	(7.87) – (3.78)	(12.20) – (4.79)	(19.56) – (12.49)
กำไร (ขาดทุน)	41.08 – 36.99	22.48 – 27.13	(25.82) – 14.21

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรเชียล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	2.00	1.00	1.00
สมมติฐานหลัก			
1) อัตราการเข้าพัก	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 50.00 <p>หลังจากนั้นปรับเพิ่ม 5% ทุกๆ 3 ปี จนเท่ากับร้อยละ 75.00 ที่สิ้นสุดประมาณการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 30.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 60.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 60.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 60.00 ▪ ปีที่ 6 – 8 ร้อยละ 70.00 <p>หลังจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 80.00 ตลอดประมาณการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 ร้อยละ 30.00 ▪ ปีที่ 2 ร้อยละ 40.00 ▪ ปีที่ 3 ร้อยละ 50.00 ▪ ปีที่ 4 ร้อยละ 60.00 ▪ ปีที่ 5 ร้อยละ 70.00 <p>หลังจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 70.00 ตลอดประมาณการ</p>
2) ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน ¹	1,047 บาท และเติบโตที่อัตราเฉลี่ย 10.00% ทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	952 บาท และเติบโตที่อัตราเฉลี่ย 10.00% ทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	875 บาท และเติบโตที่คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อเพื่อทุกปีจนสิ้นสุดประมาณการ
3) รายได้ประเภทอื่น	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 30.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 10.00 ของรายได้ค่าห้องพัก 	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าห้องพัก 	<p><u>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 41.21 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการจัดงานเลี้ยง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 10.80 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>รายได้จากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 0.22 ของรายได้ค่าห้องพัก
3) ต้นทุนขาย	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 30.00 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 8.00 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม 	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 10.00 ของรายได้จากการดำเนินงานโครงการโรงแรม 	<p><u>ต้นทุนจากการให้บริการห้องพัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 18.69 ของรายได้ค่าห้องพัก <p><u>ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 51.42 ของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม <p><u>ต้นทุนจากการจัดงานเลี้ยง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 37.48 ของรายได้จากการจัดงานเลี้ยง <p><u>ต้นทุนจากการให้บริการอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 24.85 ของรายได้จากการให้บริการอื่น <p><u>ค่าสาธารณูปโภค</u></p>

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
			<ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 10.59 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม
5) เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ 12.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ปีที่ 1 อ้างอิงจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงานของโรงแรมปีล่าสุด และกำหนดให้เติบโตที่อัตราร้อยละ 5.00% ต่อปี จนสิ้นสุดประมาณการ	ปีที่ 1 อ้างอิงจากประมาณการของผู้บริหารซึ่งรวมผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด และปรับลดตามนโยบายของบริษัทแล้ว หลังจากนั้นกำหนดให้เติบโตตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทุกปีจนสิ้นสุดประมาณการ
6) ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 3.32 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม
7) ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ไม่รวมในประมาณการ	ปีที่ 1 อ้างอิงจากตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงในงบการเงินปีล่าสุด และกำหนดให้เติบโตตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทุกปีจนสิ้นสุดประมาณการ
8) ค่าใช้จ่ายในการจัดการอสังหาริมทรัพย์และค่าบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.50 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 5.85 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม
9) ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.01 ของต้นทุนทดแทน	ร้อยละ 0.01 ของต้นทุนทดแทน	อ้างอิงตามสัญญาประกันภัยที่ได้รับ
10) ค่าจ้างบริหารโรงแรมโดยแบรนด์ต่างประเทศ	<p><u>Basic fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการดำเนินกิจการโรงแรม <p><u>Incentive fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกิจการโรงแรม 	<p><u>Basic fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการดำเนินกิจการโรงแรม <p><u>Incentive fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ไม่รวมในประมาณการ 	<p><u>Basic fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการดำเนินกิจการโรงแรม <p><u>Incentive fee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 7.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกิจการโรงแรม
11) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
12) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงานราชการ	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงานราชการ	คำนวณตามเกณฑ์ของหน่วยงานราชการ
13) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม
14) การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์เงินทุนหมุนเวียน (Change in net working capital)	ไม่รวมในประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	คำนวณจากค่าเฉลี่ยอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับเงินทุนหมุนเวียนในอดีต ในปี 2561 - 2563
15) เงินสดสุทธิจากการชำระบัญชี ณ วันสิ้นสุดประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	ไม่รวมในประมาณการ	คำนวณจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หักด้วยมูลค่าตามบัญชี

	บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 1)	บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (ผู้ประเมินราคาอิสระ รายที่ 2)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
			ของหนี้สินที่เหลือ ณ วันสิ้นสุด ประมาณการ
15) อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 7.94 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ WACC เป็นอัตราคิดลด

หมายเหตุ: 1. ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของผู้ประเมินราคาอิสระคำนวณจากจำนวนห้องพัก 198 ห้อง เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระ นับห้องพักแบบคู่ที่สามารถทะเลถึงกันได้เป็น 1 ห้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระถือว่าห้องดังกล่าวสามารถขายแยกกันได้ จึงคำนวณราคาห้องพักเฉลี่ยตามจำนวนห้องพัก 208 ห้อง โดยตัวเลขในตารางของผู้ประเมินราคาอิสระ ได้ปรับให้อยู่บนฐานของห้องพัก 208 ห้อง เหมือนกันแล้ว

เนื่องจากผลการประเมินด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมที่แตกต่างจากมูลค่าโดยวิธีผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ค่อนข้างมาก ซึ่งมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นมูลค่าที่ใช้อ้างอิงกำหนดราคาในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อทำความเข้าใจหลักการและที่มาของสมมติฐานต่างๆ โดยสามารถสรุปวิธีในการประมาณการของผู้ประเมินราคาอิสระที่แตกต่างจากวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่สำคัญได้ ดังนี้

- 1.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการอัตราการเข้าพักโดยอ้างอิงจากบทวิเคราะห์วิจัยของอุตสาหกรรม และสถิติการท่องเที่ยวย้อนหลัง หลังจากนั้นจึงปรับสมมติฐานตามมุมมองของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย จะมีมุมมองที่เป็นบวกมากกว่าสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- 2.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน โดยการใช้วิธีคู่เทียบ โดยหาค่าเฉลี่ยจากค่าเช่าห้องพักของโรงแรมระดับเดียวกัน และในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สิน ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีการมองผลประกอบการย้อนหลัง และมองแนวโน้มอุตสาหกรรมจากบทวิจัย รวมถึงมุมมองของผู้บริหารโรงแรม
- 3.) ผู้ประเมินราคาอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ให้ผันแปรกับรายได้รวม โดยสัดส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ใช้มาจากข้อมูลตลาดของบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่เคยได้ทำการประเมินโรงแรมที่ต่างๆ เป็นหลัก รวมถึงอ้างอิงบทวิจัยอุตสาหกรรมที่ผู้ประเมินราคาอิสระมี และทำการปรับให้สมเหตุสมผลโดยมุมมองของผู้ประเมินราคาอิสระโดยผู้ประเมินราคาอิสระให้ความเห็นว่า สาเหตุที่เลือกใช้สัดส่วนตามข้อมูลตลาด เพราะผู้ประเมินราคาอิสระมองว่าทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ย่อมมีศักยภาพในการบริหารต้นทุนใกล้เคียงกัน ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีอ้างอิงผลประกอบการในอดีตเป็นหลัก เพราะในการประมาณการทางการเงิน ควรนำเรื่องความสามารถในการบริหารจัดการมาร่วมคิดด้วย
- 4.) ผู้ประเมินราคาอิสระคิดมูลค่าโดยการคิดลดกำไรของทรัพย์สินโรงแรม โดยกำไรของผู้ประเมินราคาอิสระจะไม่เท่ากับกระแสเงินสด ในนิยามทางการเงินธุรกิจ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ เพราะไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาในการคำนวณ
- 5.) ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายบางรายการในการคำนวณ เนื่องจากนิยามของค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ผู้ประเมินราคาอิสระมองว่ารวมคิดไว้กับส่วนของเงินเดือนและ

ค่าใช้จ่ายพนักงานแล้ว เป็นต้น นอกจากนี้ ยังแจ้งเรื่องข้อจำกัดในการได้รับข้อมูล เช่น ไม่ได้รับสัญญาประกันภัย จึงเลือกใช้วิธีประมาณการจากต้นทุนทดแทน เป็นต้น

- 6.) อัตราคิดลดของผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีการบวกส่วนเพิ่มจากความเสี่ยงต่างๆ เข้ากับอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงโดยใช้ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 18 ปี โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากความเสี่ยงจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วปรับตามความเหมาะสม ซึ่งแตกต่างจาก WACC ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ (รายละเอียดการคำนวณตามเอกสารแนบ 4)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่มาและเหตุผลของสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายไม่ได้สะท้อนถึงกระแสเงินสดที่แท้จริงเนื่องจากการคิดลดจากอัตราค่าไร ซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด รวมถึงความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารโรงแรม และผลประกอบการในอดีต ดังนั้นวิธีรายได้ (Income approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจึงไม่เหมาะสม

5.3. วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีการวิเคราะห์ต้นทุน ผู้ประเมินราคาอิสระจะแยกการพิจารณาทรัพย์สินออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าวัสดุและอุปกรณ์ โดยมูลค่ารวมของทั้ง 3 ส่วน เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยมีหลักการดังนี้

1) มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) ได้โดยตรงเนื่องจากไม่สามารถหาที่ดินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน และมีการซื้อขายกันภายในช่วงเวลาทำการประเมิน นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินเป็นเช่า ผู้ประเมินราคาอิสระจึงทำการประเมินโดยการหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของผู้เช่า ซึ่งมีหลักการว่ามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินเกิดจากกำไรส่วนเกินที่ผู้เช่าจะได้จากการเช่าที่ดินมาในอัตราเช่าตามสัญญาแล้วนำมาปล่อยให้เช่าช่วงในอัตราเช่าตลาด

ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงดำเนินการหาค่าเช่าตลาด โดยอ้างอิงข้อมูลจากการเปรียบเทียบค่าเช่าของที่ดินที่มีลักษณะคล้ายหรือเหมือนกัน ที่เคยมีการเช่าหรือเสนอให้เช่าภายในช่วงเวลาทำการประเมิน แล้วหักด้วยค่าเช่าตามที่จะบรูไว้ในสัญญา รวมทั้งหักภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออก เพื่อให้ได้กำไรที่ผู้เช่าได้จากการเช่าที่ดินตามสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาสัญญาที่เหลือ แล้วจึงคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันได้มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า

2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำโดยการวิเคราะห์มูลค่าทดแทนในการสร้างอาคารที่มีลักษณะเดียวกันขึ้นมาใหม่ (Replacement cost) แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมตามอายุ และลักษณะโครงสร้างอาคาร ตลอดจนการดูแลรักษา ได้เป็นมูลค่าของอาคาร ณ วันที่สำรวจ ทั้งนี้ ในส่วนของมูลค่าทดแทนนั้น ผู้ประเมินอ้างอิงถึงมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (สปท.) พ.ศ. 2563

3) มูลค่าวัสดุและอุปกรณ์

ในการประเมินมูลค่าวัสดุและอุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ และยานพาหนะ ผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำโดยการวิเคราะห์มูลค่าต้นทุนทดแทนของวัสดุและอุปกรณ์ที่รวมอยู่กับทรัพย์สิน โดยอ้างอิงมูลค่าตลาดในวันที่ทำการประเมิน

รายละเอียดของการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีดังต่อไปนี้

5.3.1. ทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

1. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 5-34: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตาม สัญญา (บาท)	ภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง (บาท)	กำไรจากการ เช่า (บาท)	อัตราคิดลด 11.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (พิเศษ)
	วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด						
1.00	1 ต.ค. 63	30 ก.ย. 64	4,540,704	2,536,657	28,247	1,975,800	0.8929	1,764,107
2.00	1 ต.ค. 64	30 ก.ย. 65	4,994,774	2,790,323	282,468	1,921,983	0.7972	1,532,193
3.00	1 ต.ค. 65	30 ก.ย. 66	4,994,774	2,790,323	282,468	1,921,983	0.7118	1,368,030
4.00	1 ต.ค. 66	30 ก.ย. 67	4,994,774	2,790,323	282,468	1,921,983	0.6355	1,221,455
5.00	1 ต.ค. 67	30 ก.ย. 68	5,494,252	3,069,355	310,715	2,114,182	0.5674	1,199,644
6.00	1 ต.ค. 68	30 ก.ย. 69	5,494,252	3,069,355	310,715	2,114,182	0.5066	1,071,110
7.00	1 ต.ค. 69	30 ก.ย. 70	5,494,252	3,069,355	310,715	2,114,182	0.4523	956,349
8.00	1 ต.ค. 70	30 ก.ย. 71	6,044,812	3,376,291	310,715	2,357,806	0.4039	952,278
9.00	1 ต.ค. 71	30 ก.ย. 72	6,044,812	3,376,291	341,786	2,326,735	0.3606	839,044
10.00	1 ต.ค. 72	30 ก.ย. 73	6,044,812	3,376,291	341,786	2,326,735	0.3220	749,146
11.00	1 ต.ค. 73	30 ก.ย. 74	6,649,293	3,713,920	341,786	2,593,587	0.2875	745,594
12.00	1 ต.ค. 74	30 ก.ย. 75	6,649,293	3,713,920	341,786	2,593,587	0.2567	665,709
13.00	1 ต.ค. 75	30 ก.ย. 76	6,649,293	3,713,920	375,965	2,559,408	0.2292	586,550
14.00	1 ต.ค. 76	30 ก.ย. 77	7,313,371	4,085,311	375,965	2,852,095	0.2046	583,595
15.00	1 ต.ค. 77	30 ก.ย. 78	7,313,371	4,085,311	375,965	2,852,095	0.1827	521,067
16.00	1 ต.ค. 78	30 ก.ย. 79	7,313,371	4,085,311	375,965	2,852,095	0.1631	465,238
17.00	1 ต.ค. 79	30 ก.ย. 80	8,045,560	4,493,842	413,561	3,138,157	0.1456	457,055
18.00	1 ต.ค. 80	30 ก.ย. 81	8,045,560	4,493,842	413,561	3,138,157	0.1300	408,085
มูลค่าสิทธิการเช่า								16,086,252

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 5-35: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)	% ก่อสร้าง	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
				ปี	%	รวม			
1	โรงแรม สูง 2 ชั้น (อาคาร A) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่ภายนอกอาคาร	2,029.60	38,783,000	29	*	76.0%	9,681,240	100%	9,681,240
		183.00	1,555,500						
รวมพื้นที่		2,212.60	40,338,500						
2	โรงแรม สูง 2 ชั้น (อาคาร B) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่ภายนอกอาคาร	2,267.40	43,460,900	10	5.56%	55.6%	20,111,824	100%	20,111,824
		216.00	1,836,000						
รวมพื้นที่		2,483.40	45,296,900						

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควม	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)	% ก่อสร้าง	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
				ปี	%	รวม			
3	อาคารร้านอาหารและสัมมนา - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชั้นล่าง - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชั้นบน - พื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร	1,822.50	29,635,000	29	*	76.0%	10,182,000	100%	10,182,000
		585.00	10,970,000						
		182.00	1,820,000						
		รวมพื้นที่	2,589.50						
4	อาคารสำนักงาน สูง 2 ชั้น - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่ภายนอกอาคาร	634.00	7,449,500	10	5.6%	55.6%	3,566,874	100%	3,566,874
		80.00	584,000						
		รวมพื้นที่	714.00						
5	สระว่ายน้ำ A พื้นที่สระ พื้นที่ขอบสระ พื้นที่ศาลา	251.50	5,030,000	29	*	76.0%	2,149,428	100%	2,149,428
		580.90	3,194,950						
		86.00	731,000						
		รวมพื้นที่	918.40						
6	สระว่ายน้ำ B พื้นที่สระ พื้นที่ขอบสระ	280.24	5,604,800	10	5.56%	55.6%	3,464,281	100%	3,464,281
		399.57	2,197,635						
		รวมพื้นที่	679.81						
7	อาคารออกกำลังกาย ชั้นเดียว พื้นที่ออกกำลังกายและห้องเด็กเล่น พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่ทางเดิน	147.81	2,217,150	10	5.56%	55.6%	1,755,678	100%	1,755,678
		69.31	1,247,580						
		97.90	489,500						
		รวมพื้นที่	315.02						
8	อาคารเก็บขยะ ชั้นเดียว พื้นที่ภายในอาคาร	20.00	100,000	10	5.56%	55.6%	44,400	100%	44,400
		รวมพื้นที่	20.00						
9	อาคารเก็บอุปกรณ์ ชั้นเดียว พื้นที่ภายในอาคาร	22.50	45,000	10	5.56%	55.6%	19,980	100%	19,980
		รวมพื้นที่	22.50						
10	อาคารวางถังแก๊ส ชั้นเดียว พื้นที่ภายในอาคาร	27.50	68,750.00	10	5.56%	55.6%	30,525	100%	30,525
		รวมพื้นที่	27.50						
11	อาคารคลุม Boiler ชั้นเดียว พื้นที่ภายในอาคาร	84.00	420,000	10	5.56%	55.6%	186,480	100%	186,480
		รวมพื้นที่	84.00						
14	อาคารร้านอาหารและกอล์ฟคลับ - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่ภายนอกอาคาร	604.00	12,080,000	10	5.56%	55.6%	5,906,976	100%	5,906,976
		144.00	1,224,000						
		รวมพื้นที่	748.00						
15	อาคารช่างชั้นเดียว - พื้นที่ภายในอาคาร	200.00	1,100,000	10	5.56%	55.6%	488,400	100%	488,400
		รวมพื้นที่	200.00						

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)	% ก่อสร้าง	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
				ปี	%	รวม			
16	อาคารไม้ชั้นเดียว (บ้านการเคศ) - พื้นที่ภายในอาคาร	20.00	240,000	10	5.56%	55.6%	106,560	100%	106,560
		รวมพื้นที่	20.00						
17	อาคาร Heat pump ชั้นเดียว - พื้นที่ภายในอาคาร	12.00	42,000	1	5.56%	5.6%	39,665	100%	39,665
		รวมพื้นที่	12.00						
19	อาคารป้อมยาม ชั้นเดียว - พื้นที่ภายในอาคาร	9.00	63,000	10	5.56%	55.6%	27,972	100%	27,972
		รวมพื้นที่	9.00						
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายในอาคาร		11,055.73	172,189,265				57,762,283		57,762,283
มูลค่าประกันอัคคีภัย									156,006,933
20	สิ่งปลูกสร้างภายนอกอาคาร ถนนคอนกรีตและลานคอนกรีตจอดรถ รั้วก่ออิฐหน้าที่ดิน 1.00 เมตร สูง 268.00 เมตร รั้วก่ออิฐ 467.40 เมตร สูง 1.50 เมตร	7,633.00	5,724,750	10	5.6%	55.6%	2,541,789	100%	2,541,789
		268.00	402,000	29	*	76.0%	96,480	100%	96,480
		701.10	1,051,650	29	*	76.0%	252,396	100%	252,396
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายนอกอาคาร		8,602.10	7,178,400				2,890,665		2,890,665
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น									60,652,948

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ในการตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุของสิ่งปลูกสร้างและอายุสัญญาที่เหลือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม เพราะสะท้อนถึงการเสื่อมจากการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างโดยเฉลี่ยได้ตรงกับความเป็นจริงมากกว่าวิธีอ้างอิงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ให้ตัดค่าเสื่อมในช่วง 10 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าให้ผลลัพธ์ค่าเสื่อมราคาสะสมที่น้อยเกินไป ทำให้มูลค่าปัจจุบันตามสภาพสูงเกินไป โดยผลการประเมินมูลค่าของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5-36: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 12 แปลง คงเหลือระยะเวลาเช่า 18 ปี	16,086,252
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 16 รายการ	60,652,948
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	76,739,200

จากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระ พบว่าในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระรายนี้ ไม่ได้รวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ของทรัพย์สินโรงแรมในการคำนวณ เพราะเห็นว่าราคาตลาดของวัสดุและอุปกรณ์นี้มีความแตกต่างกันหลากหลายและผันแปรไปตามอายุของวัสดุและอุปกรณ์นั้น หากต้องการจะรวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ในการคำนวณมูลค่าตามบัญชีของวัสดุและอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาแล้วมีความเหมาะสมกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึง

ปรับปรุงผลการประเมิน โดยการรวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มูลค่าดังนี้

ตารางที่ 5-37: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost approach)

ปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 12 แปลง คงเหลือระยะเวลาเช่า 18 ปี	16,086,252
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 16 รายการ	60,652,948
วัสดุและอุปกรณ์ ตามมูลค่าตามบัญชี	6,337,177
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	83,076,337

2. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน โดยบริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ตารางที่ 5-38: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	กำไรจากการเช่า (บาท)	อัตราคิดลด 8.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (บิตพิเศษ)
	วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด					
1.00	1 ต.ค. 63	30 ก.ย. 64	871,728	807,978	63,750	0.9259	59,028
2.00	1 ต.ค. 64	30 ก.ย. 65	871,728	888,776	-17,048	0.8573	-14,616
3.00	1 ต.ค. 65	30 ก.ย. 66	871,728	888,776	-17,048	0.7938	-13,533
4.00	1 ต.ค. 66	30 ก.ย. 67	958,901	888,776	70,125	0.7350	51,544
5.00	1 ต.ค. 67	30 ก.ย. 68	958,901	977,654	-18,753	0.6806	-12,763
6.00	1 ต.ค. 68	30 ก.ย. 69	958,901	977,654	-18,753	0.6302	-11,818
7.00	1 ต.ค. 69	30 ก.ย. 70	1,054,791	977,654	77,137	0.5835	45,009
8.00	1 ต.ค. 70	30 ก.ย. 71	1,054,791	1,075,419	-20,628	0.5403	-11,145
9.00	1 ต.ค. 71	30 ก.ย. 72	1,054,791	1,075,419	-20,628	0.5002	-10,319
10.00	1 ต.ค. 72	30 ก.ย. 73	1,160,271	1,075,419	84,852	0.4632	39,303
11.00	1 ต.ค. 73	30 ก.ย. 74	1,160,271	1,182,961	-22,690	0.4289	-9,731
12.00	1 ต.ค. 74	30 ก.ย. 75	1,160,271	1,182,961	-22,690	0.3971	-9,011
13.00	1 ต.ค. 75	30 ก.ย. 76	1,276,298	1,182,961	93,337	0.3677	34,320
14.00	1 ต.ค. 76	30 ก.ย. 77	1,276,298	1,301,257	-24,959	0.3405	-8,498
15.00	1 ต.ค. 77	30 ก.ย. 78	1,276,298	1,301,257	-24,959	0.3152	-7,868
16.00	1 ต.ค. 78	30 ก.ย. 79	1,403,927	1,301,257	102,670	0.2919	29,968
17.00	1 ต.ค. 79	30 ก.ย. 80	1,403,927	1,431,382	-27,455	0.2703	-7,420
18.00	1 ต.ค. 80	30 ก.ย. 81	1,403,927	1,431,382	-27,455	0.2502	-6,871
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า							135,582¹
คิดเป็น							100,000

