

หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

ในอัตราส่วน 5.1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (ผู้ถือหุ้นสามารถจองซื้อเกินสิทธิได้)

ระยะเวลาจองซื้อ วันที่ 14 - 18 มีนาคม 2565 (รวม 5 วันทำการ)

คำชี้แจงสำคัญที่ควรทราบ

โดยการรับหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บุญทิศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ฉบับนี้ (“หนังสือแจ้งการจัดสรรฯ”) ผู้ถือหุ้นยอมรับและตกลงกับคำชี้แจงและเงื่อนไขต่างๆ ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศไทย ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ ในประเทศไทย โดยบริษัทมิได้จดทะเบียนและจะไม่ดำเนินการจดทะเบียนหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อหน่วยงานกำกับดูแลหลักทรัพย์ในประเทศอื่นใด หรือภายใต้ของกฎหมายประเทศอื่นใด

ห้ามมิให้ผู้ถือหุ้นเผยแพร่ ตีพิมพ์ หรือแจกจ่ายหนังสือแจ้งการจัดสรรฯ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยหนังสือแจ้งการจัดสรรฯ ฉบับนี้ ไม่เป็นการเสนอขาย หรือชักชวนให้จองซื้อหรือซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในประเทศอื่นใด บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นที่ได้รับหนังสือการจัดสรรฯ ตรวจสอบข้อจำกัดเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์และการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศซึ่งผู้ถือหุ้นมีภูมิลำเนาหรือถือสัญชาติด้วยตนเอง บริษัทจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่บุคคลใดๆ ผ่าฝืนข้อจำกัดดังกล่าว

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง แจ้งสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บุญทิพย์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือแจ้งการจัดสรรและเอกสารการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
2. ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
3. ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บุญทิพย์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
4. แบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐฯ (บุคคลและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) เฉพาะผู้ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account)
5. หนังสือมอบอำนาจสำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
6. แผนที่ของสถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท บุญทิพย์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 150,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามรายละเอียด ดังนี้

(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 100,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 50,700,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (1) และ (2) ข้างต้น เมื่อรวมกันแล้ว จะไม่เกิน 100,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 19.72 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการพิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตาม (1) และ (2) ในคราวเดียวกันหรือหลายคราวก็ได้ และกำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ราคาเสนอขาย อัตราส่วนการจองซื้อ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน เงื่อนไข ระยะเวลาการเสนอขาย และดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราการจองซื้อ 5.1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (5.1: 1) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.80 บาท ผู้ถือหุ้นเดิมอาจแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นได้

โดยกำหนดให้วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในระหว่างวันที่ 14-18 มีนาคม 2565 (รวม 5 วันทำการ)

บริษัทจึงเรียนมาเพื่อแจ้งสิทธิของท่านในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งมีจำนวนตามที่ระบุไว้ใน “ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และบริษัทได้กำหนดรายละเอียดการออกและเสนอขาย พร้อมทั้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้ใน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมาพร้อมกันนี้

หากผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน กรุณากรอกรายละเอียดใน “ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมปฏิบัติตามวิธีการจองซื้อและการชำระเงินที่ระบุไว้ใน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ข้อ 5) และสำหรับผู้ถือหุ้นที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ โดยถือหุ้นในระบบไร้ใบหลักทรัพย์ (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ ดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่บริษัท

ในกรณีผู้จองซื้อเลือกฝากหลักทรัพย์เข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) สมาชิกผู้ฝากเลขที่ 600 กรุณากรอกรายละเอียดใน “แบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐฯ (บุคคลและนิติบุคคล)” และ “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล)” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) เพื่อรองรับกฎหมาย FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act)

ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับการจัดสรร ขั้นตอน และวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน กรุณาติดต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท บริษัท บูทิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์: 02-620-8744 หรือ 084-427-0166 ในวันทำการ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. หรืออีเมล comsec@boutiquecorporation.com

แนวทางปฏิบัติสำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) สำหรับผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บริษัทตระหนักถึงความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ เพื่อลดความแออัดของจำนวนของผู้ถือหุ้นที่เดินทางมาจองซื้อ ณ สถานที่เดียว บริษัทขอความร่วมมือให้ผู้ถือหุ้นนำส่งเอกสารการจองซื้อผ่านทางบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ (Broker) เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์ดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเอกสารให้แก่บริษัท โดยผู้ถือหุ้นไม่ต้องเดินทางมาขึ้นเอกสารด้วยตนเอง ณ สถานที่รับจองซื้อ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นสามารถยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อ ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