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แก้ไขตัวเลขรวมที่คำนวณได้จากตาราง ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระรวมได้ 102,853 บาท ซึ่งจากการตรวจสอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่าตัวเลขที่ไม่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังคงตัวเลข 100,000 บาท ที่เกิดจากการบิดเบือนของตัวเลข 102,853 บาทไว้ เพื่อให้ตัวเลขมูลค่ารวมที่ประเมินได้ ตรงกับตัวเลขในรายงานการประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ตารางที่ 5-39: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน (บาท / หน่วย)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	อายุ สัญญา เช่า คงเหลือ (ปี)	ค่า เสื่อม ต่อปี (%)	ค่า เสื่อม รวม (%)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	โรงแรม สูง 2 ชั้น (อาคาร A)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	2,061.90	17,000	35,052,300					
	- พื้นที่เฉลียง	86.20	5,000	431,000					
	- พื้นที่ระเบียง	79.40	5,000	397,000					
	รวมพื้นที่	2,227.50		35,880,300	34	18	1.92%	65.38%	12,421,760
2	โรงแรม สูง 2 ชั้น (อาคาร B)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	2,370.90	17,000	40,305,300					
	- พื้นที่เฉลียง	117.20	5,000	586,000					
	- พื้นที่ระเบียง	117.20	5,000	586,000					
	รวมพื้นที่	2,605.30		41,477,300	14	18	3.13%	43.75%	23,330,981
3	อาคารต้อนรับและสัมมนา 2 ชั้น								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	3,016.20	15,000	45,243,000					
	- พื้นที่สำนักงาน	50.00	12,000	600,000					
	- พื้นที่ห้องซ่อมบำรุง	176.00	10,000	1,760,000					
	- พื้นที่เฉลียงทางเดิน	130.00	3,500	455,000					
	รวมพื้นที่	3,372.20		48,058,000	34	18	1.92%	65.38%	16,635,462
4	อาคารรับ-ส่งลูกค้า								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	380.00	10,000	3,800,000					
	- พื้นที่ทางเดินรถ	794.00	1,000	794,000					
	รวมพื้นที่	1,174.00		4,594,000	14	18	3.13%	43.75%	2,584,125
5	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นล่าง	697.20	11,000	7,669,200					
	- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	54.40	3,500	190,400					
	รวมพื้นที่	751.60		7,859,600	14	18	3.13%	43.75%	4,421,025
6	สระว่ายน้ำ 1								
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	132.00	18,000	2,376,000					
	- พื้นที่สระว่ายน้ำเด็ก	16.00	15,000	240,000					
	- พื้นที่พักผ่อน	36.00	12,000	432,000					
	- พื้นที่ห้องเครื่องกรองน้ำ	60.00	7,000	420,000					
	- พื้นที่ขอบสระทางเดิน	336.00	5,000	1,680,000					
	รวมพื้นที่	580.00		5,148,000	34	18	1.92%	65.38%	1,782,000
7	อาคารสระว่ายน้ำ และฟิตเนส								
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	132.00	18,000	2,376,000					
	- พื้นที่สระว่ายน้ำเด็ก	16.00	15,000	240,000					
	- พื้นที่ขอบสระทางเดิน	397.10	5,000	1,985,500					
	- พื้นที่เฉลียงทางเดินชั้นล่าง	60.70	3,500	212,450					
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	218.70	12,000	2,624,400					
	รวมพื้นที่	824.50		7,438,350	14	18	3.13%	43.75%	4,184,072

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)	ค่าเสื่อมต่อปี (%)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
8	อาคารเก็บขยะ - พื้นที่ใช้สอยภายใน	16.00	6,000	96,000	14	18	3.13%	43.75%	54,000
		รวมพื้นที่		16.00					
9	อาคารเก็บอุปกรณ์ - พื้นที่ใช้สอยภายใน	22.50	2,000	45,000	14	18	3.13%	43.75%	25,313
		รวมพื้นที่		22.50					
10	อาคารวางถังแก๊ส - พื้นที่ใช้สอยภายใน	27.50	3,500	96,250	14	18	3.13%	43.75%	54,141
		รวมพื้นที่		27.50					
11	อาคารหม้อไอน้ำ - พื้นที่ใช้สอยภายใน	84.00	7,000	588,000	14	18	3.13%	43.75%	330,750
		รวมพื้นที่		84.00					
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น		11,685.10		151,280,800					65,821,972

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ในการตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุของสิ่งปลูกสร้างและอายุสัญญาที่เหลือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม เพราะสะท้อนถึงการเสื่อมจากการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างโดยเฉลี่ยได้ตรงกับความเป็นจริงมากกว่าวิธีอ้างอิงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ให้ตัดค่าเสื่อมในช่วง 10 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าให้ผลลัพธ์ค่าเสื่อมราคาสะสมที่น้อยเกินไป ทำให้มูลค่าปัจจุบันตามสภาพสูงเกินไป โดยผลการประเมินมูลค่าของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยบริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5-40: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 3125 ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณโรงแรม คงเหลือระยะเวลาเช่า 18 ปี	100,000
สิ่งปลูกสร้าง: จำนวน 11 รายการ	65,821,972
วัสดุและอุปกรณ์ ตามราคาตลาด	22,660,800
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	88,582,772

จากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระ พบว่าในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสนามกอล์ฟ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มองว่าสนามกอล์ฟเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินกิจการโรงแรม จึงควรรวมคำนวณในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่รวมมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายนี้ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 5-41: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

	บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	บริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
มูลค่าที่ประเมินได้	76,739,200 บาท	88,582,772 บาท
มูลค่าหลังปรับปรุง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	83,076,337 บาท (ดูตารางที่ 5-37)	ไม่เหมาะสม เนื่องจากไม่มีข้อมูลเพื่อปรับปรุงผลการประเมิน

5.3.2. ทรัพย์สินโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน โดยบริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 5-42: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงแรมโอบิส สไตล์ เชียงใหม่

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	กำไรจากการเช่า (บาท)	อัตราคิดลด 11.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (ปัดเศษ)
	วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด						
1.00	1 ต.ค. 63	30 ก.ย. 64	3,591,000	3,073,455	487,614	29,931	0.9009	26,965
2.00	1 ต.ค. 64	30 ก.ย. 65	3,591,000	3,073,455	487,614	29,931	0.8116	24,293
3.00	1 ต.ค. 65	30 ก.ย. 66	3,950,100	3,380,801	487,614	81,685	0.7312	59,727
4.00	1 ต.ค. 66	30 ก.ย. 67	3,950,100	3,380,801	487,614	81,685	0.6587	53,808
5.00	1 ต.ค. 67	30 ก.ย. 68	3,950,100	3,380,801	511,995	57,305	0.5935	34,008
6.00	1 ต.ค. 68	30 ก.ย. 69	4,345,110	3,718,881	511,995	114,235	0.5346	61,075
7.00	1 ต.ค. 69	30 ก.ย. 70	4,345,110	3,718,881	511,995	114,235	0.4817	55,022
8.00	1 ต.ค. 70	30 ก.ย. 71	4,345,110	3,718,881	511,995	114,235	0.4339	49,570
9.00	1 ต.ค. 71	30 ก.ย. 72	4,779,621	4,090,769	537,594	151,258	0.3909	59,130
10.00	1 ต.ค. 72	30 ก.ย. 73	4,779,621	4,090,769	537,594	151,258	0.3522	53,271
11.00	1 ต.ค. 73	30 ก.ย. 74	4,779,621	4,090,769	537,594	151,258	0.3173	47,992
12.00	1 ต.ค. 74	30 ก.ย. 75	5,257,583	4,499,844	537,594	220,144	0.2858	62,926
13.00	1 ต.ค. 75	30 ก.ย. 76	5,257,583	4,499,844	564,474	193,264	0.2575	49,768
14.00	1 ต.ค. 76	30 ก.ย. 77	5,257,583	4,499,844	564,474	193,264	0.2320	44,836
15.00	1 ต.ค. 77	30 ก.ย. 78	5,783,306	4,949,830	564,474	269,001	0.2090	56,222
16.00	1 ต.ค. 78	30 ก.ย. 79	5,783,306	4,949,830	564,474	269,001	0.1883	50,651
17.00	1 ต.ค. 79	30 ก.ย. 80	5,783,306	4,949,830	592,698	240,778	0.1696	40,844
18.00	1 ต.ค. 80	30 ก.ย. 81	6,361,696	5,372,813	592,698	396,185	0.1528	60,546
มูลค่าสิทธิการเช่า								890,654

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมโอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยบริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 5-43: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่า ทดแทน ใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)	% ก่อสร้าง	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
				ปี	%	รวม			
1	อาคารโรงแรม สูง 6 ชั้น - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1 - 6 - ลิฟท์โดยสาร (หน่วย : ตัว)	3,607.39 3	56,419,690 4,500,000	9	3.7%	33.3%	40,633,433	100%	40,633,433
						60,919,690			
2	อาคารโรงแรม สูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้นใต้ดิน - ชั้น 8 - ลิฟท์โดยสาร (หน่วย : ตัว)	8,430.33 3	146,026,140 6,000,000	10	3.6%	36.0%	97,296,730	100%	97,296,730
						152,026,140			
3	อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นลอย - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1 - 7 - ลิฟท์โดยสาร (หน่วย : ตัว)	2,286.85 3	49,329,490 6,000,000	10	3.6%	36.0%	35,410,874	100%	35,410,874
						55,329,490			
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		14,324.57	268,275,320				173,341,036		173,341,036

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ในการตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีการตัดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุของสิ่งปลูกสร้างและอายุสัญญาที่เหลือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นความเหมาะสม เพราะสะท้อนถึงการเสื่อมจากการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างโดยเฉลี่ยได้ตรงกับความเป็นจริงมากกว่าวิธีอ้างอิงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ให้ตัดค่าเสื่อมในช่วง 10 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าให้ผลลัพธ์ค่าเสื่อมราคาสะสมที่น้อยเกินไป ทำให้มูลค่าปัจจุบันตามสภาพสูงเกินไป โดยผลการประเมินมูลค่าของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5-44: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 9 แปลง คงเหลือระยะเวลาเช่า 18 ปี	890,654
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 3 รายการ	173,341,036
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	174,231,690

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระ พบว่าในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระรายนี้ ไม่ได้รวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ของทรัพย์สินโรงแรมในการคำนวณ เพราะเห็นว่าราคาตลาดของวัสดุและอุปกรณ์มีความแตกต่างกันหลากหลายและผันแปรไปตามอายุของวัสดุและอุปกรณ์นั้น หากต้องการจะรวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ในการคำนวณ มูลค่าตามบัญชีของวัสดุและอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาแล้วมีความเหมาะสมกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงปรับปรุงผลการประเมิน โดยการรวมมูลค่าของวัสดุและอุปกรณ์ตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มูลค่าดังนี้

ตารางที่ 5-45: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 9 แปลง คงเหลือระยะเวลาเช่า 18 ปี	890,654
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 3 รายการ	173,341,036
วัสดุและอุปกรณ์ ตามมูลค่าตามบัญชี	4,553,854
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	178,785,544

2. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน โดยบริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ตารางที่ 5-46: สรุปการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

รายการ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง / ส่วนพัฒนาควบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	อายุอาคาร (ปี)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1	อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน เลขที่ 7/9 - พื้นที่ใช้สอยทั่วไป ชั้นที่ 1 และ 4 - 7 - พื้นที่เฉลียง ทางเท้า ระเบียง - พื้นที่ใช้สอยชั้นใต้ดิน - พื้นที่ใช้สอยทั่วไป ชั้นที่ 2 - 3 รวม (บดเศษ หลักร้อย)	1,877	20,000		37,540,000		
		833	4,500		3,748,500		
		138	15,000		2,070,000		
		832	18,000		14,976,000		
		3,680	57,500	11.00	58,334,500	12%	51,334,400
2	อาคารโรงแรม สูง 6 ชั้น - พื้นที่ใช้สอยทั่วไป - พื้นที่เฉลียง ทางเท้า รวม (บดเศษ หลักร้อย)	3,305	20,000		66,100,000		
		191	4,500		859,500		
		3,496	24,500	10.00	66,959,500	10%	60,263,600
3	อาคารโรงแรม สูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน เลขที่ 8/5 - พื้นที่ใช้สอยทั่วไป - พื้นที่ระเบียง ห้องอาหาร - พื้นที่จอดรถชั้นที่ 1 และ ชั้นใต้ดิน - พื้นที่สระว่ายน้ำ - พื้นที่ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ รวม	5,503	21,500		118,314,500		
		85	6,000		510,000		
		2,306	15,000		34,590,000		
		100	18,000		1,800,000		
		57	6,000		342,000		
		8,051	66,500	11.00	155,556,500	12%	136,889,700
รวม					280,850,500		248,487,700

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยบริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ในการตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีอ้างอิงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ให้ตัดค่าเสื่อมในช่วง 10 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี โดยผู้ประเมินราคาอิสระมีมุมมองว่าสิ่งปลูกสร้างใหม่จะเสื่อมช้าในช่วงแรก แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เมื่อเทียบกับวิธีตัดค่าเสื่อม

ราคาด้วยวิธีเส้นตรง ค่าเสื่อมราคาจากการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างโดยเฉลี่ยด้วยวิธีเส้นตรงตรงกับความเป็นจริงมากกว่า ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการตัดค่าเสื่อมราคาใน 10 ปีแรกที่ร้อยละ 1 ต่อปี ให้ผลลัพธ์ค่าเสื่อมราคาสะสมที่น้อยเกินไป ทำให้มูลค่าปัจจุบันตามสภาพนั้นสูงเกินไป โดยผลการประเมินมูลค่าของโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยบริษัท สยามแอฟเฟอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5-47: มูลค่าของทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

รายการประเมินราคา	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 3 รายการ	248,487,700
วัสดุและอุปกรณ์ ตามราคาตลาด	11,752,490
รวมราคาประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น	260,240,190

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาอิสระ พบว่าในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมมีอายุที่สั้นมากหากเทียบกับข้อมูลตลาดที่จะนำมาเทียบเคียง เช่น สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของคอนโด ซึ่งในมุมมองของผู้ประเมินราคาอิสระมองว่าไม่ควรนำมาเทียบเคียง และหากนำมาเทียบเคียง มูลค่าที่ได้ก็จะน้อยมาก และไม่มีความสำคัญ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมองว่าเป็นมูลค่าส่วนนี้เป็นสัดส่วนที่สำคัญจะไม่นรวมคำนวณไม่ได้ อีกทั้ง การคิดค่าเสื่อมราคาในการประเมินมูลค่าทดแทนตามสภาพทรัพย์สิน ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ตามบัญชีราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 – 2564 ให้ผลลัพธ์ค่าเสื่อมราคาสะสมที่ต่ำเกินไป ทำให้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพค่อนข้างสูงมากดังกล่าวดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่รวมมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายนี้ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

	บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	บริษัท สยามแอฟเฟอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
มูลค่าที่ประเมินได้	174,231,690 บาท	260,240,190 บาท
มูลค่าหลังปรับปรุง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	178,785,544 บาท (ดูตารางที่ 5-44)	ไม่เหมาะสม เนื่องจากไม่มีข้อมูลเพื่อปรับปรุงผลการประเมิน

5.4. สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ วิธีวิเคราะห์จากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และวิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระและปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยมูลค่าที่ประเมินได้ในแต่ละวิธี สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5-48: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรม

วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินโรงแรม (บาท)	
	โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่
1) วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)		
▪ กรณีฐาน	(60,341,416)	47,113,245
▪ ช่วงราคาที่ประเมิน	(70,496,356) – (50,909,895)	34,555,569 – 61,797,722
2) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	84,329,000 – 88,750,000	168,606,000 – 174,900,000
3) วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ¹	83,076,337	178,785,544
ราคาในการเข้าทำรายการ	87,000,000	185,000,000

ที่มา: 1. ตัวเลขหลังปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแล้ว

จากผลการประเมินมูลค่าตามตาราง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า

- 1) **วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานและศักยภาพทางธุรกิจของทรัพย์สินโรงแรมในการสร้างรายได้และกำไรจากการดำเนินกิจการโรงแรมในอนาคต ซึ่งถือว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโรงแรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโรงแรม โนวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ตีลบ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าต้องพิจารณาผลการประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุนประกอบด้วย ตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) หากมูลค่ากระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโรงแรมน้อยกว่ามูลค่าจากการขายทรัพย์สินในราคาต้นทุนทดแทน ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า วิธีการวิเคราะห์จากต้นทุนมีความเหมาะสมกว่า ดังนั้นมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดจึง**ไม่เหมาะสม**ในกรณีนี้
- 2) **วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)** โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นวิธีที่ผู้ประเมินราคาอิสระคิดลดกำไรจากประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งไม่เทียบเท่ากับกระแสเงินสดตามนิยามการเงินธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสมกว่า นอกจากนี้ สมมติฐานทางการเงินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย หลายรายการ แตกต่างจากสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค่อนข้างมาก เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบตลาดเป็นหลัก ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอดีตเป็นหลัก อีกทั้งสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายบางรายการ อันเกิด

จากข้อจำกัดด้านข้อมูล ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีวิเคราะห์จากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระเป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม

- 3) วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นวิธีที่พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงวัสดุและอุปกรณ์ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสม ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมในครั้งนี้ เนื่องจากผลการประเมินด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานโรงแรมให้มูลค่าที่น้อยกว่า มูลค่าจากการขายสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงวัสดุอุปกรณ์ จึงสะท้อนมูลค่าที่ดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินโรงแรม ณ ปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า คือ วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงวัสดุและอุปกรณ์ ได้ดีที่สุดในกรณีนี้ เนื่องจากเป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ในกรณีที่มูลค่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานน้อยกว่ามูลค่าจากการขายทรัพย์สินในราคาต้นทุนทดแทน ณ ปัจจุบัน โดยมีมูลค่าของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ เท่ากับ 83.08 ล้านบาท และมีมูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ เท่ากับ 178.76 ล้านบาท รวมเป็น 261.86 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าเสนอขายที่ 272 ล้านบาท เท่ากับ 10.14 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าเสนอขายในครั้งนี้จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“RBF” หรือ “บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง) ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สิทธิของผู้เช่า) อาคารสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ที่บริษัทฯ ถือครองอยู่ (หลังจากนี้จะเรียกรวมกันว่า “ธุรกิจโรงแรม”) ดังนี้

- 1) โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
- 2) โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

โดยการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทตามกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ และการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องแบกรับผลขาดทุนของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง และเป็นการรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมขาดรายได้ ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในช่วงที่ผ่านมา และบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจโรงแรมอาจจะต้องใช้เวลา 2-3 ปีกว่าจะสามารถกลับมาฟื้นตัวได้ อีกทั้งยังเป็นการลดผลกระทบจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าความเหมาะสมของราคาเสนอขายธุรกิจโรงแรมโดยใช้วิธีการคำนวณ 3 วิธี ได้แก่ วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ วิธีรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระ และวิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ

ตารางที่ 6-1: สรุปมูลค่าธุรกิจโรงแรมตามการประเมินด้วยวิธีต่างๆ

วิธีการประเมิน	ความเหมาะสม	โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่
ราคาเสนอขาย		87,000,000	185,000,000
1. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach)			
กรณีฐาน	✗	(60,341,416)	47,113,245
การวิเคราะห์ความอ่อนไหว		(70,496,356) – (50,909,895)	34,555,569 – 61,797,722
2. วิธีรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระ (Income approach)	✗	84,329,000.00-88,750,000	168,606,000-174,900,000
3. วิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาอิสระ (Cost approach) และปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ^{1/3}	✓	83,076,337	178,785,544

จากการประเมินมูลค่าข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าโดยปกติแล้ววิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach) จะมีความเหมาะสมมากที่สุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการประเมินมูลค่าของโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีมูลค่าติดลบ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าต้องพิจารณาผลการประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุนประกอบด้วย ตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) หากมูลค่ากระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโรงแรมน้อยกว่ามูลค่าจากการขายทรัพย์สินในราคาต้นทุนทดแทน ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า วิธีการวิเคราะห์จากต้นทุนมีความเหมาะสมกว่าในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้

จากการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลจากการขายธุรกิจโรงแรมได้ ดังนี้