1. ยื่นเอกสารทางอีเมล comsec@boutiquecorporation.com ภายในกำหนดวันจองซื้อ และส่งต้นฉบับมายังบริษัทภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565
2. ยื่นเอกสารด้วยตนเอง ณ สถานที่รับจองซื้อ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องสวมหน้ากากอนามัย และผ่านการคัดกรองโดยการตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย ทั้งนี้บริษัทจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือหุ้นที่มีอุณหภูมิร่างกายตั้งแต่ 37.5 องศาเซลเซียสขึ้นไป (หรือมีอาการเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ เช่น ไอ เจ็บคอ หรือมีน้ำมูก) เข้ามาขึ้นเอกสาร ณ สถานที่รับจองซื้อ โดยผู้ถือหุ้นสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการแทน หรือยื่นเอกสารทางอีเมลตามที่ระบุในข้อ 1

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บุญทิพย์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นางนัชชา วิณิชบุตร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี

หนังสือแจ้งการจัดสรรและเอกสารการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
บริษัท บุญทิศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1: ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท บุญทิศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-620-8744 หรือ 084-427-0166

อีเมล: comsec@boutiquecorporation.com

2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565

3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราการจองซื้อ 5.1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (5.1: 1) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.80 บาท ผู้ถือหุ้นเดิมอาจแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 หุ้นสามัญที่ออกใหม่

ประเภทของหุ้นเพิ่มทุน : หุ้นสามัญที่ออกใหม่

ทุนชำระแล้วเดิม : 509,660,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 509,660,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนชำระแล้วหลังจากเพิ่มทุนในครั้งนี้ : 609,660,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 609,660,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบทั้งจำนวนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering))

จำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม : 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ราคาเสนอขายต่อหุ้น

1.80 บาท

อัตราส่วนของซื้อ

5.1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่

ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมโดยมีอัตราส่วนการจองซื้อตามที่ระบุข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิจองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนได้

3.2 วิธีการจัดสรร

1) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวนที่จองซื้อ โดยเศษของหุ้นที่เหลือจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง

2) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (Oversubscription) ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะต้องแสดงความจำนงการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นสามัญในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิ และต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งจำนวน

3) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลืออันเนื่องมาจากการคำนวณ และ/หรือ การจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจและดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นในจำนวนที่เกินกว่าสิทธิของตนได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกในราคาเสนอขายเดียวกัน ทั้งนี้ หลักเกณฑ์สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิมีดังต่อไปนี้

3.1 กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือมากกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่แสดงความจำนงในการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนและชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงขอจองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน (ในกรณีที่มิมีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง)

3.2 กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือน้อยกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(ก) ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิ (ในกรณีที่มิมีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

(ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (ก) บริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายและยังได้รับการจัดสรร ไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละรายนั้น (ในกรณีที่มิมีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิรายใดถือครองหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามผ่านจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ

4. วันกำหนดรายชื้อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

กำหนดรายชื้อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

5. กำหนดวันจองซื้อ วิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน**5.1 กำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

วันที่ 14-18 มีนาคม 2565 (รวม 5 วันทำการ) เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.

5.2 วิธีการจองซื้อ และสถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**5.2.1 วิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อหุ้นโดยกรอกรายละเอียดลงในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้นเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ (ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.3) และเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อ (ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.4) โดยนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ถือหุ้นที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์

สำหรับผู้ถือหุ้นที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ โดยถือหุ้นในระบบไร้ใบหลักทรัพย์ (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ ดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่บริษัท ณ สถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามข้อ 5.2.2

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ หรือผู้ที่ประสงค์ยื่นเอกสารด้วยตนเอง

ยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อด้วยตนเองได้ที่บริษัท ณ สถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามข้อ 5.2.2 หรือ ส่งเอกสารประกอบการจองซื้อ มายังบริษัททางอีเมล comsec@boutiquecorporation.com ภายในกำหนดวันจองซื้อตามข้อ 5.1 และส่งคืนฉบับมายังบริษัทภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565

5.2.2 สถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้จองซื้อ หรือผู้รับมอบอำนาจ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ดำเนินการแทนผู้จองซื้อ สามารถติดต่อจองซื้อหุ้นและยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อได้ที่บริษัท ในวันที่ 14-18 มีนาคม 2565 (รวม 5 วันทำการ) เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ตามที่อยู่ด้านล่างนี้ (แผนที่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

ฝ่ายเลขานุการบริษัท

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร)

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-620-8744 หรือ 084-427-0166

หรือส่งเอกสารประกอบการจองซื้อ มายังบริษัททางอีเมล comsec@boutiquecorporation.com ภายในกำหนดวันจองซื้อตามข้อ 5.1 และส่งต้นฉบับมายังบริษัทภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565

ทั้งนี้บริษัทจะไม่รับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทางไปรษณีย์ และทางโทรสารในทุกกรณี

หากผู้จองซื้อไม่จัดส่งเอกสารมาที่ บริษัท ณ สถานที่รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามข้อ 5.2.2 ภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทแจ้งไว้ บริษัทมีสิทธิที่จะถือว่าผู้จองซื้อรายนั้นละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

5.3 การชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

การชำระเงินค่าหุ้นให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

5.3.1 กรณีชำระด้วยเงินโอนเข้าบัญชี

- ฝาก / โอนเงิน เข้าบัญชีธนาคารของบริษัท ดังนี้

ชื่อบัญชี : “บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ของ บมจ. บูติก คอร์ปอเรชั่น”

ธนาคาร : ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาก่อนรัชดาภิเษก (สุขุมวิท-พระรามที่ 4)

ประเภทบัญชี : ออมทรัพย์

เลขที่บัญชี : 061-8-04543-9

- ฝาก/โอนเงินเพียง 1 ครั้ง ต่อ 1 ใบจอง ทั้งกรณีจองซื้อตามสิทธิหรือเกินกว่าสิทธิ
- การโอนเงินต้องเป็นการโอนจากบัญชีของผู้ถือหุ้นเท่านั้น ไม่สามารถโอนจากบัญชีของบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้ ยกเว้น การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)
- กรุณาระบุเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (สามารถดูได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ชื่อ-นามสกุลของผู้จองซื้อ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ ไว้ด้านหลังของหลักฐานการโอนเงินหรือใบนำฝากชำระเงิน (pay-in slip) ที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อ
- กำหนดเวลาการรับชำระเงินค่าจองซื้อ กรณีชำระด้วยเงินโอน

โอนด้วยเงินสด โอนได้ทุกวันตั้งแต่วันที่ 14-18 มีนาคม 2565 (โดยเริ่มโอนได้วันที่ 14 มีนาคม 2565 เวลา 8.00 น. ถึงวันที่ 18 มีนาคม 2565 เวลา 15.30 น.)

ชำระด้วยเช็ค วันที่ 14 – 16 มีนาคม 2565 โดยเช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บเงินจากสำนักหักบัญชีกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น โดยเช็คจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 16 มีนาคม 2565

- จำนวนเงินที่ผู้จองซื้อชำระค่าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะต้องสุทธิตามค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) โดยบริษัทจะถือว่ายอดสุทธิดังกล่าวเป็นจำนวนสุทธิที่ผู้จองซื้อชำระเพื่อการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

5.3.2 กรณีชำระด้วยเช็ค แคมเช็คหรือเช็ค หรือดราฟท์

- ชำระด้วยเช็ค แคมเช็คหรือเช็ค หรือดราฟท์ ที่จัดพร้อมเฉพาะส่งจ่าย “บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ของ บมจ. บุติก คอร์ปอเรชั่น” ที่สามารถเรียกเก็บเงินจากสำนักหักบัญชีกรุงเทพมหานคร ได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น โดยเช็คจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 16 มีนาคม 2565
- จ่ายเช็ค แคมเช็คหรือเช็ค หรือดราฟท์ จำนวน 1 ฉบับ ต่อ 1 ใบจอง ทั้งกรณีจองซื้อตามสิทธิหรือเกินกว่าสิทธิ
- กรณีชำระด้วยเช็คบุคคลต้องเป็นเช็คของผู้ถือหุ้นเท่านั้น ไม่สามารถชำระด้วยเช็คของบุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นได้ ยกเว้น การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ NVDR
- กรณีระบุ เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (สามารถดูได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ ไว้ด้านหลังเช็ค แคมเช็คหรือเช็ค หรือ ดราฟท์
- กำหนดเวลาการรับชำระเงินค่าจองซื้อ กรณีชำระด้วยเช็ค แคมเช็คหรือเช็ค หรือดราฟท์