ตารางที่ 6-2: กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม

ชื่อทรัพย์สินที่จำหน่าย	มูลค่าทรัพย์สินโรงแรม (บาท)				
	โรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	โรงแรมไอบิส สไตส์ เชียงใหม่	รวม		
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2563 ¹	(1)	78,293,884	241,301,763	319,595,647	
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินที่ยังไม่รับรู้ (ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรม)	(2)	-	(62,259,918)	(62,259,918)	
มูลค่าตามบัญชีภายหลังรับรู้การด้อยค่า (หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการ) ¹	(1)-(2)	(3)	78,293,884	179,041,845	257,335,729
ราคาเสนอขาย	(4)	87,000,000	185,000,000	272,000,000	
ราคาประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระ	(5)	86,539,500	171,753,000	258,292,500	
มูลค่าตามวิธีประเมินของปรึกษาทางการเงินอิสระ	(6)	83,076,337	178,785,544	261,861,881	
กำไร (ขาดทุน) จากการเข้าทำธุรกรรม	(4)-(1)	(7)	8,706,116	(56,301,763)	(47,595,647)
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและมูลค่าตามบัญชีหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการ	(4)-(3)	(8)	8,706,116	5,958,155	14,664,271
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและราคาประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระ	(4)-(5)	(9)	460,500	13,247,000	13,707,500
ผลต่างระหว่างราคาเสนอขายและมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	(4)-(6)	(10)	3,923,663	6,214,456	10,138,119

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าตามบัญชีอ้างอิงจากข้อมูลสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ RBF

จากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจะทำให้บริษัทฯ จะต้องมียอดขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 62.26 ล้านบาท (2) เนื่องจากในงบการเงินของบริษัทฯ ฟรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (บริษัทลูกของ RBF ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99) ได้มีการรับรู้การผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ ไปแล้วจำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งตามมาตราการผ่อนปรนชั่วคราวของสภาวิชาชีพบัญชี ได้อนุญาตให้กิจการที่ได้รับผลกระทบสามารถเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าได้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2563 ได้ ทำให้ RBF ยังไม่ได้รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไป จะทำให้มูลค่าของโรงแรม ไอบิส สไตส์ เชียงใหม่ มีการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เป็น Mark to market ซึ่งจะทำให้เกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เท่ากับ 56.30 ล้านบาท (7) ซึ่งเมื่อรวมกำไรจากการขายโรงแรม โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ จำนวน 8.71 ล้านบาทเข้าไปด้วยจะทำให้บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินประมาณ 47.60 ล้านบาท (7) ซึ่งดีกว่าการขาดทุนจากการด้อยค่าหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมจำนวน 14.66 ล้านบาท (8) ทั้งนี้ ยังไม่รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2564 ที่อาจจะทำให้เกิดการด้อยค่าเพิ่มเติม นอกจากนี้ ราคาเสนอขายยังสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยโดยวิธีรายได้ (Income approach) ที่จัดทำโดย บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เท่ากับ 13.71 ล้านบาท (9) และสูงกว่ามูลค่าตามวิธีประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำนวน 10.14 ล้านบาท (10) ดังนั้น ราคาเสนอขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ อาทิ เงื่อนไขการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ รวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนต่างๆ ของรายงานความเห็นฯ ฉบับนี้ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม เป็นจำนวน 272 ล้านบาท และสามารถประหยัดค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตอีก 17 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ได้มีการกำหนดให้เข้าทำธุรกรรมโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 มิถุนายน 2564 (เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป) รวมเป็นมูลค่าอีกประมาณ 154.31 ล้านบาท (มูลค่าไม่ได้มีการคิดลด) ช่วยลดผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นประมาณ 5.96 ล้านบาท และยังไม่ต้องลงทุนในการปรับปรุงโรงแรมเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้ให้บริการบริหารโรงแรม ไม่ต้องรับความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนของธุรกิจโรงแรมในอนาคต เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา การแพร่ระบาดของ COVID-19 ฝุ่นละอองขนาดเล็ก PM2.5 อีกทั้ง การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมออกไปในครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการขายในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าอิสระ และมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว ยังทำให้บริษัทฯ มีประโยชน์ส่วนเพิ่มรวมแล้วประมาณ 14.66 ล้านบาท (มูลค่าก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง และค่าภาษีอากรที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนสิทธิ์) แทนที่จะต้องรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินของโรงแรม โอบิส สไตล์ เชียงใหม่ จำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2564 ที่อาจจะทำให้เกิดการด้อยค่าเพิ่มเติมในปี 2564

อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องมีการระงับการจ่ายภาษีเงินได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน นอกจากนั้น หากธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง อาจจะทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการทำกำไรจากธุรกิจโรงแรม ซึ่งอาจจะส่งผลให้อาจสามารถขายธุรกิจโรงแรมให้มีกำไรมากกว่าในขณะนี้ ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก และภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา จึงคาดว่าอาจใช้เวลา 2-3 ปีก่อนที่ธุรกิจโรงแรมจะสามารถฟื้นตัวได้ นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานในอดีตของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ จะเห็นได้ว่ามีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 แล้ว ดังนั้น โอกาสที่จะขายธุรกิจโรงแรมออกไปให้ได้กำไรกว่านี้ ในระยะเวลาอันสั้นจึงอยู่ในระดับต่ำ หรืออาจมีความเป็นไปได้ที่จะได้ราคาสูงกว่า แต่อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายที่ยาวนานขึ้นเช่นกัน และไม่สามารถรับประกันความสำเร็จได้

ในการเข้าทำธุรกรรมใดครั้งนี้เป็นการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง จึงอาจจะมีข้อสงสัยเรื่องความเป็นธรรมของการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งบริษัทฯ และผู้ซื้อก็ได้มีการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระฝ่ายละบริษัทเพื่อมาใช้เป็นราคาอ้างอิง เพื่อลดข้อครหาด้านความไม่เป็นธรรมของราคา อีกทั้งการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องนั้น สามารถเจรจากันได้รวดเร็วกว่ากับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการปฏิเสธการเข้าซื้อจากกลุ่ม Accor ซึ่งเป็นผู้ให้บริการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ตามสิทธิ Right of First Refusal และไม่ได้รับการตอบรับจากบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ด้วย

แม้ว่า การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จะมีเหตุผลที่ควรที่จะเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม หากแต่ยังคงมีความเสี่ยงหากการเข้าทำรายการไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ก็อาจจะส่งผลให้บริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมจำนวน 272 ล้านบาท และยังคงจะต้องจ่ายค่าเช่าต่อไปเรื่อยๆ อีก 17 ปี 3 เดือน (นับจากวันที่กำหนดว่าจะมีการโอนสิทธิ์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) รวมเป็นมูลค่าประมาณ 154.31 ล้านบาท และยังคงจะต้องแบกรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินอีกประมาณ 62.26 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังจะต้องดำเนินธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ที่ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ ฝุ่นพิษ PM2.5 ต่อไป

จากราคาเสนอขายข้างต้นในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายธุรกิจโรงแรมนั้น แม้ว่าบริษัทฯ จะเกิดผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินประมาณ 47.60 ล้านบาท แต่ก็น้อยกว่าผลขาดทุนจากการต่อยค่าทรัพย์สินจำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งคาดว่า จะเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ขายธุรกิจโรงแรมออกไป เนื่องจากมีการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เป็นไปตามราคาตลาดล่าสุด

จากตารางสรุปมูลค่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ข้างต้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอขายนั้นสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ภายหลังเมื่อบริษัทฯ ถูกตั้งต่อยค่าทรัพย์สินและมูลค่าตามวิธีของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นจำนวน 14.66 ล้านบาท และ 10.14 ล้านบาทตามลำดับ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาเสนอขายธุรกิจโรงแรมที่ 272 ล้านบาท มีความเหมาะสม นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรมซึ่งจะต้องให้มีการชำระเงินเต็มจำนวน ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ การร่วมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมใดๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม ฝายละครั้ง การรับโอนพนักงานงานของโรงแรม และจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก็มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์เหตุผลและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมฯ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล** และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินของบริษัทฯ ย่อยนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินของบริษัทฯ ย่อยในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



นายอดุลพล จารุเกศนันท์
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด



นางจุฬารัตน์ นำชัยศิริ
กรรมการผู้จัดการ – วาณิชธนกิจ
บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

7. เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

7.1. ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 7-1: ข้อมูลทั่วไปของ RBF

รายการ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	3395 ซอยลาดพร้าว 101 (วัดบึงทองหลาง) ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์	+66 (0) 2946 6812 – 21
โทรสาร	+66 (0) 2183 5705
เลขทะเบียนบริษัท	0107561000374
เว็บไซต์	https://www.rbsupply.co.th
ตลาด	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กลุ่มอุตสาหกรรม	เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร
ลักษณะของกิจการ	ผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) ตามคำสั่งซื้อของลูกค้า และภายใต้ตราสินค้าของบริษัท

บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RBF”) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) โดยแบ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลายกลุ่มดังนี้ (1) กลุ่มวัตถุดิบแต่งกลิ่น (Flavour) และสีผสมอาหาร ซึ่งรวมถึงวัตถุดิบแต่งกลิ่นที่นำไปเป็นส่วนผสมในน้ำหอมและเครื่องสำอาง (2) กลุ่มแป้งและซอส (3) กลุ่มผลิตภัณฑ์อบแห้ง (4) กลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง (5) กลุ่มบรรจุภัณฑ์พลาสติก และ (6) กลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมาและจำหน่ายไปซึ่งเป็นสินค้าประเภท Food Additive อาทิ สารกันบูด สารกันรา กรดมะนาว เป็นต้น รวมถึงนมผง และปลอกไส้กรอก โดยซื้อจากผู้ผลิตรายอื่น หรือนำเข้าจากต่างประเทศ มาจำหน่ายให้กับลูกค้าที่นำไปใช้ในอุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมยา และอุตสาหกรรมอาหารสัตว์ นอกจากนี้ธุรกิจดังกล่าว บริษัทย่อยยังได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ และโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

บริษัทและบริษัทย่อยผลิตและจำหน่ายสินค้าให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมตามคำสั่งซื้อ (Made to order) เป็นหลัก และจำหน่ายให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมและกลุ่มลูกค้าธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่สั่งผลิตในรูปแบบ OEM (Original Equipment Manufacture) นอกจากนี้ ยังผลิตและจำหน่ายสินค้าให้กับกลุ่มลูกค้าธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่และกลุ่มลูกค้าร้านค้าปลีกทั่วไป ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท ได้แก่ “อังกะลินบาร์เนส” “เบสท์ โอเดออร์” “super-find” “ก๊อปจิง” “Haeyo” “Angelo” และ “Aroi Mak Mak”

บริษัทและบริษัทย่อยมีทีมวิจัยและพัฒนา ซึ่งเป็นบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์เป็นเวลายาวนานด้านอาหาร ในการวิเคราะห์กลิ่นและรสชาติโดยเฉพาะ ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะและสามารถตอบสนองตามความต้องการของลูกค้าได้ทุกประเภท ทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยมีความแตกต่างและหลากหลาย จึงสามารถสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าได้

นอกเหนือจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายส่วนผสมที่ใช้ในอุตสาหกรรมตามที่กล่าวแล้ว บริษัทย่อยยังได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยลงทุนผ่านบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟร็ก

แร็นซ์ จำกัด (“TFF”) และโรงแรม โอบิส สไตส์ เชียงใหม่ โดยลงทุนผ่านบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”) โรงแรมทั้งสองแห่งตามที่กล่าว บริหารงานโดยกลุ่มแอดคอร์ (ACCOR) ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสภาพคล่องเหลือ และมองเห็นโอกาสในการทำกำไร จึงเข้าลงทุนประกอบธุรกิจโรงแรม

7.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตารางที่ 7-2: พัฒนาการที่สำคัญของ RBF

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
2528	พฤษภาคม	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แพรกแร็นซ์ จำกัด (“TFF”) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้นเท่ากับ 4.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อประกอบธุรกิจจำหน่ายวัตถุดิบและรสสำหรับอาหาร จำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นสำหรับน้ำหอมและเครื่องสำอาง สีส้มอาหาร และ Food Additive บางชนิด โดยมีบริษัท เจ.พี.เอส. โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และบริษัทต่างชาติ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 27/550 หมู่ 1 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อมาได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่เลขที่ 3 ซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 17 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ต่อมาในเดือนเมษายน ปี 2546 บริษัทต่างชาติขายหุ้นของ TFF ทั้งหมดให้แก่ดร.สมชายฯ ส่งผลให้ดร.สมชายฯและนางเพ็ชราฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
2534	พฤศจิกายน	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อาร์ แอนด์ บี ซัพพลาย จำกัด (“บริษัท” หรือ “RBF”) โดยดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และนางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้นเท่ากับ 1.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส แป้งประกอบอาหาร เกล็ดขนมปัง เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม และ Food Additive มีสำนักงานใหญ่และโรงงานตั้งอยู่ที่ 32/11 หมู่ 7 ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนที่อยู่เป็น 3395 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
2536	ธันวาคม	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เบสท์ โอเดอรส์ จำกัด (“BO”) โดยดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้นเท่ากับ 1.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีผสมอาหาร และ Food Additive บางชนิด ภายใต้ตราสินค้า “เบสท์ โอเดอรส์” มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 704/7 ถนนพัฒนาการ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร และโรงงานตั้งอยู่ที่ 32/10 ซอยสมาคมแพทย์ ถนนสุขาภิบาล 1 หมู่ที่ 7 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อมาได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่เลขที่ 3397 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
2541	กันยายน	TFF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 4.00 ล้านบาท เป็น 29.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
2545		ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และนางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท เพื่อผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อบแห้ง และผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง โดยมีสำนักงานใหญ่และโรงงานผลิตตั้งอยู่ที่ 258 หมู่ที่ 3 ถนนเชียงใหม่-พร้าว ตำบลแม่แฝก อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
2546	พฤศจิกายน	PFC เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 40.00 ล้านบาท เป็น 52.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
2547	กันยายน	RBF ลงทุนซื้อโรงงานผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติกจากบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
2548	มีนาคม	RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points: HACCP) ในการผลิตเกล็ดขนมปังอบแห้ง ขนมปังสอดไส้ และขนมปังลูกเต๋า จากบริษัท บิวโร เวิร์ทส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
	กรกฎาคม	TFF เข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ซึ่งบริหารงานโดยกลุ่มแอกคอร์ (ACCOR) และเปิดดำเนินการในปี 2551
	ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> PFC ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์อบแห้งแบบ Air dry และ Spray dry จากบริษัท เอสจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด PFC ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points: HACCP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์อบแห้งแบบ Air dry และ Spray dry จากบริษัท เอสจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด
2550	กรกฎาคม	RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1.00 ล้านบาท เป็น 20.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 190,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
2551	ธันวาคม	RBF โรงงานผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติกสำหรับบรรจุอาหาร เครื่องดื่ม และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และได้รับการรับรองมาตรฐานระบบบริหารงานคุณภาพ (ISO 9001) สำหรับผลิตภัณฑ์ประเภทบรรจุภัณฑ์พลาสติก จากบริษัท ยูไนเต็ด รีจิสตรา ออฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS)
2552	กรกฎาคม	โรงงานผลิตที่โครงการมินิแฟคตอรีวังน้อย ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร และเครื่องปรุงรส จากบริษัท บูโร เวนริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	สิงหาคม	โรงงานผลิตที่ลาดพร้าว 101 ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐาน British Retail Consortium (BRC) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทเกล็ดขนมปัง และเบเกอรี่ (มินิบันและแซนวิช) จากบริษัท บูโร เวนริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20.00 ล้านบาท เป็น 35.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และผู้ถือหุ้นรายใหม่ซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวรัตนภูมิภิญโญ เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ RBF เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด
2553		PFC เข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ซึ่งบริหารงานโดยกลุ่มแอกคอร์ (ACCOR) และเปิดดำเนินการในปี 2554
	มิถุนายน	RBF เปิดโรงงานผลิตแป้งประกอบอาหาร ที่โครงการแฟคตอรีแลนด์วังน้อย เลขที่ 130/160 - 161 หมู่ที่ 3 ตำบลวังจุกคำ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
	สิงหาคม	โรงงานผลิตที่โครงการมินิแฟคตอรีวังน้อย ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐาน British Retail Consortium (BRC) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร และเครื่องปรุงรส จากบริษัท บูโร เวนริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
2554	มิถุนายน	โรงงานผลิตที่ลาดพร้าว 101 ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทเกล็ดขนมปัง และเบเกอรี่ (มินิบันและแซนวิช) จากบริษัท บูโร เวนริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	สิงหาคม	RBF ขยายตลาดไปยังประเทศเวียดนาม โดยการจัดตั้งสำนักงานตัวแทน (Representative office) ที่เมืองโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม เพื่อเป็นช่องทางสำหรับการส่งเสริมและทำการตลาดสินค้าของบริษัทในประเทศไทย (ปัจจุบันการ

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
		ดำเนินการปิดสำนักงานตัวแทนที่ประเทศเวียดนาม เนื่องจากบริษัทได้มีการเปิดบริษัทย่อยที่ประเทศเวียดนามแล้ว เมื่อปี 2556)
2556	มกราคม	โรงงานผลิตที่ลาดพร้าว 101 ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทวัตถุดิบกลั่นและรส (ชนิดน้ำ) จากสถาบัน Intertek ประเทศไทย
	มีนาคม	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท R&B FOOD SUPPLY VIETNAM LIMITED LIABILITY COMPANY (“RBVN”) ที่ประเทศเวียดนาม ด้วยทุนจดทะเบียน 21,000.00 ล้านบาทเวียดนามทอง หรือประมาณ 27.85 ล้านบาท เพื่อบริหารจัดการวัตถุดิบและรส เกล็ดขนมปัง แบ่งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีสผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และ Food Additive ในประเทศเวียดนาม โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เมืองโฮจิมินห์ และปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานและนำเข้าเครื่องจักร เพื่อผลิตและจำหน่ายเกล็ดขนมปัง ที่เมืองลองอาน ประเทศเวียดนาม คาดว่าจะสามารถมีรายได้จากการผลิตและจำหน่าย ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2562
	กรกฎาคม	โรงงานผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติก ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติก จากบริษัท ยูไนเต็ด รีซิสร้า ออฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS)
	กันยายน	TFF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 29.00 ล้านบาท เป็น 31.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
	ตุลาคม	RBF ขยายตลาดไปยังประเทศเมียนมาร์ โดยการจัดตั้งสำนักงานตัวแทน (Representative office) ที่เมืองย่างกุ้ง ประเทศเมียนมาร์ (ปัจจุบันดำเนินการปิดสำนักงานตัวแทนที่ประเทศเมียนมาร์เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากบริษัทสามารถทำการตลาดโดยตรงจากประเทศไทยได้โดยไม่ต้องใช้สำนักงานตัวแทน) เพื่อเป็นช่องทางสำหรับการส่งเสริมและทำการตลาดสินค้าของบริษัทในประเทศไทย
2557	มิถุนายน	PFC ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานมาตรฐาน British Retail Consortium (BRC) ในการผลิตผลิตภัณฑ์อบแห้งแบบ Freeze Dry และผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง จากบริษัท เอสจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด
	สิงหาคม	PFC ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานมาตรฐาน Food Safety System Certification (FSSC) 22000 ในการผลิตผลิตภัณฑ์อบแห้งแบบ Air dry และ Spray dry จากบริษัท บูโร เฮอร์ทีส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	ธันวาคม	RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 35.00 ล้านบาท เป็น 62.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 270,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนในกิจการ
2559	มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท PT RBFOOD SUPPLY INDONESIA (“RBINT”) ที่ประเทศอินโดนีเซีย ด้วยทุนจดทะเบียน 20,000.00 ล้านรูเปีย หรือประมาณ 46.04 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000,000 รูเปีย หรือประมาณ 2,301.80 บาท เพื่อบริหารจัดการวัตถุดิบและรส เกล็ดขนมปัง แบ่งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีสผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง อาหารแช่แข็ง และ Food Additive ในประเทศอินโดนีเซีย มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เมืองจาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และ PT NADASA MULYA PRATANA ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 และเริ่มมีรายได้เชิงพาณิชย์ในเดือนธันวาคม ปี 2559 โรงงานผลิตที่โครงการมินิแฟคตอรีวังน้อย ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐาน Food Safety System Certification (FSSC) 22000 ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร และเครื่องปรุงรส จากบริษัท บูโร เฮอร์ทีส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification) PFC ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points: HACCP) ในการผลิตเบ็ดทอดแช่แข็งและไก่ทอดแช่แข็ง จากกรมปศุสัตว์