วันที่ 14-16 มีนาคม 2565 โดยเช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บเงินจากสำนักหักบัญชีกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น โดยเช็คจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 16 มีนาคม 2565

- จำนวนเงินที่ผู้จองซื้อชำระค่าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะต้องสุทธิตามค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) โดยบริษัทจะถือว่ายอดสุทธิดังกล่าวเป็นจำนวนสุทธิที่ผู้จองซื้อชำระเพื่อการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

5.3.3 กรณีชำระด้วยเงินโอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)

- สามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการโอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) โดยโอนเข้าบัญชี “บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ของ บมจ. บุติก คอร์ปอเรชั่น” เลขที่บัญชี 061-8-04543-9 ประเภทบัญชีออมทรัพย์ ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขางนนท์รัชดาภิเษก (สุขุมวิท-พระรามที่ 4) โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อได้ตามเวลาเปิดบริการ โอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ของแต่ละธนาคาร ของวันที่ 14-18 มีนาคม 2565 (รวม 5 วันทำการ)
- ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนบาทเน็ต จำนวนเงินที่ผู้จองซื้อชำระค่าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะต้องสุทธิตามค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายต่างๆ และค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) โดยบริษัทจะถือว่ายอดสุทธิดังกล่าวเป็นจำนวนสุทธิที่ผู้จองซื้อชำระเพื่อการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

ทั้งนี้ บริษัทจะไม่รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นเงินสด

5.4 เอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะต้องยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

- 1) ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ที่กรอกรายละเอียดการจองซื้ออย่างถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ ทั้งนี้ผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ใบ ต่อใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ฉบับเท่านั้น
- 2) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนของบริษัท

ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน กรุณาติดต่อบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โทรศัพท์ 02-009-9999

- 3) เอกสารการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้จองซื้อสามารถเลือกวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามข้อ 5.3 พร้อมแนบเอกสารการชำระเงิน ดังนี้

กรณีชำระด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีผ่านเคาท์เตอร์ธนาคาร

แนบหลักฐานการโอนเงิน หรือใบนำฝากชำระเงิน (pay-in slip) ของธนาคาร (ฉบับจริง) ตามข้อ 5.3.1 และกรณารับเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (สามารถดูได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ชื่อ-นามสกุล ของผู้จองซื้อ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ไว้ด้านหลังของหลักฐานการโอนเงิน หรือใบนำฝากชำระเงิน (pay-in slip)

กรณีชำระด้วยการโอนเงินผ่านระบบ Internet Banking/ Mobile Banking

แนบหลักฐานการชำระเงินโดยพิมพ์ออกจากกระบบ Internet Banking/ Mobile Banking พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง กรณารับเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (สามารถดูได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ชื่อ-นามสกุล ของผู้จองซื้อและหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ไว้ด้านหลังของหลักฐานการโอนเงิน

กรณีชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

แนบเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ตามข้อ 5.3.2 และกรณารับเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (สามารถดูได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ชื่อ-นามสกุล ของผู้จองซื้อ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ข้อความที่ระบุบนหน้าเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือครีฟท์ ห้าม มีการแก้ไข / จีดฆ่า / เปลี่ยนแปลงข้อความใดๆ บนหน้าเช็ค และบริษัทขอสงวนสิทธิในการปฏิเสธการรับเช็คที่มีการแก้ไข/ จีดฆ่า / เปลี่ยนแปลงข้อความใดๆ บนหน้าเช็ค ทุกกรณี

4) เอกสารประกอบการแสดงตน

บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง กรณีเป็นบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพ ให้แนบสำเนาบัตรประชาชนพร้อมสำเนาทะเบียนบ้าน โดยลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือ
- ในกรณีที่บัตรประชาชนหมดอายุและยังไม่สามารถต่ออายุได้ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือ สำเนาเอกสารราชการอื่นที่มีเลขประจำตัว 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
- กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือ ผู้แทนโดยชอบธรรม) พร้อมผู้ปกครองลงนามรับสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
- ลายมือชื่อที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทุกฉบับ และ
- กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 หรือในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ให้แนบสำเนาเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อสกุล เป็นต้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

บุคคลธรรมดาที่ไม่ใช่สัญชาติไทย (มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย)

- สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาใบต่างด้าว ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

- สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ซึ่งออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

- สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ และหนังสือรับรองของบริษัท ที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหรือหน่วยงานของประเทศที่นิติบุคคลมีภูมิลำเนา ซึ่งรับรองถึงชื่อนิติบุคคล ชื่อผู้มีอำนาจลงนาม ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และอำนาจหรือเงื่อนไขในการลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ
 - สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
 - สำเนาเอกสารประกอบที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ
- 5) ในกรณีผู้จองซื้อเลือกฝากหลักทรัพย์เข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) สมาชิกผู้ฝากเลขที่ 600 กรุณากรอกรายละเอียดใน “แบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐฯ (บุคคลและนิติบุคคล)” และ “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล)” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) เพื่อรองรับกฎหมาย FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act)
- 6) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (แบบฟอร์มตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 7) กรณีส่งเอกสารผ่านบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ (Broker) ไม่ต้องใช้หนังสือมอบอำนาจ

5.5 เงื่อนไขการจองซื้อ

- 1) ผลแห่งการจองซื้อหุ้นสามัญจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ เพื่อชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 2) ผู้ถือหุ้นที่ได้ทำการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นแล้วจะไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ
- 3) หากผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่สามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือบริษัท ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตามที่มิใช่ความผิดของบริษัท ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อและการชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่บริษัทกำหนดไว้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน หรือจองซื้อด้วยวิธีการอื่นที่มิได้กำหนดไว้ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จะถือว่าผู้ถือหุ้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว
- 4) ผู้ถือหุ้นที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือมิได้ใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านสละสิทธิการจองซื้อหุ้นครั้งนี้

5.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ถ้ามี)

หากผู้ถือหุ้นไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นหรือผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิแต่ได้รับการจัดสรรไม่ครบตามความประสงค์ บริษัทจะคืนเงินตามจำนวนหุ้นที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยไม่มีดอกเบี้ย เป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายชื่อผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งเช็คดังกล่าวออกให้แก่ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 15 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้น ตามที่อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คขีดคร่อมดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ และผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเมื่อนำเช็คขีดคร่อมไปเรียกเก็บเงิน

5.7 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 5.7.1 ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อฝากไว้และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้น ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีข้อ 5.7.1 นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้น บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อตามข้อ 5.7.3 แทน

ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิในการจองซื้อจะต้องระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ (ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)) ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง หากระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ หรือเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายของหุ้นหรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นคืน

ในกรณีที่กรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อตามข้อ 5.7.3 แทน

- 5.7.2 ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีของบริษัท นูทิกคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้น เมื่อผู้จองซื้อต้องการขายหุ้น ผู้จองซื้อจะต้องถอนหุ้นออกจากบัญชีสมาชิกเลขที่ 600 ดังกล่าว โดยติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะคิดค่าบริการเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ กำหนด ในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จองซื้อได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชีสมาชิกเลขที่ 600 ดังกล่าวแล้ว

ในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะต้องกรอก “แบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐฯ (บุคคลและนิติบุคคล)” และ “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล)” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) พร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่าผู้จองซื้อเป็นบุคคลสัญชาติอเมริกันตามกฎหมาย FATCA บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อตามข้อ 5.7.3 แทน

- 5.7.3 ในกรณีประสงค์จะขอรับใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อตามข้อ 5.7.3

5.8 การสละสิทธิการจองซื้อ

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือไม่ได้ชำระเงินภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือครีฟท์ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเวลาที่กำหนด หรือกรอกข้อมูลหรือนำส่งเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลาจองซื้อ บริษัทจะถือว่าท่านสละสิทธิ ไม่ประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายในครั้งนี้