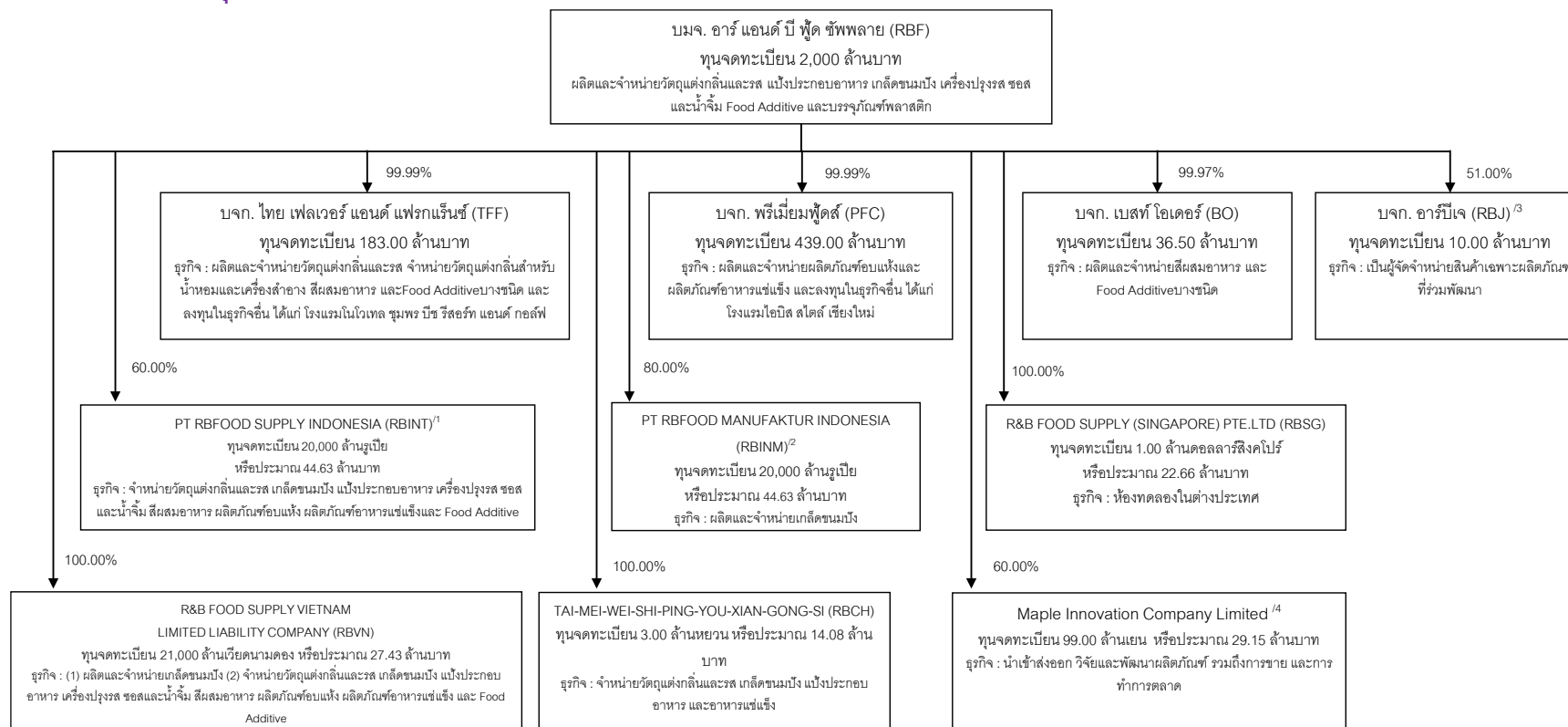
ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
	พฤษภาคม	โรงงานผลิตวัตถุดิบแต่งกลิ่นอาหาร ภายใต้การดำเนินงานของ TFF เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ โรงงานตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค เลขที่ 136/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหว่า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโรงงานผลิตที่ลาดพร้าว 101 ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐาน Food Safety System Certification (FSSC) 22000 ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทเกล็ดขนมปัง เบเกอรี่ (มินิบันและแซนวิช) จากบริษัท บูโร เเวอร์ิตัส เซอทิฟิเคชัน (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> โรงงานผลิตที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ BO ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice : GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตสีผสมอาหาร จากบริษัท ยูไนเต็ด รีจิสตร้า ออฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS) โรงงานผลิตที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ TFF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice: GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตวัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส จากบริษัท ยูไนเต็ด รีจิสตร้า ออฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS) PFC ชื่ออาคารโรงแรม ชื่อ อาคาร Ibis Chiang Mai จากบริษัท ริเวอร์แคว โบทานิก การ์เดินส์ จำกัด เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
	พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> RBF เปิดโรงงานผลิตแป้งประกอบอาหาร เกล็ดขนมปัง เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค เลขที่ 989 หมู่ที่ 1 ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น TFF ครั้งที่ 2/2560 BO ครั้งที่ 6/2560 และ PFC ครั้งที่ 2/2560 วันที่ 28 พฤษภาคม 2560 มีมติให้ TFF BO และ PFC จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
2560	มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น RBF ครั้งที่ 3/2560 วันที่ 14 มิถุนายน 2560 มีมติสำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติให้ RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 62.00 ล้านบาท เป็น 320.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อนุมัติให้ RBF เข้าซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นสามัญของ TFF BO และ PFC โดยชำระค่าหุ้นด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงส่งผลให้ RBF มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TFF BO และ PFC เท่ากับร้อยละ 99.99 99.97 และ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TFF BO และ PFC ตามลำดับ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น RBF ครั้งที่ 3/2560 วันที่ 14 มิถุนายน 2560 มีมติสำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติให้ RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 62.00 ล้านบาท เป็น 320.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อนุมัติให้ RBF เข้าซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นสามัญของ TFF BO และ PFC โดยชำระค่าหุ้นด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงส่งผลให้ RBF มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TFF BO และ PFC เท่ากับร้อยละ 99.99 99.97 และ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TFF BO และ PFC ตามลำดับ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น TFF ครั้งที่ 3/2560 BO ครั้งที่ 7/2560 และ PFC ครั้งที่ 3/2560 วันที่ 28 มิถุนายน 2560 มีมติให้ TFF BO และ PFC เพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทสำหรับการเตรียมความพร้อมในการนำ RBF เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดดังนี้

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
		<ul style="list-style-type: none"> ○ TFF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 31.00 ล้านบาท เป็น 183.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 30,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดย RBF ถือหุ้นใน TFF สัดส่วนร้อยละ 99.99 ○ BO เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1.00 ล้านบาท เป็น 36.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 355,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย RBF ถือหุ้นใน BO สัดส่วนร้อยละ 99.97 ○ PFC เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 52.00 ล้านบาท เป็น 121.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 690,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย RBF ถือหุ้นใน PFC สัดส่วนร้อยละ 99.99
	กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น RBF ครั้งที่ 5/2560 วันที่ 24 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320.00 ล้านบาท เป็น 638.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 3,180,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำเงินไปชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PFC ● ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น PFC ครั้งที่ 4/2560 วันที่ 26 กรกฎาคม 2560 มีมติให้ PFC เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 121.00 ล้านบาท เป็น 439.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 3,180,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
	สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท RBF ครั้งที่ 2/2560 วันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติสำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติให้จัดตั้งบริษัท PT RBFOOD MANUFaktur INDONESIA (“RBINM”) โดยมีทุนจดทะเบียน 20,000.00 ล้านบาท หรือประมาณ 46.04 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000,000 รูเปีย หรือประมาณ 2,301.80 บาท เพื่อเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์นมผง โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 80 และ MR. HARIJADI SOEDARJO ชาวอินโดนีเซีย ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20 สำนักงานและโรงงานตั้งอยู่ที่เมืองจาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย ○ อนุมัติให้จัดตั้งบริษัท TAI-MEI-WEI-SHI-PING-YOU-XIAN-GONG-SI (“RBCH”) โดยมีทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท หรือประมาณ 13.58 ล้านบาท เพื่อจำหน่ายวัตถุดิบและเครื่องปรุงรส ผลิตภัณฑ์นมผง แป้งประกอบอาหาร และอาหารแช่แข็ง ในประเทศจีน โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่มณฑลกุ้ยโจว สาธารณรัฐประชาชนจีน ● โรงงานผลิตที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ HALAL สำหรับผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร และเครื่องปรุงรส จากสำนักงานคณะกรรมการกลางอิสลามแห่งประเทศไทย ● โรงงานผลิตที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐาน British Retail Consortium (BRC) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม จากบริษัท บูโร เวิร์ทส์ เซอทิฟิเคชัน (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)
	กันยายน	<p>โรงงานผลิตที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองระบบมาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice : GMP) และมาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) ในการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม จากบริษัท บูโร เวิร์ทส์ เซอทิฟิเคชัน (ประเทศไทย) จำกัด (Bureau Veritas Certification)</p>
	ตุลาคม	<p>PFC ได้รับการรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ HALAL สำหรับผลิตภัณฑ์น้ำหวานเข้มข้น (Syrup) ผลิตภัณฑ์อบแห้งแบบ Air dry Spray dry และ Freeze dry และผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง จากสำนักงานคณะกรรมการกลางอิสลามแห่งประเทศไทย</p>
	ธันวาคม	<p>โรงงานผลิตที่ลาดพร้าว 101 ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้รับการรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ HALAL สำหรับผลิตภัณฑ์ประเภทวัตถุดิบและเครื่องปรุงรส ผลิตภัณฑ์นมผง เบเกอรี่ (มินิบันและแซนวิช) ซอสและน้ำจิ้ม จากสำนักงานคณะกรรมการกลางอิสลามประจำกรุงเทพมหานคร</p>

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
2561	มีนาคม	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท PT RBFOOD MANUFAKTUR INDONESIA ("RBINM") โดยมีทุนจดทะเบียน 20,000.00 ล้านบาท หรือประมาณ 46.04 ล้านบาท เพื่อเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์นมผง โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 80 และ MR. HARIJADI SOEDARJO ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20 สำนักงานและโรงงานตั้งอยู่ที่เมืองจาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย
	เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น RBF ประจำปี 2561 วันที่ 10 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 6,380,000 หุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,436.20 ล้านบาท โดยได้ทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 10 เมษายน 2561 ○ อนุมัติให้ RBF เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 638.00 ล้านบาท เป็น 1,480.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 8,420,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อจัดโครงสร้างการถือหุ้น และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
	พฤษภาคม	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท TAI-MEI-WEI-SHI-PING-YOU-XIAN-GONG-SI ("RBCH") โดยมีทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท หรือประมาณ 13.58 ล้านบาท เพื่อจำหน่ายวัตถุดิบและรสผลิตภัณฑ์นมผง และแบ่งประกอบอาหาร ที่สาธารณรัฐประชาชนจีน โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่กวางเจา ประเทศจีน ปัจจุบันได้ชำระทุนจดทะเบียนเต็มจำนวนแล้ว
	สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น RBF ครั้งที่ 2/2561 วันที่ 29 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชน ○ อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาท จากจำนวนหุ้น 14,800,000 หุ้น เป็น 1 บาท ทำให้มีจำนวนหุ้นสามัญเป็น 1,480,000,000 หุ้น ○ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 520.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 1,480.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,000.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 520,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ○ อนุมัติให้นำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น RBF ครั้งที่ 2/2561 (หลังการแปรสภาพ) วันที่ 12 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ รับทราบการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท แดฟเน่ จำกัด และบริษัท พอร์ตแลนด์ เฟลเวอร์ แอนด์ แอร์โรแมติก จำกัด เพื่อชดเชยความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2562	พฤษภาคม	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น RBF ประจำปี 2562 วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 1,480,000,000 หุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 250.00 ล้านบาท โดยได้ทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
	ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> ● วันที่ 21 ตุลาคม 2562 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วเป็น 2,000.00 ล้านบาท โดยได้รับเงินระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเป็นครั้งแรก จำนวน 1,665.14 ล้านบาท ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนก่อสร้างโรงงานต่างประเทศ ปรับปรุงและซื้อเครื่องจักร ลงทุนเปิดบริษัทตัวแทนและห้องทดลองในต่างประเทศ ชำระเงินกู้ให้กับผู้ถือหุ้นใหญ่ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ● วันที่ 24 ตุลาคม 2562 หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในกลุ่มอุตสาหกรรมเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร หมวดยุทธกิจอาหารและเครื่องดื่ม
2563	กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท RBF ครั้งที่ 1/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติสำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติให้จัดตั้งบริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย (สิงคโปร์) จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ (SGD) หรือประมาณ 22,650,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1

ปี	เดือน	พัฒนาการที่สำคัญ
		<p>ดอลลาร์สิงคโปร์ (SGD) หรือประมาณ 22.6502 บาท โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อเป็นห้องทดลองในต่างประเทศ ซึ่งสำนักงานตั้งอยู่ที่ ฮาร์เปอร์พอย ถนนฮาร์เปอร์ ประเทศสิงคโปร์</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติให้จัดตั้งบริษัท เมเบิล ครีเอชั่น จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 99,000,000 เยน (Yen) หรือประมาณ 28,227,375 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 198,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 500 เยน (Yen) หรือประมาณ 142.5625 บาท โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และ Eiger Company Limited ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 เพื่อเป็นผู้นำเข้า ส่งออก วิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมถึงการขาย และการทำการตลาดในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งสำนักงานตั้งอยู่ที่ นิฮงบาชิ โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น (โดยภายหลัง ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2563 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อ บริษัทย่อย จากเดิมเป็นบริษัท เมเบิล ครีเอชั่น จำกัด เปลี่ยนแปลงเป็น บริษัท เมเบิล อินโนเวชั่น จำกัด)
	เมษายน	บริษัท PT RBFOOD MANUFAKTUR INDONESIA (“RBINM”) ภายใต้การดำเนินงานของ RBF ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตสำเร็จและเริ่มดำเนินการผลิตผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอส
	ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท RBF ครั้งที่ 6/2563 วันที่ 21 ตุลาคม 2563 มีมติสำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ อนุมัติให้จัดตั้งบริษัท อาร์บีเจ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 บริษัท บีเจ ฟู้ดกรุ๊ป จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24 นางสาววรรณ สือช่วยสกุล ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13 และนางสาวรุจีลาวัฒน์ จันทร์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 12 ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท เพื่อร่วมพัฒนาสินค้าที่ได้รับใบอนุญาต โดยใช้ผู้เชี่ยวชาญ ตั้งแต่กระบวนการปลูกและวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ และเพื่อซื้อมาและขายไป และเป็นตัวแทนในการทำการตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอย โพธิ์แก้ว 3 แยก 17 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
	พฤศจิกายน	R&B FOOD SUPPLY VIETNAM LIMITED LIABILITY COMPANY (RBVN) ภายใต้การดำเนินงานกิจการของ RBF ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตสำเร็จ และเริ่มดำเนินการผลิตสินค้าผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอสในเดือนธันวาคม 2563

7.3. โครงสร้างกลุ่มบริษัท



หมายเหตุ : /1 ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือของ RBINT ร้อยละ 40 ได้แก่ PT NADASA MULYA PRATANA ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

/2 ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือของ RBINM ร้อยละ 20 ได้แก่ MR. HARIJADI SOEDARJO ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ทั้งนี้ MR. HARIJADI SOEDARJO เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 53.33 MRS. DEWI KUSUMAWATI SOEDARJO (น้องสาวของ MR. HARIJADI SOEDARJO) ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 40 และบุคคลอื่นอีก 1 ราย ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 6.67 ของทุนจดทะเบียน PT NADASA MULYA PRATANA

/3 ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือของ RBJ ร้อยละ 49 ได้แก่ บริษัท บีเจ ฟู้ดกรุ๊ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 24 นางสาววรรณภา สือช่วยสกุล ถือหุ้นร้อยละ 13 และ นางสาวรุจีลาวัณย์ จันทร ถือหุ้นร้อยละ 12 โดยผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

/4 ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือของ Maple Innovation Company Limited ร้อยละ 40 ได้แก่ Eiger Company Limited ("EG") ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

บริษัทย่อย

1) บริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกรเ็นซ์ จำกัด (“TFF”)

วันที่จดทะเบียน	:	3 พฤษภาคม 2528
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	183,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 3 ซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 17 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้งโรงงาน	:	เลขที่ 136/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ที่ตั้งโรงแรม	:	เลขที่ 110 หมู่ที่ 4 ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส จำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นสำหรับน้ำหอมและเครื่องสำอาง สีสผสมอาหาร และ Food Additive บางชนิด และลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ 3) นางสาวดาวอรุณ อุดนโโชค 4) พันโท แพทย์หญิง จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ 5) แพทย์หญิง สนาธ รัตนภูมิภิญโญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวดาวอรุณ อุดนโโชค และประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	TFF เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 36,599,976 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TFF และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และนางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ

2) บริษัท เบสท์ โอเตอร์ จำกัด (“BO”)

วันที่จดทะเบียน	:	6 ธันวาคม 2536
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	36,500,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 3397 ซอยลาดพร้าว 101 (วัดบึงทองหลาง) ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้งโรงงาน	:	เลขที่ 136 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายสีผสมอาหาร และ Food Additive บางชนิด
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) นายธีรพัฒน์ ญาณารกุล 3) นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายธีรพัฒน์ ญาณารกุล และประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	BO เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 364,889 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน BO และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และนายธีรพัฒน์ ญาณารกุล

3) บริษัท พีริเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”)

วันที่จดทะเบียน	:	26 มิถุนายน 2538
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	439,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 258 หมู่ที่ 3 ถนนเชียงใหม่-พร้าว ตำบลแม่แฝก อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
ที่ตั้งโรงงาน	:	เลขที่ 258 หมู่ที่ 3 ถนนเชียงใหม่-พร้าว ตำบลแม่แฝก อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
ที่ตั้งโรงแรม	:	เลขที่ 7/9, 8/5 หมู่ที่ 1 ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อบแห้งและผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ 3) นายสุรนาท กิตติรัตนเดช 4) พันโท แพทย์หญิง จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	นายสุรนาท กิตติรัตนเดช ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	PFC เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 1,209,990 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน PFC และมีกรรมการร่วมกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ นายสุรนาท กิตติรัตนเดช และ พันตรี แพทย์หญิง จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ

4) R&B FOOD SUPPLY VIETNAM LIMITED LIABILITY COMPANY (“RBVN”)

วันที่จดทะเบียน	:	23 มีนาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	:	21,000,000,000 เวียดนามดอง (หรือประมาณ 27.49 ล้านบาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	15,680,380,000 เวียดนามดอง (หรือประมาณ 22.76 ล้านบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 309 บี-311 ชั้น 6 อาคารแอนเน็กซ์ พาร์ครอยัลไฮ้ง่อน ถนน ฐยน แวน ทรอย เขต ทานบิन्ह เมืองโฮจิมินห์ซิตี้ ประเทศเวียดนาม
ที่ตั้งโรงงาน	:	เวิร์คช็อป บี 2-4 เอ คลังสำเร็จรูป ผัง บี นิคมอุตสาหกรรมลองหู อำเภอแคนจืออ๊ก เมืองลองอาน ประเทศเวียดนาม
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	(1) ผลิตและจำหน่ายเกล็ดขนมปัง (2) จำหน่ายวัตถุดิบและรส เกล็ดขนมปัง แป้งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีสผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และ Food Additive
ผู้แทนผู้มีอำนาจ (Legal Representative)	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) Ms. Thai Son Anh (พนักงาน RBVN)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBVN เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน RBVN

หมายเหตุ : - อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 100 เวียดนามดอง เท่ากับ 0.1306 บาท (อัตราขาย)

5) PT RBFOOD SUPPLY INDONESIA (“RBINT”)

วันที่จดทะเบียน	:	6 มีนาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	:	20,000,000,000 รูเปีย (หรือประมาณ 44.63 ล้านบาท) (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000,000 รูเปีย หรือประมาณ 2,231.70 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	8,108,010,000 รูเปีย (หรือประมาณ 20.18 ล้านบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	ห้อง 104 อาคารวิสมาเอเรีย ถนน ฮอส คอโรเอมิโนโตะ 81 เมนตัง จาการ์ตากลาง ประเทศอินโดนีเซีย 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	จำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส เกล็ดขนมปัง แป้งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีสผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และ Food Additive
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) Mr. Harijadi Soedarjo
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBINT เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 12,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน RBINT และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ

หมายเหตุ : - MR. HARIJADI SOEDARJO เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 53.33 MRS. DEWI KUSUMAWATI SOEDARJO (น้องสาวของ MR. HARIJADI SOEDARJO) ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 40 และบุคคลอื่นอีก 1 ราย ถือหุ้นใน PT NADASA MULYA PRATANA สัดส่วนร้อยละ 6.67 ของทุนจดทะเบียน PT NADASA MULYA PRATANA
- อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 1000 รูเปีย เท่ากับ 2.2317 บาท (อัตราราย)

6) PT RBFOOD MANUFAKTUR INDONESIA (“RBINM”)

วันที่จดทะเบียน	:	1 มีนาคม 2561
ทุนจดทะเบียน	:	20,000,000,000 รูเปีย (หรือประมาณ 44.63 ล้านบาท) (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000,000 รูเปีย หรือประมาณ 2,231.70 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	16,066,082,783 รูเปีย (หรือประมาณ 38.48 ล้านบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	ห้อง 104 อาคารวิสมาเอเรีย ถนน ฮอส คอโรเอมิโนโตะ 81 เมนตัง จาการ์ตากลาง ประเทศอินโดนีเซีย 10310
ที่ตั้งโรงงาน	:	บล็อก พี-6บี อาคารโรงงาน นิคมอุตสาหกรรมจาบาเบกา ซิการัง อำเภอบากาซี จังหวัดจาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายเกล็ดขนมปัง
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) Mr. Harijadi Soedarjo 3) พันโท แพทย์หญิงจันจิรา รัตนภูมิภิญโญ 4) แพทย์หญิงสนาธร รัตนภูมิภิญโญ 5) นายธีรพัฒน์ ญาณานารกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBINM เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 16,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียน RBINM และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ พันโท แพทย์หญิงจันจิรา รัตนภูมิภิญโญ แพทย์หญิงสนธรา รัตนภูมิภิญโญ และนายธีรพัฒน์ ญาณนารกุล
-----------------------	---	--

หมายเหตุ : - อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 1,000 รูเปีย เท่ากับ 2.2317 บาท (อัตราขาย)

7) TAI-MEI-WEI-SHI-PING-YOU-XIAN-GONG-SI ("RBCH")

วันที่จดทะเบียน	:	31 พฤษภาคม 2561
ทุนจดทะเบียน	:	3,000,000 หยวน (หรือประมาณ 14.08 ล้านบาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	3,000,000 หยวน (หรือประมาณ 14.08 ล้านบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	ห้อง 2202 เลขที่ 65 ถนนชงชาน 7 เขตลิวาน กวางโจว ประเทศจีน
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	จำหน่ายวัตถุดิบแห้งและรส เกล็ดขนมปัง แป้งประกอบอาหาร และอาหารแช่แข็ง
ผู้แทนผู้มีอำนาจ (Legal Representative)	:	พันโท แพทย์หญิงจันจิรา รัตนภูมิภิญโญ
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBCH เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน RBCH และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ

หมายเหตุ : - อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 1 หยวน เท่ากับ 4.6927 บาท (อัตราขาย)

8) บริษัท อาร์บีเจ จำกัด (RBJ)

วันที่จดทะเบียน	:	2 พฤศจิกายน 2563
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	-
ที่ตั้งสำนักงาน	:	9 ซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 17 ถนนโพธิ์แก้ว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	เป็นผู้จัดจำหน่ายสินค้าเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ร่วมพัฒนา
กรรมการบริษัท	:	1) ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2) พันโท แพทย์หญิงจันจิรา รัตนภูมิภิญโญ 3) นายณัฐนันท์ พันธุ์วงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	นายณัฐนันท์ พันธุ์วงศ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมชาย รัตนภูมิภิญโญ หรือ นางสาวจันจิรา รัตนภูมิภิญโญ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBJ เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นจำนวน 51,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียน RBJ และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และ พันโท แพทย์หญิง จันจิรา รัตนภูมิภิญโญ