5.9 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

- 1) ในการรับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระเงินค่าหุ้น เจ้าหน้าที่ของบริษัทจะลงลายมือชื่อผู้รับจองเพื่อออกหลักฐานการรับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ส่วนท้ายของใบจองซื้อ) เพื่อเป็นหลักฐานให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยผลแห่งการจองซื้อจะสมบูรณ์ เมื่อบริษัทได้รับเงินโอนหรือสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ครีฟท์ ได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ภายในระยะเวลาการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนที่บริษัทได้กำหนดไว้
- 2) ชื่อผู้จองซื้อ และชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์จะต้องเป็นชื่อเดียวกัน หากเป็นเลขบัญชีที่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลอื่น จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าบัญชีได้ ในกรณีดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวโดยการออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อแทน ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถซื้อขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อได้ทันในวันทำการแรกของการซื้อขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 3) โปรดระบุนามบริษัทหลักทรัพย์ (รหัสโบรกเกอร์) ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้จองซื้อจะมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง หากไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งทางบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อความล่าช้าในการติดตามหุ้นสามัญเพิ่มทุนคืนหรืออาจสูญหาย และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยการออกใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อแทน ซึ่งอาจจะทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถซื้อขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อได้ทันในวันทำการแรกของการซื้อขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 4) หากการสละสิทธิหรือการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าจำนวนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นต่างด้าวดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นต่างด้าวดังกล่าวอาจไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพียงบางส่วน

ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นต่างค่าตัวที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากกรณีการจัดสรรดังกล่าวต่อไป

- 5) หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนมากกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการจองซื้อหุ้นเป็นหลัก
- 6) หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนน้อยกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามที่บริษัทเห็นสมควร
- 7) บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท

6. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่บริษัทออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเต็มจำนวน บริษัทจะสามารถระดมทุนได้เป็นเงินจำนวนประมาณ 180 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์และแผนการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุน ดังนี้

- 6.1 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัท ประมาณ 50 ล้านบาท ภายในปี 2565
- 6.2 เพื่อลงทุนในโครงการโรงแรม ประมาณ 110 ล้านบาท ภายในปี 2565
- 6.3 เพื่อลงทุนในธุรกิจกัญชงกัญชาเพื่อสุขภาพ ประมาณ 20 ล้านบาท ภายในปี 2565
- 6.4 หากมีเงินเหลือจากข้อ 6.1-6.3 ข้างต้น จะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย รวมถึงลงทุนในโครงการใหม่ที่บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษา

7. ประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

- 7.1 ทำให้บริษัทสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อรองรับการดำเนินงานของบริษัท
- 7.2 เพิ่มสภาพคล่องและส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินแข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

8. นโยบายเงินปันผล และสิทธิในการรับเงินปันผลของหุ้นส่วนที่เพิ่มทุน

- 8.1 บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
- 8.2 ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัท เริ่มตั้งแต่เมื่อผู้จองซื้อหุ้นได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท

9. รายละเอียดเงื่อนไขที่จำเป็นสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนสามารถสรุปได้ดังนี้

9.1 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ครบทั้งจำนวน จะไม่เกิดผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่ตนมีอยู่ และผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ และ/หรือ จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ จนมีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบทั้งจำนวน จะเกิดผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว ซึ่งจะมีสิทธิการออกเสียงลดลงประมาณร้อยละ 16.40 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น	=	$Q_r / (Q_a + Q_r)$
โดยที่ Q_a	=	จำนวนหุ้นสามัญเดิมที่ชำระมูลค่าแล้วทั้งหมดจำนวน 509,660,000 หุ้น
Q_r	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายจำนวน 100,000,000 หุ้น
ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น	=	ร้อยละ 16.40

9.2 ผลกระทบต่อราคาของหุ้น (Price Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท แต่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิตามที่มีอยู่ครบทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อราคาของหุ้นของบริษัท ซึ่งจะลดลงในอัตราร้อยละ 3.94 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

ผลกระทบต่อราคาของหุ้น	=	$(P_a - P_n) / P_a$
โดยที่		
P_n	=	ราคาหุ้นหลังการเสนอขาย โดยคำนวณจาก $[(P_a * Q_a) + (P_r * Q_r)] / (Q_a + Q_r)$
P_a	=	ราคาหุ้นก่อนการเสนอขาย คำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทในวันที่ 28 มกราคม 2565 คือระหว่างวันที่ 7 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 27 มกราคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 2.37 บาทต่อหุ้น
P_r	=	ราคาเสนอขายเท่ากับ 1.80 บาทต่อหุ้น
ผลกระทบต่อราคาของหุ้น	=	ร้อยละ 3.94