9) R&B FOOD SUPPLY (SINGAPORE) PTE. LTD (“RBSG”)

วันที่จดทะเบียน	:	6 เมษายน 2563
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ (SGD) (หรือประมาณ 22.95 ล้านบาท) (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ หรือประมาณ 22.95 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	100 ดอลลาร์สิงคโปร์ (SGD) (หรือประมาณ 2,295.40 บาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	ฮาร์เบอร์พอยท์ ถนนฮาร์เบอร์ ประเทศสิงคโปร์
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ห้องทดลองในต่างประเทศ
กรรมการบริษัท	:	1.ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2. พันโท แพทย์หญิง จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ 3. Ms. Ko Chiew Hong, Yvonne
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	RBSG เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน RBSG และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ และ พันโท แพทย์หญิง จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ

หมายเหตุ : - อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ เท่ากับ 22.9540 บาท (อัตราขาย)

10) Maple Innovation Company Limited

วันที่จดทะเบียน	:	(อยู่ระหว่างการจัดตั้ง)
ทุนจดทะเบียน	:	99,000,000 เยน (หรือประมาณ 29.15 ล้านบาท) (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 500 เยน หรือประมาณ 147.24 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	(อยู่ระหว่างการจัดตั้ง)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	นิฮงบาชิ โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	นำเข้าส่งออก วิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมถึงการขาย และการทำการตลาด
กรรมการบริษัท	:	1. ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ 2. นายสุรนาถ กิตติรัตนเดช 3. พันโท แพทย์หญิง จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ 4. Mr. Shiro Takahashi 5. Mr. Yoichiro Takahashi
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	Mr.Yoichiro Takahashi
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	Maple Innovation Company Limited เป็นบริษัทย่อยของ RBF โดย RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน Maple Innovation Company Limited และมีกรรมการร่วมกันกับ RBF ได้แก่ ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ นายสุรนาถ กิตติรัตนเดช และ พันโท แพทย์หญิง จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ

หมายเหตุ : - อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 30 ธันวาคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทย : 100 เยน เท่ากับ 29.4484 บาท (อัตราขาย)

—Mr.Yoichiro Takahashi เป็นคู่สมรสของพันโท แพทย์หญิง จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ (กรรมการ)

7.4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RBF”) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) โดยแบ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลายกลุ่มดังนี้ (1) กลุ่มวัตถุดิบแต่งกลิ่น (Flavour) และสีผสมอาหาร ซึ่งรวมถึงวัตถุดิบที่นำไปเป็นส่วนผสมในน้ำหอมและเครื่องสำอาง (2) กลุ่มแป้งและซอส (3) กลุ่มผลิตภัณฑ์อบแห้ง (4) กลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง (5) กลุ่มบรรจุภัณฑ์พลาสติก และ (6) กลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมา และจำหน่ายไปซึ่งเป็นสินค้าประเภท Food Additive อาทิ สารกันบูด สารกันรา กรดมะนาว เป็นต้น รวมถึงนมผง และปลอกไส้กรอก โดยซื้อจากผู้ผลิตรายอื่น หรือนำเข้าจากต่างประเทศ มาจำหน่ายให้กับลูกค้าที่นำไปใช้ในอุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมยา และอุตสาหกรรมอาหารสัตว์ ในการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ บริษัทและบริษัทย่อยจะผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ตามคำสั่งซื้อ (Made to order) เป็นหลัก เพื่อสร้างความหลากหลายและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้ ยังผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในลักษณะ OEM (Original Equipment Manufacture) ภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า และผลิตภัณฑ์ที่เป็นสูตรมาตรฐาน ภายใต้ตราสินค้า “อังเคิลบาร์นส์” “เบสท์ โอเดออร์” “super-find” “ก๊อปจิง” “Haeyo” “Angelo” และ “Aroi Mak Mak” ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งประกอบอาหาร เกล็ดขนมปัง วัตถุแต่งกลิ่นและรส สีผสมอาหาร น้ำหวานเข้มข้น และอาหารแช่แข็ง

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีทั้งผู้ประกอบการทั้งในและต่างประเทศ ในอุตสาหกรรมอาหาร อาหารสำเร็จรูป เครื่องดื่ม ขนมขบเคี้ยว อาหารสัตว์ เครื่องสำอาง ผลิตภัณฑ์สำหรับใช้ในครัวเรือน อาทิ น้ำยาซักผ้า สบู่ แชมพูสระผม และน้ำยาบ้วนปาก เป็นต้น รวมถึงธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่หรือร้านค้าปลีกทั่วไป

นอกจากธุรกิจตามที่กล่าวแล้ว บริษัทย่อยยังได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ และโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

เพื่อความชัดเจนในการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของ RBF จึงได้สรุปประเภทธุรกิจและสัดส่วนที่บริษัทเข้าไปถือหุ้น เพื่อแสดงให้เห็นตามตาราง

ตารางที่ 7-3: การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของ RBF

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น
บริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรก แร็นซ์ จำกัด (“TFF”)	ผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส จำหน่าย วัตถุแต่งกลิ่นสำหรับน้ำหอมและเครื่องสำอาง สีผสมอาหาร และ Food Additive บางชนิด และลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ	RBF ถือหุ้นจำนวน 36,599,976 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TFF
บริษัท เบสท์ โอเดออร์ จำกัด (“BO”)	ผลิตและจำหน่ายสีผสมอาหาร และ Food Additive บางชนิด	RBF ถือหุ้นจำนวน 364,889 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน BO
บริษัท พรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (“PFC”)	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อบแห้งและผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่	RBF ถือหุ้นจำนวน 1,209,990 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน PFC
R&B FOOD SUPPLY VIETNAM LIMITED LIABILITY COMPANY (“RBVN”)	(1) ผลิตและจำหน่ายเกล็ดขนมปัง (2) จำหน่าย วัตถุแต่งกลิ่นและรส เกล็ดขนมปัง แป้งประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีผสมอาหาร	RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียน RBVN

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น
	ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และ Food Additive	
PT RBFOOD SUPPLY INDONESIA (“RBINT”)	จำหน่ายวัตถุดิบแป้งกลั่นและรส เกล็ดขนมปัง แป้ง ประกอบอาหาร เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สี ผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหาร แช่แข็ง และ Food Additive	RBF ถือหุ้นจำนวน 12,000 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน RBINT
PT RBFOOD MANUFAKTUR INDONESIA (“RBINM”)	ผลิตและจำหน่ายเกล็ดขนมปัง	RBF ถือหุ้นจำนวน 16,000 หุ้นคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียน RBINM
TAI-MEI-WEI-SHI-PING-YOU-XIAN-GONG-SI (“RBCH”)	จำหน่ายวัตถุดิบแป้งกลั่นและรส เกล็ดขนมปัง แป้ง ประกอบอาหาร และอาหารแช่แข็ง	RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียน RBCH
บริษัท อาร์บีเจ จำกัด (“RBJ”)	เป็นผู้จัดจำหน่ายสินค้าเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ร่วม พัฒนา	RBF ถือหุ้นจำนวน 51,000 หุ้นคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียน RBJ
R&B FOOD SUPPLY (Singapore) PTE. LTD (“RBSG”)	ห้องทดลองในต่างประเทศ	RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียน RBSG
Maple Innovation Company Limited	นำเข้าส่งออก วิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมถึง การขาย และการทำการตลาด	RBF ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ของ ทุนจดทะเบียน Maple Innovation Company Limited

บริษัทและบริษัทย่อยมีทีมวิจัยและพัฒนาที่ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ ด้านอาหาร การวิเคราะห์กลิ่นและรสชาติอาหารโดยเฉพาะเป็นเวลายาวนาน ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถผลิต ผลิตภัณฑ์ในแบบเฉพาะที่ลูกค้าต้องการได้ ทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยมีเอกลักษณ์ แตกต่างและหลากหลาย จนเป็นที่นิยมของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโรงงานผลิตวัตถุดิบผสมอาหารตามทีกล่าวและผลิตบรรจุภัณฑ์พลาสติก รวม 10 แห่ง โดยมีโรงงานตั้งอยู่ในประเทศไทย 8 แห่ง ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 101 จังหวัดกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง จังหวัด พระนครศรีอยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการแฟคตอรีแลนด์วังน้อย 1 แห่ง อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค 5 แห่ง และตั้งอยู่ใน อำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ 1 แห่ง และในต่างประเทศ 2 แห่ง โดยโรงงานในประเทศเวียดนาม ตั้งอยู่ที่ เวิร์คช็อป บี 2-4 เอ คลังสำเร็จรูป ผัง บี นิคมอุตสาหกรรมลองหู่ อำเภอแคนจืออ๊ก เมืองลองอาน ประเทศเวียดนาม และโรงงานใน ประเทศอินโดนีเซีย ตั้งอยู่ที่ บล็อก พี-6บี อาคารโรงงาน นิคมอุตสาหกรรมจาบาเบกา ชิการ์ัง อำเภอเบกาซี จังหวัด จาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย โดยแต่ละโรงงานใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ทันสมัย มีกระบวนการผลิตที่ได้มาตรฐานสากล อาทิ มาตรฐานรับรองเกี่ยวกับสุขลักษณะและข้อกำหนดการผลิต (Good Manufacturing Practice Practice : GMP) มาตรฐานรับรองวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis & Critical Control Points : HACCP) มาตรฐาน British Retail Consortium (BRC) มาตรฐาน Food Safety System Certification (FSSC) 22000 มาตรฐาน ผลิตภัณฑ์ HALAL และ มาตรฐานระบบบริหารงานคุณภาพ (ISO 9001) ทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ

ในการดำเนินงานปี 2563 RBF ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 3 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย (สิงคโปร์) เพื่อเป็นห้องทดลองในต่างประเทศ โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 สำนักงานตั้งอยู่ที่ ฮาร์เปอร์ พ้อย ถนนฮาร์เปอร์ ประเทศสิงคโปร์ 2) บริษัท เมเบิล อินโนเวชั่น จำกัด โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และ Eiger Company Limited ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ นิองบาชิ โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น และ 3) บริษัท อาร์บีเจ จำกัด โดย RBF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 บริษัท บีเจ ฟู้ดกรุ๊ป จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24 นางสาววรรณาสือช่วยสกุล ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13 และนางสาว รุจีลาวัณย์ จันทร ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 12 ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท มีสำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอย โพธิ์แก้ว 3 แยก 17 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร อีกทั้งบริษัท PT RBFOOD MANUFAKTUR INDONESIA (“RBINM”) ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตสำเร็จและเริ่มผลิตสินค้าผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้ง และซอสในเดือนเมษายน 2563 ส่วนโรงงานผลิตที่ประเทศเวียดนาม ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตสำเร็จ และเริ่มดำเนินการผลิต สินค้าผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอสในเดือนธันวาคม 2563

ปัจจุบันบริษัทที่มีบริษัทย่อยรวม 10 บริษัท ประกอบด้วยบริษัทย่อยในประเทศไทย 4 บริษัท เวียดนาม 1 บริษัท อินโดนีเซีย 2 บริษัท จีน 1 บริษัท สิงคโปร์ 1 บริษัท และญี่ปุ่น 1 บริษัท บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการส่งออกผลิตภัณฑ์ไปยังประเทศมาเลเซีย อินโดนีเซีย ลาว กัมพูชา เวียดนาม เมียนมาร์ ประเทศแถบตะวันออกกลางและเอเชียใต้ ทั้งสหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย อินเดีย ปากีสถาน ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น จีน รัสเซีย อังกฤษ เยอรมัน และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยลงทุนผ่านบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรงก์เรนซ์ จำกัด (TFF) และ (2) โรงแรม ไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยลงทุนผ่านบริษัท ฟรีเมียมฟู้ดส์ จำกัด (PFC) โรงแรมทั้งสองแห่งตามที่กล่าว บริหารงานโดยกลุ่มแอกคอร์ (ACCOR) ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสภาพคล่องคงเหลือและเห็นโอกาสในการลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม

7.5. โครงสร้างรายได้

ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างรายได้ดังนี้

ตารางที่ 7-4: โครงสร้างรายได้ของ RBF

โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	2,632.52	95.74%	2,776.38	96.34%	3,116.38	97.78%
1) วัตถุประสงค์กลิ่นรสและสีผสมอาหาร	995.54	36.21%	1,038.82	36.05%	1,185.49	37.19%
2) กลุ่มแป้งและซอส	948.69	34.50%	1,025.71	35.59%	1,147.36	36.00%
3) กลุ่มผลิตภัณฑ์อบแห้ง	156.69	5.70%	172.31	5.98%	178.23	5.59%
4) ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง	101.13	3.68%	98.81	3.43%	87.97	2.76%
5) กลุ่มบรรจุภัณฑ์พลาสติก ¹	44.48	1.61%	41.16	1.43%	24.30	0.76%
6) กลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมาเพื่อจำหน่าย ²	385.99	14.04%	399.57	13.86%	493.02	15.47%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	105.73	3.85%	88.28	3.06%	55.70	1.75%
รวมรายได้	2,738.25	99.59%	2,864.66	99.40%	3,172.08	99.52%
รายได้อื่น ³	11.34	0.41%	17.18	0.60%	15.19	0.48%
รายได้รวม	2,749.59	100.00%	2,881.84	100.00%	3,187.27	100.00%

หมายเหตุ : /1 บริษัทและบริษัทย่อยผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์พลาสติก โดยผลิตตามคำสั่งของลูกค้าและผลิตในลักษณะ OEM เพื่อจำหน่ายให้กับ

ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม รวมถึงผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และจำหน่ายให้กับร้านค้าปลีกทั่วไป อีกทั้งส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม โดยจำหน่ายเป็นแพ็คเกจตามความต้องการของลูกค้า

/2 กลุ่มผลิตภัณฑ์ที่ซื้อมาเพื่อจำหน่าย ได้แก่ นมผง ปลอกไส้กรอก และ Food Additive อาทิ กรดมะนาว (Citric Acid) สารกันบูด (Zodium Benzoate) สารกันเชื้อรา (Calcium Propionate) เป็นต้น

/3 รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้ค่าขนส่งและบริการ รายได้ดอกเบี้ย รายได้ค่าคอมมิชชั่น และรายได้จากการขายยูนิฟอร์มให้พนักงาน

7.6. ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) โดยมีผลิตภัณฑ์หลายประเภท ประกอบด้วย วัตถุดิบแต่งกลิ่นและรส (Flavour) แป้งประกอบอาหาร เกล็ดขนมปัง เครื่องปรุงรส ซอสและน้ำจิ้ม สีผสมอาหาร ผลิตภัณฑ์อบแห้ง ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง และซื้อมาและจำหน่ายไปซึ่งสินค้าประเภท Food Additive สินค้าดังกล่าวนำไปใช้ในอุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมยา และอุตสาหกรรมอาหารสัตว์ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบแต่งกลิ่นที่นำไปเป็นส่วนผสมในน้ำหอมและเครื่องสำอาง และบรรจุภัณฑ์พลาสติก โดยสามารถแบ่งผลิตภัณฑ์ตามรายได้จากการขาย ออกเป็น 6 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มวัตถุดิบแต่งกลิ่นและสีผสมอาหาร 2) กลุ่มแป้งและซอส 3) กลุ่มผลิตภัณฑ์อบแห้ง 4) กลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง 5) กลุ่มบรรจุภัณฑ์พลาสติก และ 6) กลุ่มผลิตภัณฑ์ที่ซื้อมาเพื่อจำหน่าย นอกจากนี้ธุรกิจดังกล่าว บริษัทย่อยยังได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ และโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

7.7. การลงทุนในธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม

นอกจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายส่วนผสมที่ใช้ในอุตสาหกรรมอาหารดังที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทย่อยของบริษัทยังได้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ที่จังหวัดเชียงใหม่ และโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ที่จังหวัดชุมพร ทั้ง 2 โรงแรมตามที่กล่าวจะเป็นการลงทุนโดย PFC และ TFF ตามลำดับ ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารงานโรงแรมทั้ง 2 แห่ง บริหารงานโดยกลุ่มแอกคอร์ด (ACCOR) ซึ่งเป็นเครือโรงแรมจากประเทศฝรั่งเศส ที่มีโรงแรมในเครือกว่า 5,100 โรงแรมในกว่า 110 ประเทศทั่วโลก ภายใต้แบรนด์โรงแรม 39 แปรเนต ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย อีกทั้งยังมี boutique hotel ที่เป็นที่ยอมรับในขณะนี้ เหตุที่เข้าไปลงทุนในธุรกิจโรงแรมก็เนื่องจากช่วงเวลาที่ผ่านมาการท่องเที่ยวในประเทศไทยประสบความสำเร็จมากมีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ กอปรกับ PFC และ TFF ทั้งสองมีสภาพคล่องคงเหลือและเห็นโอกาสในการลงทุนตามเหตุผลที่กล่าวไว้ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับโรงแรมโดยสรุปแต่ละแห่ง ดังนี้

1) โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ เป็นหนึ่งในแบรนด์โรงแรมของเครือแอกคอร์ด (ACCOR) เปิดดำเนินการเมื่อปี 2554 ภายใต้การดำเนินงานของ PFC โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ตั้งอยู่เลขที่ 7/9, 8/5 หมู่ที่ 1 ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50300 บนพื้นที่กว่า 2 ไร่ ซึ่งถือเป็นโรงแรมราคาประหยัดและมีความทันสมัย ตั้งอยู่บริเวณแยกภูค่า ไม่ไกลจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ ใกล้มหาวิทยาลัยเชียงใหม่และสถานที่ท่องเที่ยวของเมืองเชียงใหม่ อาทิ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติเชียงใหม่ สวนสัตว์เชียงใหม่ หอศิลป์วัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่ วัดพระธาตุดอยสุเทพ และถนนนิมมานเหมินท์ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ประกอบด้วย 3 อาคาร สูง 6 ชั้น 7 ชั้น และ 8 ชั้น มีห้องพักทั้งหมด 208 ห้อง ห้องอาหารจำนวน 3 ห้อง ห้องจัดเลี้ยงจำนวน 4 ห้อง และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้แก่ ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ บริการอินเทอร์เน็ต และบริการฟรี wi-fi ภายในห้องพักและรอบบริเวณโรงแรม จึงเหมาะสำหรับการติดต่อธุรกิจและการ

ท่องเที่ยวพักผ่อน สำหรับอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในปี 2561-2563 เท่ากับร้อยละ 65.68 ร้อยละ 54.54 และร้อยละ 27.86 ตามลำดับ



2) โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ เป็นหนึ่งในแบรนด์โรงแรมของเครือแอกคอร์ด (ACCOR) เปิดดำเนินการเมื่อปี 2551 ภายใต้การดำเนินงานของ TFF โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ตกแต่งสไตล์ร่วมสมัย ตั้งอยู่เลขที่ 110 หมู่ที่ 4 ทาดภราดรภาพ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร 86160 บนพื้นที่กว่า 130 ไร่ บนทาดภราดรภาพ ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งในจังหวัดชุมพร และอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆ อาทิ ศาลกรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์ และอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะชุมพร โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ ประกอบด้วยห้องพัก 86 ห้อง ห้องอาหารจำนวน 2 ห้อง ห้องจัดเลี้ยงจำนวน 5 ห้อง และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้แก่ ที่จอดรถ สระว่ายน้ำน้ำกลางแจ้ง 2 สระ สนามกอล์ฟขนาด 9 หลุม ฟิตเนสเซ็นเตอร์ บริการสปาครบวงจร สโมสรสำหรับเด็ก กิจกรรมดำน้ำและบริการนำเที่ยวทางเรือ โรงแรมแห่งนี้จึงเหมาะสำหรับการติดต่อธุรกิจ การท่องเที่ยวและพักผ่อนกับครอบครัวหรือกลุ่มเพื่อนฝูง สำหรับอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในปี 2561 – 2563 เท่ากับร้อยละ 43.76 ร้อยละ 41.10 และร้อยละ 38.53 ตามลำดับ



7.8. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 2,000,000,000 บาทและไม่มีการออกหุ้นประเภทอื่นนอกเหนือจากหุ้นสามัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มีนาคม 2564 มีดังนี้

ตารางที่ 7-5: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ RBF

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับหุ้นที่ออกและชำระแล้วและหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
1	นาง เพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ	556,031,000	27.80
2	นาย สมชาย รัตนภูมิภิญโญ	556,030,900	27.80
3	พ.ต.พญ. จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ	160,159,000	8.01
4	พญ. สนาธร รัตนภูมิภิญโญ	160,159,000	8.01
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	110,289,009	5.51
6	San-Ei Gen F.F.I., Inc.	60,000,000	3.00
7	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์หุ้นระยะยาวปันผล 70/30	15,745,500	0.79
8	นาย พะเนียง พงษ์ธา	14,033,700	0.70
9	นาย ชาย มโนภาส	12,280,000	0.61
10	นาย สมชาย พิทักษ์กัมพล	12,280,000	0.54
11	อื่นๆ	1,657,008,109	17.23
	รวม	2,000,000,000	100.00

ที่มา: SET

ณ วันที่ 10 มีนาคม TFF มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 183,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 36,599,976 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2563 มีดังนี้

ตารางที่ 7-6: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ TFF

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับหุ้นที่ออกและชำระแล้วและหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
1	บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	36,599,976	99.99
2	นางสาว จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ	6	0.00
3	บริษัท เจ. พี. เอส. โฮลดิ้ง จำกัด	6	0.00
4	นางสาว สนาธร รัตนภูมิภิญโญ	6	0.00
5	นาย สมชาย รัตนภูมิภิญโญ	6	0.00
	รวม	36,600,000	100.00

ที่มา: RBF

ณ วันที่ 11 มีนาคม PFC มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 439,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,390,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 11 มีนาคม 2563 มีดังนี้

ตารางที่ 7-7: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PFC

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับหุ้นที่ออกและชำระแล้วและหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
1	บริษัท อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	4,389,965	100.00
2	พ.ญ. จัณจิตา รัตนภูมิภิญโญ	7	0.00
3	นางสาว จารุณี ตุ่นคำ	7	0.00
4	นาง บุษกร มาโนชกุล	7	0.00
5	พ.ญ. สนาธร รัตนภูมิภิญโญ	7	0.00
6	นาย สุรนาถ กิตติรัตนเดช	7	0.00
	รวม	4,390,000	100.00

ที่มา: RBF

7.9. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ตารางที่ 7-8: รายชื่อคณะกรรมการของ RBF

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางเบญจวรรณ รัตน์ประยูร	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2.	ดร.สมชาย รัตนภูมิภิญโญ	กรรมการบริษัท
3.	นางเพ็ชรา รัตนภูมิภิญโญ	กรรมการบริษัท
4.	พ.ท.พญ.จันจิตา รัตนภูมิภิญโญ	กรรมการบริษัท
5.	พญ.สนาธร รัตนภูมิภิญโญ	กรรมการบริษัท
6.	นายสุรนาถ กิตติรัตนเดช	กรรมการบริษัท
7.	นายธีรพัฒน์ ญาณารกุล	กรรมการบริษัท
8.	นายรัตน์ ต่านกุล	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	ศศ.ศุภสิน สุริยะ	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: RBF

7.10. ราคาหุ้นสูงสุดและต่ำสุดของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วงย้อนหลัง 3 ปี

ตารางที่ 7-9: ราคาหุ้นสูงสุดและต่ำสุดของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วงเวลาย้อนหลัง 3 ปี

ปี	ไตรมาส	ราคาสูงสุดและต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	
		ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
2562	24 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	4.88	4.04
2563	ไตรมาสที่ 1	5.25	2.88
	ไตรมาสที่ 2	8.35	3.68
	ไตรมาสที่ 3	11.20	8.45

ปี	ไตรมาส	ราคาสูงสุดและต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	
		ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
	ไตรมาสที่ 4	10.70	8.95
2564	1 ม.ค. 2564 - 12	18.50	8.55

ที่มา: Capital IQ

7.11. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ RBF

(1) งบแสดงฐานะการเงิน

ตารางที่ 7-10: งบแสดงฐานะทางการเงินของ RBF

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	249.42	7.23%	1,234.41	27.98%	613.65	12.57%
เงินลงทุนระยะสั้น	13.19	0.38%	6.09	0.14%	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	636.12	18.45%	726.92	16.47%	841.66	17.24%
สินทรัพย์ทางการเงิน (เงินฝากประจำ) ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	-	-	400.10	8.19%
สินค้าคงเหลือ	746.04	21.64%	682.51	15.47%	756.99	15.50%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.39	0.11%	9.24	0.21%	15.18	0.31%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,648.16	47.81%	2,659.17	60.27%	2,627.58	53.81%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	9.16	0.27%	3.16	0.07%	3.16	0.06%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	67.13	1.52%	67.13	1.37%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,721.62	49.94%	1,622.61	36.77%	1,377.78	28.21%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	751.40	15.39%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23.70	0.69%	11.31	0.26%	4.47	0.09%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.40	0.88%	32.87	0.74%	34.38	0.70%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.62	0.42%	16.06	0.36%	17.50	0.36%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,799.50	52.19%	1,753.14	39.73%	2,255.82	46.19%
รวมสินทรัพย์	3,447.66	100.00%	4,412.31	100.00%	4,883.40	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	225.00	6.53%	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	338.26	9.81%	311.77	7.07%	366.00	7.49%

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.77	0.02%	0.07	0.00%	10.89	0.22%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27.79	0.81%	13.76	0.31%	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	34.35	1.00%	12.49	0.28%	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	35.36	1.03%	26.14	0.59%	50.25	1.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.52	0.25%	10.91	0.25%	9.50	0.19%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	670.05	19.44%	375.14	8.50%	436.64	8.94%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	74.27	2.15%	40.33	0.91%	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	34.67	1.01%	35.08	0.80%	296.12	6.06%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	538.43	15.62%	37.51	0.85%	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	38.48	1.12%	54.38	1.23%	61.83	1.27%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	685.85	19.89%	167.30	3.79%	357.95	7.33%
รวมหนี้สิน	1,355.90	39.33%	542.44	12.29%	794.59	16.27%
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,000.00	58.01%	2,000.00	45.33%	2,000.00	40.96%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,480.00	42.93%	2,000.00	45.33%	2,000.00	40.96%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	93.66	2.72%	1,248.94	28.31%	1,248.94	25.58%
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	94.71	2.75%	94.71	2.15%	94.71	1.94%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	77.00	2.23%	110.35	2.50%	130.65	2.68%
ยังไม่ได้จัดสรร	350.50	10.17%	423.93	9.61%	619.52	12.69%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(3.05)	-0.08%	(7.67)	-0.17%	(2.89)	-0.06%
รวมส่วนของเจ้าของของบริษัท	2,092.83	60.70%	3,870.26	87.72%	4,090.93	83.77%

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.07)	-0.03%	(0.39)	-0.01%	(2.12)	-0.04%
รวมส่วนของเจ้าของ	2,091.75	60.67%	3,869.87	87.71%	4,088.81	83.73%
รวมทั้งสิ้นและส่วนของเจ้าของ	3,447.66	100.00%	4,412.31	100.00%	4,883.40	100.00%

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 4,883.40 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 471.08 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 10.68% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,412.31 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 620.76 ล้านบาท สาเหตุหลักประกอบด้วย
 - เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในอาคารและเครื่องจักรอุปกรณ์ จำนวน 421.93 ล้านบาท
 - การลงทุนเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงินสุทธิ 394 ล้านบาท
 - การจ่ายเงินปันผล จำนวน 300 ล้านบาท
 - การจ่ายเงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 104.09 ล้านบาท
 - สุทธิจากเงินสดรับจากการดำเนินงาน จำนวน 609.72 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 114.74 ล้านบาท เนื่องจากยอดขายสินค้าที่เพิ่มขึ้นและเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับค่าใช้จ่ายนำเข้าสินค้าและซื้อเครื่องจักร กลุ่มกิจการมีระยะเวลาในการเก็บหนี้เฉลี่ยสำหรับธุรกิจผลิตและจำหน่ายสินค้า ในปี 2563 นานขึ้น 2 วันเมื่อเทียบกับปี 2562
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 400.10 ล้านบาท จากการลงทุนเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน
- การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 74.47 ล้านบาท สาเหตุหลักเพื่อการรองรับคำสั่งซื้อในอนาคต ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของวัตถุดิบจำนวน 75.93 ล้านบาท วัสดุหีบห่อและวัสดุสิ้นเปลือง จำนวน 18.11 ล้านบาท และสุทธิจากการลดลงของสินค้าสำเร็จรูป จำนวน 19.56 ล้านบาท
- การลดลงของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 244.83 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า จำนวน 519.09 ล้านบาท และลดลงจากค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวน 139.07 ล้านบาท สุทธิจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี จำนวน 415.08 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 751.40 ล้านบาท โดยการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นการเช่าสินทรัพย์ จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 4,412.31 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 964.65 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 27.98% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,447.66 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 985.00 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 90.80 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าสั่งซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงปลายงวด จึงมีมูลค่าลูกหนี้การค้าคงค้างเพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ในปี 2562 ลดลง 7 วันเมื่อเทียบกับปี 2561
- การลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 63.53 ล้านบาท โดยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทในปี 2562 เพิ่มขึ้น 3 วันต่อเนื่องจากปี 2561
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 1,622.61 ล้านบาท ลดลง 99.01 จากปี 2561 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการโอนที่ดินเปล่าไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 67.13 ล้านบาท และการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจากอาคารและอุปกรณ์ของโรงแรมทั้งสองแห่ง จำนวน 11.57 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 3,447.66 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 297.73 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 9.45% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,149.93 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 29.55 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 13.01 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าสั่งซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงปลายงวด จึงมีมูลค่าลูกหนี้การค้าคงค้างเพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ในปี 2561 เพิ่มขึ้น 8 วันเมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายสินค้าให้กับลูกค้ารายใหญ่เพิ่มขึ้น ซึ่งลูกค้าดังกล่าวมีเครดิตเทอม (Credit term) ยาว
- การลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 98.06 ล้านบาท โดยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทในปี 2561 เพิ่มขึ้น 20 วัน จากปี 2560 เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการสั่งซื้อสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นเพื่อรอการขายจากการนำเข้าสินค้าสำเร็จรูปซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ในกลุ่มซื้อมาเพื่อจำหน่ายประเภทปลีกใ้ลูกค้า
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 1,721.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.84 ล้านบาท จากปี 2560 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนซื้อที่ดินที่โครงการมินิแฟคตอรีวังน้อยและนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อขยายโรงงานผลิตและคลังสินค้า และลงทุนซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อขยายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มใช้ในปี 2561 รวมถึงอุปกรณ์การผลิตและเครื่องตกแต่งสำนักงานที่บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2561 อีกทั้ง มีทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินซึ่งเป็นการเช่าที่ดินและเช่าสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาเช่าทางการเงินดังกล่าวมีผลในเดือนตุลาคม 2561

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 794.58 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 16.27% โดยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 252.14 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 46.48% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 542.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12.29%

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 54.23 ล้านบาท จากการสั่งซื้อวัตถุดิบและสินค้าเพื่อรองรับยอดขายที่เพิ่มขึ้น จำนวน 46.88 ล้านบาท จากการซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น จำนวน 8.93 ล้านบาท
- การลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 104.09 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืน
- การเพิ่มขึ้นของรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 271.86 ล้านบาท จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าฉบับใหม่เพิ่มขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 24.12 ล้านบาท จากภาษีสำหรับปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 542.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12.29% โดยมีหนี้สินรวมลดลง 813.46 ล้านบาท หรือ ลดลง 59.99% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,355.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 39.33%

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 26.50 ล้านบาท เป็นผลจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยหยุดการสั่งซื้อวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 33.94 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืน
- การลดลงของเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 500.92 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 1,355.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 39.33% โดยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 577.19 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 74.12% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 778.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 22.59%

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

- การเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 133.11 ล้านบาท
- การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 35.28 ล้านบาท เกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า-กิจการอื่นจากเช็คที่ยังไม่เรียกเก็บจากการสั่งซื้อวัตถุดิบและสินค้าเข้ามาเพื่อจำหน่ายลดลง และมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง
- การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 22.01 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืน
- การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 519.43 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินเพื่อจัดโครงสร้างทุนของบริษัทเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเพื่อลงทุนซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท สำหรับป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 4,090.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 83.77% โดยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เพิ่มขึ้น 220.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5.70% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 3,870.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 87.72% มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทของปี 2563 จำนวน 519.02 ล้านบาท สุทธิจากการจ่ายเงินปันผล 300 ล้านบาท ผลกระทบจากการปรับกำไรสะสมต้นปีจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน จำนวน 0.88 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 4.78 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 3,870.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 87.72% โดยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เพิ่มขึ้น 1,778.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 84.93% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 2,092.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 60.70% มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 520,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 2,092.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 60.70% โดยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท ลดลง 277 ล้านบาท หรือ ลดลง 11.69% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท เท่ากับ 2,369.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 75.23% มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการเนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลมากกว่ากำไรสุทธิประจำปี โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,436.20 ล้านบาท

(2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตารางที่ 7-11: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ RBF

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้						
รายได้จากการขาย	2,632.52	96.14%	2,776.38	96.92%	3,116.38	98.24%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	105.73	3.86%	88.28	3.08%	55.70	1.76%
รวมรายได้	2,738.25	100.00%	2,864.66	100.00%	3,172.08	100.00%
ต้นทุนจากการขาย	(1,627.68)	59.44%	(1,668.38)	58.24%	(1,809.29)	57.04%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	(116.49)	4.25%	(105.66)	3.69%	(79.19)	2.49%
รวมต้นทุน	(1,744.17)	63.70%	(1,774.04)	61.93%	(1,888.48)	59.53%
กำไรขั้นต้น	994.08	36.30%	1,090.62	38.07%	1,283.60	40.47%
รายได้อื่น ¹	11.34	0.41%	17.34	0.61%	15.19	0.48%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(191.18)	6.98%	(182.01)	6.35%	(191.66)	6.04%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(386.17)	14.10%	(457.10)	15.96%	(440.47)	13.89%
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(19.74)	0.62%
ต้นทุนทางการเงิน	(20.71)	0.75%	(25.95)	0.91%	(14.57)	0.46%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	407.36	14.88%	442.90	15.46%	632.35	19.93%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(86.25)	3.15%	(89.36)	3.12%	(115.04)	3.63%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	321.11	11.73%	353.54	12.34%	517.31	16.31%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	323.75	11.82%	352.78	12.31%	519.02	16.36%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นอื่นจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.64)	0.10%	0.76	0.03%	(1.71)	0.05%
กำไรสำหรับงวด	321.11	11.73%	353.54	12.34%	517.31	16.31%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ (บาท/หุ้น) (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	25.87		22.29		25.95	
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ (บาท/หุ้น) (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ²	0.26		0.22		0.26	

หมายเหตุ: /1 รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้ดอกเบี้ย รายได้ค่าขนส่งและบริการ รายได้ค่าคอมมิชชั่น และอื่นๆ

/2 การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2561 มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท จึงคำนวณกำไรต่อหุ้นสำหรับปี 2559 – 2561 และงวด 6 เดือนแรก ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 จากจำนวนหุ้นสามัญที่ปรับเป็นมูลค่าที่ไว้เท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น เพื่อเป็นประโยชน์ในการเปรียบเทียบกำไรต่อหุ้น ณ ปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

เมื่อต้นปี 2563 และต่อเนื่องมาถึงปัจจุบันได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรม

จากการระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ทั่วโลก ยังผลให้เกิดการควบคุมและจำกัดการเดินทางโดยรัฐบาลประเทศต่าง ๆ รวมทั้งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวิถีการดำเนินชีวิตและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลให้ผลประกอบการของกลุ่มโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ รายได้ลดลงร้อยละ 36.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 จากการปิดการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน 2563 ส่งผลให้เกิดการยกเลิกยอดจองการเข้าพักโรงแรมถึงจำนวนร้อยละ 24 ในปี 2563 ซึ่งเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของธุรกิจโรงแรม และจากการที่กลุ่มลูกค้าต่างประเทศไม่สามารถเดินทางมาได้ในช่วงของการระบาด และจากการที่กลุ่มลูกค้าทั้งในและต่างประเทศลดการเดินทางลงในปัจจุบัน ผู้บริหารจึงได้มีการเข้าร่วมโครงการ เราเที่ยวด้วยกัน ตามมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐเพื่อดึงดูดลูกค้า ซึ่งผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นพิเศษ และได้กำลังประเมินผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่า ในการพิจารณาว่าหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งอาจมีผลกระทบเชิงลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตของธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ดี ผู้บริหารจะคอยติดตามผลกระทบเชิงลบของ COVID-19 และจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสมและทันการเพื่อลดผลกระทบเชิงลบของการแพร่ระบาด COVID-19 ต่อการดำเนินงานในอนาคตของธุรกิจโรงแรม

โครงสร้างรายได้

1. จากการประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนผสมในอาหาร (Food Ingredients) โดยแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์ ออกเป็น 6 กลุ่ม

- 1.1 กลุ่มวัตถุดิบแต่งกลิ่น รสและสีผสมอาหาร
- 1.2 กลุ่มแป้งและซอส
- 1.3 กลุ่มผลิตภัณฑ์อบแห้ง
- 1.4 กลุ่มอาหารแช่แข็ง
- 1.4 กลุ่มบรรจุภัณฑ์พลาสติก
- 1.6 กลุ่มบรรจุภัณฑ์ซีโอมาเพื่อจำหน่าย

2. จากการลงทุนของบริษัทย่อยในธุรกิจโรงแรม (Hotel Business) จำนวน 2 แห่ง

- 2.1 โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยลงทุนในนามบริษัท พรีเมียมพูนด์ส จำกัด
- 2.2 โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ โดยลงทุนในนามบริษัท ไทย เฟลเวอร์ แอนด์ แฟรกแรนซ์ จำกัด

รายได้จากการดำเนินธุรกิจในปี 2563

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 3,172.08 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 307.42 ล้านบาท หรือ 10.73% เมื่อเทียบกับ ปี 2562 ที่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 2,864.66 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้แต่ละประเภทมีดังนี้

1. รายได้จากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 3,116.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 98.24% โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 340.00 ล้านบาท (YoY 12.25%) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 2,776.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 96.92% การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้าจำนวน 340.00 ล้านบาท แยกที่มาตามแหล่งรายได้ดังนี้

- จากยอดขายในประเทศเพิ่มขึ้น 352.36 ล้านบาท
- จากยอดขายต่างประเทศลดลง 12.36 ล้านบาท

พิจารณาตามกลุ่มผลิตภัณฑ์ 6 กลุ่ม พบว่ารายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากกลุ่มวัตถุดิบต่างกลุ่มรสและสีผสมอาหารเท่ากับ 146.67 ล้านบาท กลุ่มแป้งและซอสเท่ากับ 121.65 ล้านบาท และกลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมาขายไปเท่ากับ 93.45 ล้านบาท

2. รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเท่ากับ 55.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 1.76% โดยลดลงเท่ากับ 32.58 ล้านบาท (YoY -36.90%) สาเหตุหลักเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ส่งผลให้เกิดการยกเลิกการจองห้องพักโรงแรมในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และการปิดกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมทั้ง 2 แห่งเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน 2563 ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

รายได้จากการดำเนินธุรกิจในปี 2562

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 2,864.66 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 126.41 ล้านบาท หรือ 4.62% เมื่อเทียบกับ ปี 2561 ที่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 2,738.25 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้แต่ละประเภทมีดังนี้

1. รายได้จากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย เท่ากับ 2,776.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.34 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า 143.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอส กลุ่มวัตถุดิบต่างกลุ่มรสและสีผสมอาหาร และผลิตภัณฑ์อบแห้ง เท่ากับ 77.02 ล้านบาท 43.27 ล้านบาท และ 15.62 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของความต้องการของลูกค้า รวมถึงรายได้เพิ่มขึ้นจากการขยายตลาด โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอสของบริษัทย่อยในต่างประเทศ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปริมาณการจำหน่ายสินค้าเป็นสำคัญ

2. รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง จำนวน 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 16.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่เนื่องมาจากปัญหาอุปทานส่วนเกินของห้องพักที่ต่อเนื่องมาจากปี 2561 อีกทั้งยังได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวจีนเนื่องจากการเพิ่มจุดหมายปลายทางของธุรกิจสายการบินประเทศจีนที่เพิ่มเส้นทางการบินตรงไปยังเกาะสมุยและจังหวัดภูเก็ต ทำให้นักท่องเที่ยวจีนส่วนหนึ่งบินตรงไปท่องเที่ยวยังสถานที่ดังกล่าวโดยไม่แวะเปลี่ยนเครื่องที่จังหวัดเชียงใหม่เหมือนที่ผ่าน รวมถึงช่วงต้นปี 2562 จังหวัดเชียงใหม่ประสบปัญหาวิกฤตหมอกควัน ซึ่งมีความรุนแรงที่สุดในรอบ 12 ปีที่ผ่านมา จึงส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ในขณะที่โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีรายได้จากค่าห้องจัดเลี้ยงลดลง

รายได้จากการดำเนินธุรกิจในปี 2561

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 2,738.25 ล้านบาท โดยลดลงเท่ากับ 177.19 ล้านบาท หรือ 6.08% เมื่อเทียบกับ ปี 2560 ที่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 2,915.44 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้แต่ละประเภทมีดังนี้

1. รายได้จากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย เท่ากับ 2,632.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.74 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้า 175.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 6.24 โดยเป็นผลมาจาก (1) การลดลงของรายได้กลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมาจำหน่าย จำนวน 117.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการลดปริมาณการจำหน่ายนมผง และ Food Additive เนื่องจากมีกำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายต่ำกว่านโยบายที่กำหนดไว้ (2) การลดลงของรายได้วัตถุดิบแต่งกลิ่นรสและสีผสมอาหาร จำนวน 65.65 ล้านบาท เป็นผลจากลูกค้ารายหนึ่งได้ย้ายการผลิตสินค้าส่วนที่เคยจัดจำหน่ายไปยังประเทศจีนไปผลิตในประเทศจีน ทำให้ลูกค้าจัดหาวัตถุดิบจากผู้จัดจำหน่ายท้องถิ่นในส่วนดังกล่าวแทน และ (3) การลดลงของรายได้ผลิตภัณฑ์อาหารแช่แข็ง จำนวน 20.13 ล้านบาท เป็นผลมาปัญหาการจัดหาวัตถุดิบของผู้จัดจำหน่ายวัตถุดิบที่ไม่สามารถจัดหาวัตถุดิบให้กับบริษัทและบริษัทย่อยได้ตามความต้องการ ในขณะที่รายได้ผลิตภัณฑ์กลุ่มแป้งและซอส เพิ่มขึ้นจำนวน 46.13 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากการขยายตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศของบริษัทและบริษัทย่อย ทำให้ฐานลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปริมาณการจำหน่ายสินค้าเป็นสำคัญ

2. รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง จำนวน 2.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1.88 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่เนื่องจากปัญหาอุปทานส่วนเกินของห้องพัก ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ อีกทั้งโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวจีนเนื่องจากการเพิ่มจุดหมายปลายทางของธุรกิจสายการบินประเทศจีนที่เพิ่มเส้นทางการบินตรงไปยังเกาะสมุยและจังหวัดภูเก็ต ทำให้นักท่องเที่ยวจีนส่วนหนึ่งบินตรงไปท่องเที่ยวยังสถานที่ดังกล่าวโดยไม่แวะเปลี่ยนเครื่องที่จังหวัดเชียงใหม่เหมือนที่ผ่านมา

กำไรขั้นต้นในปี 2563

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวมเท่ากับ 1,283.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 40.47% โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 192.98 ล้านบาท (YoY 17.69%) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม เท่ากับ 1,090.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 38.07%