9.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จะไม่มีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร แต่หากผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจนครบทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร ซึ่งส่วนแบ่งกำไรจะลดลงในอัตราร้อยละ 16.40 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร	=	$(\text{EPS ก่อนเสนอขาย} - \text{EPS หลังเสนอขาย}) / \text{EPS ก่อนเสนอขาย}$
EPS ก่อนเสนอขาย	=	กำไรสุทธิ / จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว
	=	ขาดทุน 193.77 ล้านบาท ^{1/} / 509.66 ล้านหุ้น
	=	ขาดทุน 0.38 บาทต่อหุ้น
EPS หลังเสนอขาย	=	กำไรสุทธิ / (จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว + จำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขาย)
	=	ขาดทุน 193.77 ล้านบาท / 609.66 ล้านหุ้น
	=	ขาดทุน 0.32 บาทต่อหุ้น
ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร	=	ร้อยละ 16.40

หมายเหตุ^{1/} ผลขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท ช้อนหลัง 12 เดือน (ไตรมาส 4 ปี 2563 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564)

ส่วนที่ 2: ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**1. ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท**

ชื่อบริษัท:	บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:	170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่:	0107559000249
โทรศัพท์:	02-620-8744 หรือ 084-427-0166
โทรสาร:	02-620-8778
ทุนจดทะเบียน:	774,100,000 บาท
ทุนชำระแล้ว:	509,660,000 บาท

2. ประเภทกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจหลักในปัจจุบัน ของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย**2.1 ประเภทกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก**

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลักคือการสร้างโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ให้แก่ผู้ร่วมลงทุน ได้แก่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell) ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชัยนาถ ยานสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนกระจายความเสี่ยง (Diversification Strategy) โดยร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ เช่น การวิจัย การพัฒนาและปลูก แปรรูปและพัฒนาผลิตภัณฑ์จากกัญชงและกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ

ผู้ร่วมลงทุนกับบริษัท ได้แก่ กลุ่มสถาบันลงทุนรายใหญ่ กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุนและต้องการร่วมลงทุนภายใต้เงื่อนไขทางการค้า การเจรจา การดำเนินการทางกฎหมายและการปฏิบัติต่อสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุด โดยร่วมลงทุนกับบริษัท ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มพัฒนา และ/หรือ ในโครงการที่มีอยู่เดิม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องไปสู่ขั้นตอนสุดท้ายเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จ จนพร้อมให้บริการและมีกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างทางเลือกลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้นๆ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดและสามารถสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่อง เมื่อพัฒนาโครงการเสร็จแล้วบริษัทจะจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไปแก่ผู้ซื้อโครงการที่ต้องการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการด้วยตนเอง และ/หรือ ไม่ต้องการรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ

บริษัทจะนำเงินกำไรจากการขายโครงการที่ได้รับมาต่อ ยอดโดยลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการขายในระดับที่ไม่ต่ำกว่าที่ตั้งไว้ และจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทจะเป็นผู้ให้บริการเริ่ม

ตั้งแต่ขั้นตอนการริเริ่มโครงการ (Origination) การพัฒนาโครงการ (Development) การบริหารจัดการโครงการ (Assets Management) ไปจนถึงการขายโครงการ (Exit) บริษัทจะทำหน้าที่เป็นผู้ให้บริการ และ/หรือ เพื่อให้โครงการเกิดมูลค่าสูงสุดและบริษัทจะได้รับรายได้ค่าบริการในแต่ละขั้นตอนตามที่ตกลงกันกับผู้ร่วมลงทุนจนจบโครงการ ขั้นตอนของการสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย

การสร้างเริ่มตั้งแต่การริเริ่มโครงการไปจนถึงการก่อสร้างและพัฒนา โดยบริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์และศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพที่สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมของพื้นที่ รวมถึงพิจารณาสภาพตลาดและการแข่งขันในพื้นที่ เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาโครงการ หากโครงการมีความเป็นไปได้ที่จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่า กลุ่มบริษัทจะจัดซื้อที่ดินและดำเนินการพัฒนาโครงการตามแผนที่วางไว้ ระหว่างนี้กลุ่มบริษัทจะชักชวนผู้ร่วมลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศให้เข้าร่วมลงทุนในโครงการต่างๆ ร่วมกัน นอกเหนือจากเงินร่วมทุน บริษัทจะเรียกเก็บค่าบริการแรกเข้า (Origination Fee) จากผู้ร่วมลงทุน ซึ่งเป็นรายได้จากการให้บริการตั้งแต่การจัดหาที่ดิน วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ (Development Strategy) เช่นส่วนผสมของโครงการ (Development Mix) รูปแบบของโครงการ ประมาณการต้นทุนและระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