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกำไรขั้นต้นแต่ละประเภทมีดังนี้

1. กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไปเท่ากับ 1,307.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 41.94% โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 199.09 ล้านบาท (YoY 17.97%) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าเท่ากับ 1,108.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 39.91% การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น

สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของกลุ่มสินค้า ดังนี้ กลุ่มวัตถุดิบแต่งกลิ่นรสและส่วนผสมอาหารเพิ่มขึ้น 108.57 ล้านบาท กลุ่มแป้งและซอสเพิ่มขึ้น 56.80 ล้านบาท และกลุ่มผลิตภัณฑ์ซื้อมาขายไปเพิ่มขึ้น 34.36 ล้านบาท

2. กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนขั้นต้นจากกิจการโรงแรมเท่ากับ 23.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากกิจการโรงแรม เท่ากับ -42.17% โดยมีขาดทุนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 6.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีขาดทุนขั้นต้นเท่ากับ 17.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากกิจการโรงแรม เท่ากับ -19.69% เนื่องมาจากผลกระทบจากภาวะระบาดของ COVID-19

กำไรขั้นต้นในปี 2562

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวมเท่ากับ 1,090.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 38.07% โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 95.54 ล้านบาท (YoY 9.71%) เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม เท่ากับ 994.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 36.30%

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกำไรขั้นต้นแต่ละประเภทมีดังนี้

1. กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 39.91 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2561 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายร้อยละ 38.17 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากผลิตภัณฑ์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์วัตถุดิบแต่งกลิ่นรสและส่วนผสมอาหาร อีกทั้งยังมีสัดส่วนต้นทุนจากการขายต่อรายได้จากการขายลดลงจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถบริหารจัดการต้นทุนจากการขายได้ดี ประกอบกับการลดลงของรายการค่าเผื่อสินค้าล้าสมัย

2. กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมมาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนคงที่สูง โดยเฉพาะค่าเสื่อมราคาอาคารโรงแรมและเงินเดือนพนักงาน โดยในส่วนของโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่ยังมีปัจจัยเพิ่มเติมจากภาวะการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ และการลดลงของ

นักท่องเที่ยวจีนเนื่องจากการเพิ่มจุดหมายปลายทางของธุรกิจสายการบินประเทศจีนที่เพิ่มเส้นทางการบินตรงไปยังเกาะสมุยและจังหวัดภูเก็ตทำให้นักท่องเที่ยวจีนส่วนหนึ่งบินตรงไปท่องเที่ยวยังสถานที่ดังกล่าวโดยไม่แวะเปลี่ยนเครื่องที่จังหวัดเชียงใหม่เหมือนที่ผ่านมา รวมทั้งปัจจัยวิกฤตหมอกควันในจังหวัดเชียงใหม่ และในส่วนของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีซี รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากสนามบิน และสถานที่ท่องเที่ยวของจังหวัดชุมพรยังถือเป็นเมืองท่องเที่ยวรอง ทำให้ยังไม่สามารถกำหนดอัตราห้องพักในราคาที่สูงได้อย่างที่ควรจะเป็น รวมทั้งยังมีจำนวนห้องพักไม่มากทำให้จุดคุ้มทุนอยู่ในอัตราที่สูง

กำไรขั้นต้นในปี 2561

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวมเท่ากับ 994.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 36.30% โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 77.84 ล้านบาท (YoY 7.26%) เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม เท่ากับ 1,071.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 36.76%

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกำไรขั้นต้นแต่ละประเภทมีดังนี้

1. กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าที่ผลิตและซื้อมาขายไป

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย เท่ากับ ร้อยละ 38.17 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายร้อยละ 36.25 แสดงให้เห็นถึงการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นของบริษัทและบริษัทย่อย

2. กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมมาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนคงที่สูง โดยเฉพาะค่าเสื่อมราคาอาคารโรงแรมและเงินเดือนพนักงาน โดยในส่วนของโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่ยังมีปัจจัยเพิ่มเติมจากภาวะการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ และการลดลงของนักท่องเที่ยวจีนเนื่องจากการเพิ่มจุดหมายปลายทางของธุรกิจสายการบินประเทศจีนที่เพิ่มเส้นทางการบินตรงไปยังเกาะสมุยและจังหวัดภูเก็ตทำให้นักท่องเที่ยวจีนส่วนหนึ่งบินตรงไปท่องเที่ยวยังสถานที่ดังกล่าวโดยไม่แวะเปลี่ยนเครื่องที่จังหวัดเชียงใหม่เหมือนที่ผ่านมา รวมทั้งปัจจัยวิกฤตหมอกควันในจังหวัดเชียงใหม่ และในส่วนของโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีซี รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ มีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากสนามบิน และสถานที่ท่องเที่ยวของจังหวัดชุมพรยังถือเป็นเมืองท่องเที่ยวรอง ทำให้ยังไม่สามารถกำหนดอัตราห้องพักในราคาที่สูงได้อย่างที่ควรจะเป็น รวมทั้งยังมีจำนวนห้องพักไม่มากทำให้จุดคุ้มทุนอยู่ในอัตราที่สูง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2563

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 632.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 19.93% โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ลดลง 6.98 ล้านบาท (YoY -1.09%) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 639.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 22.31%

สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาการเงินและค่าใช้จ่ายในการนำเสนอข้อมูลให้กับนักลงทุนลดลงจำนวน 15.04 ล้านบาท ซึ่งถูกบันทึกไปในปี 2562

- ค่าใช้จ่ายประมาณการผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุลดลง 11.35 ล้านบาท เนื่องจากได้บันทึกต้นทุนบริการในปัจจุบันจากการปรับเพิ่มอัตราค่าชดเชยให้กับลูกจ้างที่ทำงานตั้งแต่ 20 ปีขึ้นไปให้ได้ค่าชดเชยอัตราใหม่จากเดิม 300 วัน เป็น 400 วัน ตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ที่บันทึกไปในปี 2562
- การตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าโรงแรมลดลงจำนวน 11.56 ล้านบาท ซึ่งถูกบันทึกไปในปี 2562
- สุทธิจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน จำนวน 9.75 ล้านบาท และ
- การเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าส่งเสริมการขาย จำนวน 4.83 ล้านบาท และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการศึกษาและวางแผนการตลาด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ สำหรับธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ จำนวน 10.62 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2562

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 639.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 22.31% โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เพิ่มขึ้น 61.76 ล้านบาท (YoY 10.70%) เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 577.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 21.00%

สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 9.18 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของ ค่าขนส่ง ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และ ค่าส่งเสริมการขายสินค้าของกลุ่มแบ่งและซอสกับลูกค้าย่อยกลุ่มค้าปลีกขนาดใหญ่ ค่าบริการฝากแช่ และ ค่าเดินทาง เป็นหลัก
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 457.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 62.59 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เกิดจากค่าตอบแทนกรรมการที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2561 การปรับเพิ่มของฐานเงินเดือนพนักงาน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของประมาณการค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการปรับอัตราค่าชดเชยของลูกจ้างตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ของโรงแรมทั้งสองแห่ง จำนวน 11.57 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 577.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 21.00% โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เพิ่มขึ้น 81.91 ล้านบาท (YoY 16.53%) เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 495.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 16.99%

สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 191.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 11.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของฐานเงินเดือน การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค่า

คอมมิชชั่นสำหรับพนักงานฝ่ายขายจากการขายสินค้าประเภทวัตถุแต่งกลิ่นและรส และปลอกไส้กรอก และการเพิ่มขึ้นของค่าเดินทาง ค่าน้ำมันและค่าทางด่วน จากการที่พนักงานฝ่ายขายของบริษัทฯและบริษัทย่อยเดินทางไปพบลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 386.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 70.50 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน จำนวน 22.36 ล้านบาท เนื่องจากการปรับเพิ่มของฐานเงินเดือนพนักงาน และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ อาทิ ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษาด้านการวิเคราะห์วัตถุแต่งกลิ่น ค่าตรวจสอบระบบควบคุมภายใน เป็นต้น จำนวน 14.65 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กำไรสำหรับปี

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีเท่ากับ 517.31 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 16.31% โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 163.77 ล้านบาท (YoY 46.32%) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรสำหรับปีจำนวน 353.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 12.34%

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีเท่ากับ 353.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 12.34% โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 32.43 ล้านบาท (YoY 10.10%) เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรสำหรับปีจำนวน 321.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 11.72%

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีเท่ากับ 321.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 11.72% โดยลดลงเท่ากับ 81.5 ล้านบาท (YoY 20.24%) เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรสำหรับปีจำนวน 402.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินธุรกิจรวมเท่ากับ 13.80%

(3) งบกระแสเงินสด

ตารางที่ 7-12: งบกระแสเงินสดของ RBF

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	407.36	442.90	632.35
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาอาคาร และอุปกรณ์	172.22	166.84	139.07
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	48.93
(การกลับรายการ)ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการลดค่าเช่า	-	-	(1.13)
ค่าตัดจำหน่าย	15.04	14.15	8.85
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	11.57	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	19.74
(กลับรายการ) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(5.28)	(11.25)	-

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การตัดจำหน่ายหนี้สูญ	0.04	0.01	-
(การกลับรายการ) ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า	(2.02)	(2.04)	0.88
(การกลับรายการ) ค่าเผื่อสินค้าล้าสมัย	17.15	(1.79)	(5.13)
การการทำลายสินค้าคงเหลือ	0.63	-	0.08
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.22)	0.40	(0.20)
การตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.51	1.08	0.16
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	3.46	16.11	4.76
ค่าใช้จ่ายจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.46	0.46
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	-	-	1.43
ดอกเบี้ยรับ	(2.28)	(1.48)	(4.00)
ต้นทุนทางการเงิน	20.71	25.95	14.57
(กำไร)ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น	(4.56)	(0.46)	2.14
กำไรจากการเงินลงทุนระยะสั้นที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	(0.02)	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6.51)	(81.67)	(132.51)
สินค้าคงเหลือ	(113.82)	67.36	(70.30)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.66	(5.85)	(5.94)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5.14)	(1.44)	(2.68)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(41.20)	(29.22)	67.97
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.90)	2.38	(1.41)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	456.82	614.01	718.09
หัก เงินจ่ายประโยชน์พนักงาน	(0.23)	(0.21)	(0.12)
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	(19.57)	(27.17)	(16.59)
หัก จ่ายภาษีเงินได้	(99.94)	(101.06)	(91.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	337.08	485.57	609.72
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(0.30)	(6.02)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	30.66	13.11	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน (เงินฝากประจำ)	-	-	(500.01)
ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงิน (เงินฝากประจำ) วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	106.00

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการเบิกใช้	(0.50)	6.00	-
เงินสดจ่ายจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(0.46)	(0.44)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(322.36)	(145.34)	(421.93)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.39	0.04	1.03
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	(2.01)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.43)	(1.78)	(2.01)
ดอกเบี้ยรับ	2.26	1.49	2.14
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(292.28)	(132.96)	(817.23)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	842.00	1,716.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญ	-	(40.72)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.90	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(65.32)	(47.97)	(54.09)
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน	240.00	519.40	-
เงินสดจ่ายคืนเงินสดจากตัวสัญญาใช้เงิน	(106.89)	(744.40)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	842.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	558.00	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(852.00)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(75.62)	(522.78)	(50.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	(0.15)	-	(10.44)
เงินสดรับชำระค่าหุ้นของบริษัทที่ย่อยจากส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.24	-	-
เงินปันผลจ่าย	(1,436.20)	(246.00)	(300.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(16.04)	633.53	(414.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นงวด	28.76	986.14	(622.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นงวด	219.87	249.42	1,234.42
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารวันต้นงวด	-	-	-

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)		
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.78	(1.14)	1.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นงวด	249.42	1,234.42	613.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นงวด	249.42	1,234.42	613.65
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารวันสิ้นงวด	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นงวด	249.42	1,234.42	613.65
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6.04	2.70	(7.61)
การลดลงของเจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.01	(0.01)	-
การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	-	-	25.34
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่	-	-	(0.08)
การยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(0.12)
การโอนจากที่ดินไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	67.13	-
ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จากสัญญาเช่าทางการเงิน	35.35	-	-

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน จำนวน 609.72 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 817.23 ล้านบาท ส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการลงทุนในโรงงานเครื่องจักรและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 421.93 ล้านบาท นำไปลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน จำนวนเงินสุทธิ 394 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 414.53 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 104.09 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล จำนวน 300 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 10.44 ล้านบาท
- รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,234.42 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 613.66 ล้านบาท

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน จำนวน 485.57 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผลกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักภาษี การลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ และการเพิ่มขึ้นของการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ในขณะที่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 132.96 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุน เท่ากับ 67.13 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ ที่ดินเปล่าที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนซื้อเมื่อปี 2548 เพื่อรองรับการขยายการผลิตและเพื่อใช้เป็นคลังสินค้าในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้ขยายโรงงานและคลังสินค้าไปยังจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแทนจังหวัดฉะเชิงเทรา
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 633.53 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ จำนวน 1,716.00 ล้านบาท เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 519.40 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,315.15 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล 246.00 ล้านบาท และจ่ายค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุน จำนวน 40.73 ล้านบาท
- รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 249.42 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,234.42 ล้านบาท

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน จำนวน 337.08 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสุทธิลดลง ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 292.28 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนซื้อที่ดินที่โครงการมินิแฟคตอรีวังน้อยและนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อขยายโรงงานผลิตและคลังสินค้า
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 16.04 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดการเงินจากการได้รับการสนับสนุนเงินกู้จากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นสามัญจากการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ถึงแม้ว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,436.20 ล้านบาท
- รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 219.87 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 249.42 ล้านบาท

(4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางที่ 7-13: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ RBF

อัตราส่วนทางการเงิน	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.46	7.09	6.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.34	5.27	4.28
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.52	0.93	1.50
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	4.35	4.32	4.20
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	82.67	83.25	85.74
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	4.56	4.46	5.08
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	78.98	80.63	70.91
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	7.37	8.44	8.72
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	48.86	42.68	41.29
CASH CYCLE (วัน)	112.80	121.20	115.37
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	36.30%	38.07%	40.47%
ธุรกิจผลิตและจำหน่าย	38.17%	39.91%	41.94%
ธุรกิจโรงแรม	-10.18%	-19.69%	-42.17%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.63%	16.37%	21.02%
อัตรากำไรอื่น (%)	0.41%	0.60%	0.48%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	78.75%	103.47%	91.46%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	11.68%	12.27%	16.23%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.39%	11.86%	13.00%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	9.73%	9.00%	11.13%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	30.70%	30.80%	43.52%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	83.35%	73.33%	68.57%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.65	0.14	0.19
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	21.45	23.14	50.74
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) (เท่า)	0.12	0.28	0.79
อัตรากำไรจ่ายปันผล ¹ (%)	131.27% ²	85.33% ³	77.81% ⁴
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	9.42	7.38	19.47

หมายเหตุ : /1 อัตรากำไรจ่ายปันผล คำนวณจาก เงินปันผลจ่ายสำหรับปีหารด้วยกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักสำรองต่างๆ

ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด

- /2 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 1,480,000,000 หุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 246.00 ล้านบาท
- /3 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000,000 หุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท
- /4 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000,000 หุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท

7.12. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

(1) งบแสดงฐานะการเงิน

ตารางที่ 7-14: งบแสดงฐานะการเงินของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.03	6.77%	7.15	7.20%	5.93	6.75%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.04	1.72%	1.57	1.58%	1.33	1.51%
สินค้าคงเหลือ	2.07	1.75%	1.95	1.96%	1.78	2.02%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.17	0.15%	0.07	0.07%	0.13	0.15%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12.32	10.39%	10.74	10.81%	9.17	10.43%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	105.76	89.23%	88.17	88.73%	78.28	89.06%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.02	0.02%	0.03	0.03%	0.02	0.02%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.43	0.36%	0.43	0.43%	0.43	0.49%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	106.22	89.61%	88.62	89.19%	78.72	89.57%
รวมสินทรัพย์	118.53	100.00%	99.37	100.00%	87.90	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	506.89	427.63%	519.78	523.08%	533.48	606.95%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.55	0.47%	0.62	0.63%	0.50	0.57%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	507.44	428.09%	520.40	523.71%	533.99	607.52%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.70	1.43%	2.49	2.51%	3.32	3.78%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1.70	1.43%	2.49	2.51%	3.32	3.78%
รวมหนี้สิน	509.14	429.53%	522.89	526.22%	537.31	611.30%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
กำไรสะสม	(390.60)	-329.53%	(423.52)	-426.22%	(449.41)	-511.30%

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(390.60)	-329.53%	(423.52)	-426.22%	(449.41)	-511.30%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	118.53	100.00%	99.37	100.00%	87.90	100.00%

(2) งบกำไรขาดทุน

ตารางที่ 7-15: งบกำไรขาดทุนของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	35.76	100.00%	32.49	100.00%	27.98	100.00%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	(44.78)	-125.23%	(42.40)	-130.52%	(38.61)	-138.00%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(9.02)	-25.23%	(9.92)	-30.52%	(10.63)	-38.00%
รายได้อื่น	0.35	0.98%	0.38	1.18%	0.29	1.04%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(20.16)	-56.39%	(17.17)	-52.85%	(15.55)	-55.56%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	0.00%	(6.22)	-19.14%	-	0.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(28.83)	-80.63%	(32.92)	-101.34%	(25.89)	-92.52%
ดอกเบี้ย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(28.83)	-80.63%	(32.92)	-101.34%	(25.89)	-92.52%

(3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางที่ 7-16: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ โรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.02	0.02	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.02	0.02	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	17.52	20.65	21.09
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	20.84	17.67	17.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	21.62	21.74	21.69
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	16.89	16.79	16.83
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	0.09	0.08	0.07
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	4,131.86	4,474.21	5,043.37
CASH CYCLE (วัน)	(4,094.14)	(4,439.75)	(5,009.23)

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	-25.23%	-30.52%	-38.00%
อัตรากำไรก่อนภาษีเงินได้ (%)	-80.63%	-101.34%	-92.52%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	-24.32%	-33.13%	-29.45%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	-27.14%	-37.15%	-32.88%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.30	0.33	0.32

โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

(1) งบแสดงฐานะการเงิน

ตารางที่ 7-17: งบแสดงฐานะการเงินของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.82	1.66%	4.64	1.74%	5.51	2.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.82	1.66%	1.91	0.72%	1.00	0.36%
สินค้าคงเหลือ	1.08	0.37%	1.01	0.38%	0.87	0.32%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.14	0.05%	0.17	0.07%	0.15	0.05%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10.86	3.74%	7.74	2.91%	7.53	2.73%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	277.26	95.55%	255.70	96.07%	179.06	64.97%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00%	-	0.00%	86.68	31.45%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.29	0.45%	1.78	0.67%	1.54	0.56%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.75	0.26%	0.94	0.35%	0.81	0.29%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	279.30	96.26%	258.42	97.09%	268.08	97.27%
รวมสินทรัพย์	290.15	100.00%	266.16	100.00%	275.62	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	432.54	149.07%	450.21	169.15%	470.03	170.54%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	0.07	0.03%	0.14	0.05%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.54	0.19%	0.41	0.15%	0.35	0.13%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	433.08	149.26%	450.69	169.33%	470.52	170.71%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	0.00%	0.24	0.09%	86.86	31.52%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.90	0.31%	1.39	0.52%	1.46	0.53%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.90	0.31%	1.63	0.61%	88.32	32.05%
รวมหนี้สิน	433.97	149.57%	452.32	169.94%	558.84	202.76%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
กำไรสะสม	(143.82)	-49.57%	(186.16)	-69.94%	(283.22)	-102.76%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(143.82)	-49.57%	(186.16)	-69.94%	(283.22)	-102.76%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	290.15	100.00%	266.16	100.00%	275.62	100.00%

(2) งบกำไรขาดทุน

ตารางที่ 7-18: งบกำไรขาดทุนของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงิน					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	69.98	100.00%	55.82	100.00%	27.77	100.00%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	(71.94)	-102.81%	(63.25)	-113.33%	(44.52)	-160.29%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(1.97)	-2.81%	(7.44)	-13.33%	(16.75)	-60.29%
รายได้อื่น	0.24	0.35%	0.28	0.50%	0.15	0.55%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(26.54)	-37.93%	(30.47)	-54.58%	(77.59)	-279.36%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	0.00%	(5.35)	-9.58%	(62.26)	-224.17%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(28.27)	-40.40%	(42.97)	-76.98%	(156.44)	-563.27%
ดอกเบี้ย	(6.98)	-9.97%	(4.72)	-8.46%	(2.88)	-10.36%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(35.25)	-50.37%	(47.69)	-85.44%	(159.32)	-573.64%

(3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางที่ 7-19: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ โรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.03	0.02	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.02	0.01	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	14.51	29.21	27.71

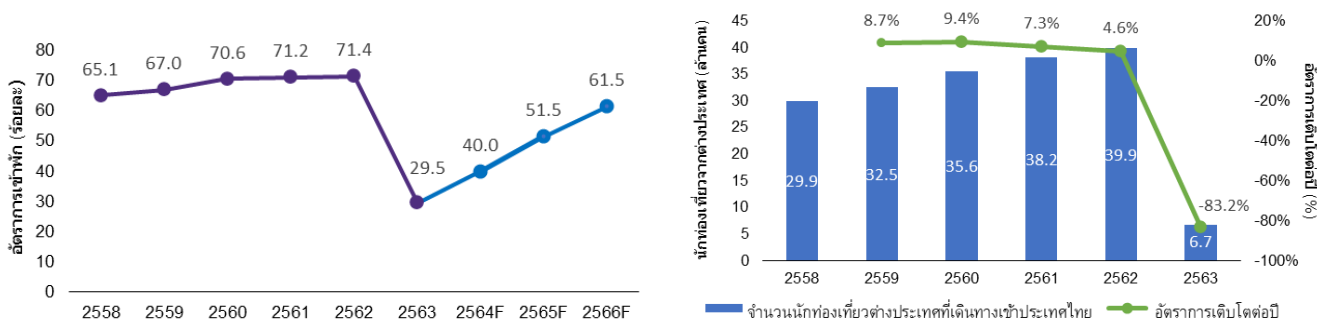
อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	25.16	12.49	13.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	66.50	62.32	50.91
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	5.49	5.86	7.17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	0.17	0.14	0.09
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	2,194.48	2,597.89	3,853.59
CASH CYCLE (วัน)	(2,163.83)	(2,579.54)	(3,833.25)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	-2.81%	-13.33%	-60.29%
อัตรากำไรก่อนภาษีเงินได้ (%)	-50.37%	-85.44%	-573.64%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	-12.15%	-17.92%	-57.81%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	-12.62%	-18.45%	-59.43%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.24	0.21	0.10

เอกสารแนบ 2: ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรม

จากกราฟด้านล่าง อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เฉลี่ยรวมทั้งประเทศมีอัตราที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ตั้งแต่ปี 2559 จนถึง 2562 เนื่องจากมีการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงเวลาดังกล่าวมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยรวมอยู่ที่ร้อยละ 69 ในปี 2562 มีนักท่องเที่ยวสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 39.9 ล้านคน และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 7.47 ตั้งแต่ปี 2558 จนถึง 2562 ซึ่งส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.4 ในปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของสายการบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ รวมถึงการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำซึ่งทำให้ผู้ประกอบการเข้าถึงการเดินทางด้วยเครื่องบินมากขึ้น และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น การยกเว้นค่าธรรมเนียม (Visa on arrival: VOA) สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ

แผนภาพที่ 7-1: อัตราการเข้าพักช่วงปี 2558-2566 (แผนภาพซ้าย)

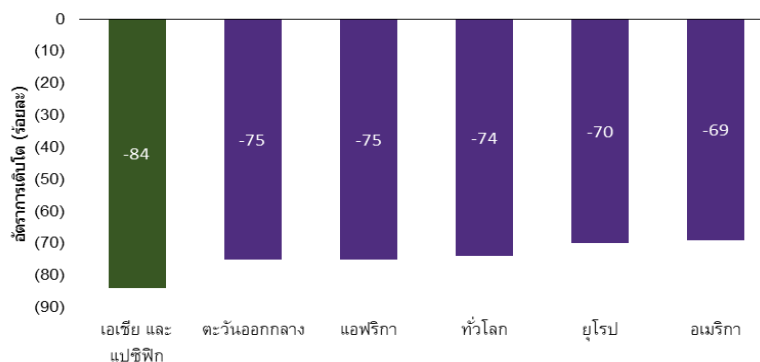
แผนภาพที่ 7-2: จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในช่วงปี 2558-2563 (แผนภาพขวา)



ที่มา: 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมทั่วโลกได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เนื่องจากรัฐบาลของประเทศต่างๆ ประกาศใช้มาตรการปิดเมือง (Lockdown) ซึ่งรวมถึงการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงตามที่แสดงในภาพที่ 7-3 โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชีย และแปซิฟิก (ลดลงร้อยละ 84) เช่น สิงคโปร์ (ลดลงร้อยละ 85.1) ไทย (ลดลงร้อยละ 83.2) เกาหลีใต้ (ลดลงร้อยละ 85.6) และ ญี่ปุ่น (ลดลงร้อยละ 90)

แผนภาพที่ 7-3: อัตราการเติบโตจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงปี 2562-2563

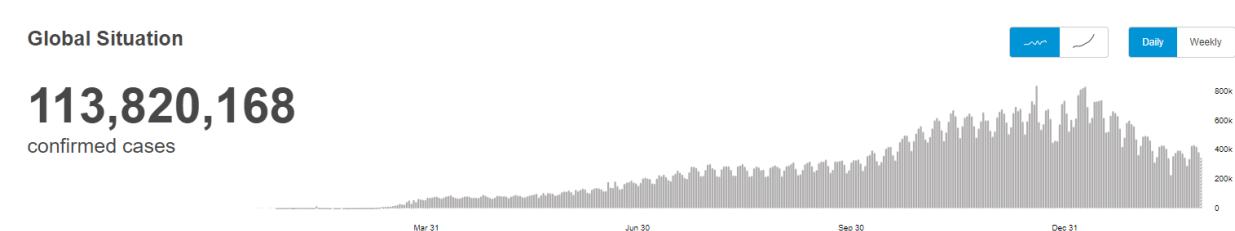


ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมถึงประเทศไทยยังเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามที่แสดงในแผนภาพที่ 7-4 โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่ายยังมีความไม่แน่นอน
- แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้วแต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดวัคซีนให้ครอบคลุมร้อยละ 65 – 70 ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณ มหาศาล
- ประชาชนจะยังคงกังวลเกี่ยวกับการใช้ชีวิตไปอีก 3 – 6 เดือนแม้ว่าการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 จะหยุดลง ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนกับวิกฤติในอดีต (อ้างอิง: University of California)
- รายได้ และกำลังซื้อที่หดตัวอย่างรุนแรงส่งผลให้ประชาชนจะยังไม่ใช้จ่ายกับการท่องเที่ยวมากนักเนื่องจากถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่จำเป็น

แผนภาพที่ 7-4: จำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 รายใหม่ทั่วโลก (รายวัน)



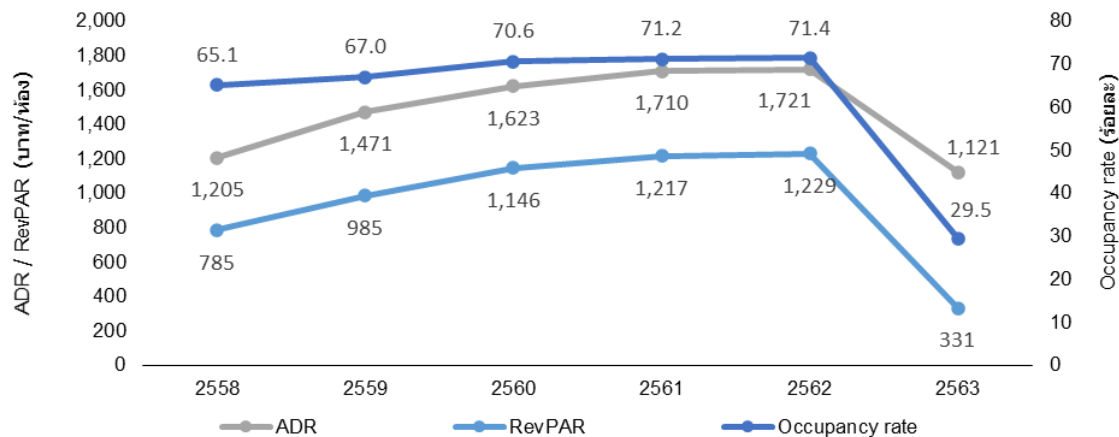
ที่มา: องค์การอนามัยโลก

ธุรกิจท่องเที่ยวของไทยหดตัวอย่างหนักตามภาวะการท่องเที่ยวโลก โดย GDP หมวดที่พักโรงแรมและบริการด้านอาหารมีมูลค่าลดลง 6.35 แสนล้านบาทซึ่งลดลงร้อยละ 38.3 จากปี 2562 สถานการณ์ท่องเที่ยวไทยสามารถสรุปได้ดังนี้

- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 6.7 ล้านคน ซึ่งลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 83.2 เนื่องจากผลของมาตรการ Lockdown ทั่วโลก เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศหยุดชะงัก โดยไทยมีการประกาศใช้พ.ร.ก. สถานการณ์ฉุกเฉิน (25 มีนาคม 2563) และมาตรการห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว (3 เมษายน 2563 - 30 กันยายน 2563) ทำให้ในช่วง เมษายน-กันยายน ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนตุลาคม นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาได้บ้างตามมาตรการ Special Tourist Visa (STV) ภายใต้ข้อจำกัดที่เข้มงวด เช่น การกักตัว 14 วัน การตรวจสุขภาพก่อน/หลัง เดินทางตรวจสุขภาพก่อน/หลังเดินทาง
- จำนวนห้องพักรวมทั้งหมด ณ สิ้นปี 2562 (ข้อมูลล่าสุด) อยู่ที่ 7.84 แสนห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 จากปี 2561 หากพิจารณารายภูมิภาค พบว่าภาคใต้มีจำนวนห้องพักรวมสูงสุด 2.26 แสนห้อง (เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29 ของจำนวนห้องพักรวมทั้งหมด ขณะที่กรุงเทพฯ มีจำนวน 1.60 แสนห้อง (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เฉลี่ยทั่วประเทศในปี 2563 ปรับลดลงเหลือร้อยละ 29.5 ซึ่งในเดือนเมษายนอัตราการเข้าพักลดลงไปอยู่จุดต่ำสุดที่ร้อยละ 2.3 ขณะที่ราคาห้องพักลดลงร้อยละ 34.9 จากปี 2562 ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศ (Revenue available per room: RevPAR) ปรับลดลงร้อยละ 73.1 จาก 1,229 บาท เหลือ 331 บาท ในปี 2562 ตามที่แสดงในแผนภาพที่ 7-5

แผนภาพที่ 7-5: อัตราการเข้าพัก ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศ ในช่วงปี 2558-2563



ที่มา: 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) (Average Daily Rate: ADR) และ รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศ (RevPAR) ในแต่ละภาคของประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้ (หมายเหตุ: โนวาเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ อยู่ในภาคใต้ และโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ อยู่ในภาคเหนือของประเทศไทย)

ตารางที่ 7-20: อัตราการเข้าพักในช่วงปี 2558-2563

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2558	2559	2560	2561	2562	2563
รวมทั้งประเทศ	65.1	67.0	70.6	71.2	71.4	29.5
ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ)	70.4	72.1	73.5	76.0	76.6	30.7
ภาคใต้	66.7	68.2	69.6	71.4	71.3	21.6
ภาคเหนือ	54.2	57.0	60.2	62.5	61.7	37.8
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	53.8	55.7	58.3	61.3	61.7	34.3
จังหวัดเชียงใหม่	66.3	69.9	73.9	76.0	74.3	41.8
จังหวัดชุมพร	54.9	58.2	59.9	61.4	60.6	24.7

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 7-21: ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) (ADR) ในช่วงปี 2558-2563

ค่าห้องพักที่ขายได้ (เฉลี่ย) (ADR) (บาท/ห้อง)	2558	2559	2560	2561	2562	2563
รวมทั้งประเทศ	1,205	1,471	1,623	1,710	1,721	1,121
ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ)	1,346	1,459	1,570	1,674	1,687	1,155
ภาคใต้	1,699	2,139	2,296	2,306	2,301	1,308
ภาคเหนือ	1,032	948	1,144	1,290	1,333	988
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	744	766	800	835	853	658

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 7-22: รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศในช่วงปี 2558-2563

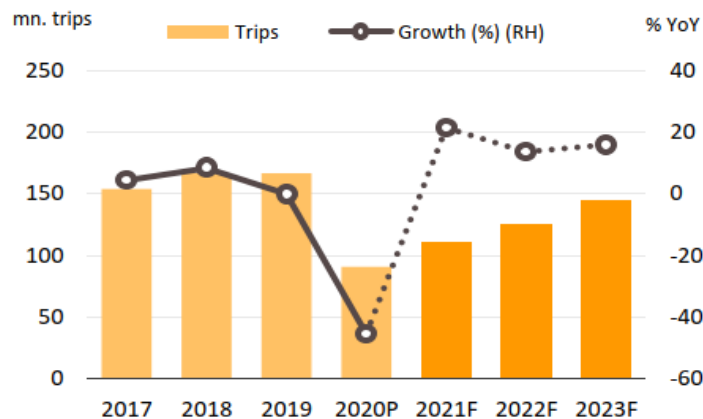
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศ (RevPAR) (บาท/ห้อง)	2558	2559	2560	2561	2562	2563
รวมทั้งประเทศ	785	985	1,146	1,217	1,229	331
ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ)	947	1,053	1,154	1,271	1,292	355
ภาคใต้	1,133	1,459	1,599	1,645	1,641	283
ภาคเหนือ	559	540	689	807	823	374
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	400	427	467	512	527	225

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

วิจัยกรุงศรีคาดการณ์ว่าปี 2564 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของไทย ยังต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยในการขับเคลื่อนธุรกิจ เนื่องจากหลายประเทศยังมีมาตรการที่เข้มงวด ทำให้การเดินทางไปต่างประเทศยังมีข้อจำกัด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางในประเทศมากขึ้น ซึ่งคาดการณ์ว่าปี 2564 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 110 ล้านทริป และเพิ่มเป็น 125 ล้านทริปในปี 2565 และ 145 ล้านทริปในปี 2566 (แผนภาพที่ 7-6) เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

- มาตรการสนับสนุนท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องของรัฐบาล เช่น มาตรการเราเที่ยวด้วยกัน การเพิ่มวันหยุดยาว เพื่อกระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรการลดหย่อนภาษีด้านการท่องเที่ยว มาตรการดังกล่าวมีความจำเป็นอย่างยิ่งเนื่องจาก นักท่องเที่ยวต่างประเทศยังมีข้อจำกัดอย่างมากในการเดินทางเข้าประเทศไทยจากมาตรการเพื่อป้องกัน COVID-19
- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว เช่น การเพิ่มและขยายสนามบินในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและอื่นๆให้ครอบคลุมทั่วประเทศ รวมถึงการคมนาคมส่วนอื่น เช่น การขยายเครือข่ายรถไฟและมอเตอร์เวย์ ซึ่งส่งผลให้การเดินทางสู่เมืองรองสะดวกยิ่งขึ้น

แผนภาพที่ 7-6: จำนวนทริปที่นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศ



ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มสูงขึ้นเนื่องจาก 1) ผู้ประกอบการโรงแรม (ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) ยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ที่ท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ทั้งที่ลงทุนเองและในแง่การบริหาร ตามที่แสดงในตารางที่ 7-8 และ 2) การแข่งขันจากสินค้าหรือบริการทดแทน เช่น อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม (ซึ่งถือว่าเป็นผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) ซึ่งส่วนใหญ่จะมีราคาเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโรงแรม อีกทั้งยังเป็นปัจจัยลบต่อรายได้ธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะกลุ่ม SMEs เนื่องจากกลยุทธ์หลักคือการใช้ราคาดึงดูดลูกค้า

อย่างไรก็ตาม นอกจากโรงแรมแล้วธุรกิจให้บริการที่พักอื่นๆ ก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่นกัน อย่างเช่น Airbnb ซึ่งมีอัตราการเติบโตสูงและเป็นภัยต่อธุรกิจโรงแรมอย่างแท้จริง เนื่องจากมีราคาที่ดึงดูดมากกว่า และมีรูปแบบที่พักหลากหลายแบบมากกว่า ทว่านักท่องเที่ยวในปัจจุบันให้ความสำคัญกับสุขอนามัยและความสะอาดเป็นอันดับหนึ่ง ดังนั้นโรงแรมจึงมีความได้เปรียบเนื่องจากได้รับความเชื่อมั่นจากนักท่องเที่ยวมากกว่าในแง่ของสุขอนามัย และความสะอาด

ทั้งนี้การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นมีความสำคัญต่อการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมโรงแรมเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 65 รายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด ทั้งยังมีรายได้ต่อหัวสูงและจำนวนวันพักยาวกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก เช่น จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ฮองกง และไต้หวัน เป็นตลาดใหญ่สุดทั้งด้านรายได้โดยมีสัดส่วนร้อยละ 41 ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด และจำนวนโดยมีสัดส่วนร้อยละ 42 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด

วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะต้องใช้เวลาอย่างน้อย 4 ปีในการที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ 38 – 40 ล้านคน ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการการกระตุ้นนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้การฟื้นตัวอย่างช้าๆของจำนวนนักท่องเที่ยว ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องแต่อาจจะล่าช้ากว่าเดิมส่งผลให้ อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 40 ในปี 2564 ก่อนที่จะปรับตัวขึ้นเป็นร้อยละ 50 – 53 ในปี 2565 และร้อยละ 60 – 63 ในปี 2566 ตามที่แสดงในแผนภาพ 7-1

ตารางที่ 7-23: ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เปิดตัวตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

ชื่อโรงแรม	สถานที่	ปี
Four Points by Sheraton Patong	ภูเก็ต	2563
Kempinski Resort & Spa Phuket, Siray Bay	ภูเก็ต	2563
Movenpick Hotel Kamala Beach Phuket	ภูเก็ต	2564
Melia Phuket Karon	ภูเก็ต	2564
Wyndham Garden Platinum Bay Phuket	ภูเก็ต	2564
COSI Phuket Central Foresta	ภูเก็ต	2565
COSI Chiang Mai Ta Pae Gate	เชียงใหม่	2564
InterContinental Yao Yai Resort	กระบี่	2563
InterContinental Yao Yai Swan Lake Resort	กระบี่	2564
Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok	กรุงเทพฯ	2563
Dusit Central Park	กรุงเทพฯ	2564
Courtyard by Marriot Pattaya	พัทยา	2563
Centara Grand Resort & Spa Jomtien	พัทยา	2565
Novotel Rayong Star Convention Center	ระยอง	2565
Dusit D2 Huahin Hotel & Residences	หัวหิน	2563
Avani Khao Lak	เขาหลัก	2564
Sheraton Khao Lak	เขาหลัก	2566

ที่มา: วิจัยกรุงศรี

เอกสารแนบ 3: ค่าดการณั้ตราเงินเพื่อ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าดการณั้ตราเงินเพื่อของประเทศไทยจากข้อมูลจัดทำโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) โดยประมาณการั้ตราเงินเพื่อในอนาคดสำหรับประเทศไทยในช่วง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2568 ดังนี้

หน่วย: ร้อยละ	2564	2565	2566	2567	2568
ค่าดการณั้ตราเงินเพื่อ ประเทศไทย	1.80	1.00	1.30	1.60	1.80

หลังจากปี 2568 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ยของประมาณการ 5 ปี เท่ากับร้อยละ 1.50 เป็นค่าดการณั้ตราเงินเพื่อในระยะยาว และใช้สำหรับการประมาณการทางการเงินช่วงหลังปี 2568 เป็นต้นไป

เอกสารแนบ 4: การคำนวณอัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการโรงแรมโนโวเทล ชุมพร บีช รีสอร์ท แอนด์ กอล์ฟ และโรงแรมไอบิส สไตล์ เชียงใหม่ โดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) สามารถคำนวณได้ ดังนี้

$$WACC = (D/(D+E) \times K_D \times (1 - T)) + (E/(D+E) \times K_E)$$

D/(D+E)	สัดส่วนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน ร้อยละ 47.6 อ้างอิงตามสัดส่วนเฉลี่ยของหนี้สินต่อทุนของแหล่งเงินทุนของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม เนื่องจากโครงสร้างของแหล่งเงินทุนในปัจจุบันของโรงแรมที่ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ และโครงสร้างของแหล่งเงินทุนเป้าหมายจากผู้บริหารที่ประกอบด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 100 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมองว่าสามารถเป็นไปได้ยาก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงอ้างอิงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนจากการเทียบเคียงกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรม
E/(D+E)	สัดส่วนเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 52.4 อ้างอิงตามสัดส่วนเฉลี่ยของหนี้สินต่อทุนของแหล่งเงินทุนของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม เนื่องจากโครงสร้างของแหล่งเงินทุนในปัจจุบันของโรงแรมที่ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ และโครงสร้างของแหล่งเงินทุนเป้าหมายจากผู้บริหารที่ประกอบด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 100 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมองว่าสามารถเป็นไปได้ยาก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงอ้างอิงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนจากการเทียบเคียงกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรม
T	อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 20.00
K _D	ต้นทุนของหนี้ อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำประเภทเงินกู้ที่มีระยะเวลา (Minimum Lending Rate: MLR) ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2563 ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย เท่ากับ ร้อยละ 5.42 เนื่องจากบริษัทย่อยของ RBF ที่ถือทรัพย์สินโรงแรม มีสัดส่วนธุรกิจเกี่ยวกับ Food Ingredients เป็นส่วนใหญ่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าต้นทุนของหนี้ของบริษัทดังกล่าวไม่สามารถใช้แทนต้นทุนของหนี้ของธุรกิจโรงแรมได้
K _E	ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณด้วยวิธี Capital Asset Pricing Model ("CAPM")

K_E สามารถคำนวณด้วยวิธี CAPM ดังนี้:

$$K_E = R_F + \beta \times (R_M - R_F)$$

R _F	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk free rate) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลของประเทศไทย อายุ 10 ปี ณ 31 ธันวาคม 2563 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.28
Beta	ค่า Beta (β) เป็นค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนระหว่างผลตอบแทนของหุ้นของบริษัทคู่เทียบ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ในหมวดธุรกิจการท่องเที่ยวและสันทนาการ เทียบกับผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 5 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ที่มา: Capital IQ) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่าข้อมูลที่เลือกมา เป็นช่วงเวลาที่มีย่านและความถี่ของข้อมูลเหมาะสมต่อการคำนวณทางสถิติ และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี ซึ่งมีค่า Unlevered Beta เท่ากับ 0.3978 และเมื่อปรับด้วยโครงสร้างทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทคู่เทียบ จะได้ Levered Beta เท่ากับ 0.6873 (ทั้งนี้ที่ปรึกษาไม่รวมหุ้นของ CENTEL และ CSR ในการคำนวณครั้งนี้ เนื่องจากมีสัดส่วนรายได้ประเภทอื่นที่ไม่ใช่ธุรกิจโรงแรมในสัดส่วนสูง)
R _M	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2553 – 31 ธันวาคม 2563

สรุปค่าสมมติฐานในการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

สมมติฐาน	ค่าสมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (R_f)	ร้อยละ 1.28
อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (R_M)	ร้อยละ 15.75
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของธุรกิจโรงแรม (Levered Beta)	0.6873
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (K_E)	ร้อยละ 11.22
ต้นทุนของหนี้สินหลังหักภาษี (After-tax K_D)	ร้อยละ 4.33
สัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 47.63
สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 52.37
WACC	ร้อยละ 7.94



© 2021 Grant Thornton Services Ltd. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Services Ltd. is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.