สำหรับขั้นตอนถัดมาคือการก่อสร้างและพัฒนา บริษัทจะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการโดยทำงานร่วมกับที่ปรึกษาโครงการด้านต่างๆ เช่น สถาปนิก วิศวกร ผู้สำรวจปริมาณ (Quantity Surveyor) ผู้จัดการการก่อสร้าง ในการบริหารการออกแบบ ขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือก ผู้รับเหมาและควบคุมการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนโดยในขั้นตอนนี้ บริษัท จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพัฒนาโครงการ (Development Management Fee) จากบริษัทที่ดำเนินโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาทั้งหมด 8 โครงการ ดังนี้

- (1) โครงการโรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ ถนนห้วยแก้ว จังหวัดเชียงใหม่ เริ่มลงทุนในปี 2560 อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในช่วงไตรมาส 4/2565
- (2) โครงการโรงแรมเชียงใหม่ นิมมาน 3 ถนนห้วยแก้ว จังหวัดเชียงใหม่ เริ่มลงทุนในปี 2560 สืบเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 กำหนดการก่อสร้างอยู่ในช่วงระหว่างการพิจารณา
- (3) โครงการโรงแรมโจโน้ กรุงเทพ อโศก บนถนนสุขุมวิท 16 เริ่มลงทุนในปี 2561 สืบเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 กำหนดการเปิดให้บริการอยู่ระหว่างการพิจารณา
- (4) โครงการโรงแรมไอศูว์ต สตูดิโอ ทองหล่อ สเตชั่น ถนนสุขุมวิท 36 เริ่มลงทุนในปี 2561 อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในช่วงไตรมาส 3/2565
- (5) โครงการโรงแรมกมล 1 บริเวณหาดกมลา จังหวัดภูเก็ต เริ่มลงทุนในปี 2561 สืบเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ โควิด-19 กำหนดการก่อสร้างอยู่ในช่วงระหว่างการพิจารณา
- (6) โครงการโรงแรมกมล 2 บริเวณหาดกมลา จังหวัดภูเก็ต เริ่มลงทุนในปี 2561 สืบเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ โควิด-19 กำหนดการก่อสร้างอยู่ในช่วงระหว่างการพิจารณา
- (7) โครงการสุขุมวิท 5 เริ่มลงทุนปี 2562 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
- (8) โครงการศูนย์การค้าเจริญกรุง เริ่มลงทุนในปี 2564 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบโครงการ

การดำเนินงานเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างเสร็จพร้อมเปิดให้บริการบริษัทจะทำหน้าที่บริหารจัดการสินทรัพย์ ได้แก่ การบริหารและควบคุมการดำเนินการของฝ่ายบริหารอาคาร รวมถึงการให้บริการด้านบัญชี ด้านงานเอกสารและกฎหมาย เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สินทรัพย์มีรายได้และมูลค่าสูงสุด โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ (Asset Management Fee) จากบริษัทที่ดำเนินโครงการ

สำหรับส่วนงานโรงแรม / งานบริการหลักของโครงการ บริษัทจะพิจารณาการบริหารจัดการเอง หรือว่าจ้างบริษัทเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงเพื่อบริหารโครงการให้ผลประกอบการเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ในส่วนการเลือกบริษัทบริหารจัดการโรงแรม บริษัทจะเลือกบริษัทที่มีประวัติการดำเนินงานที่ดี แปรต้นเป็นที่รู้จักสำหรับประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เช่น แปรต้นซิตาดีนส์ (Citadines) บริหารโดย The Ascott Group ประเทศสิงคโปร์ แปรต้นโอ๊ควูด (Oakwood) บริหารโดย Oakwood และเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่ม Oakwood Worldwide ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ในส่วนของโรงแรมที่บริหารจัดการเองบริษัทอาจพิจารณาใช้แบรนด์ของตนเองชื่อ เจอร์นี่ฮับ (Journeyhub) และ โจน (Jono) หรือแบรนด์ที่ทางบริษัทได้รับสิทธิแฟรนไชส์ ได้แก่ Oakwood เช่น Oakwood Hotel Journeyhub Phuket และ Oakwood Hotel Journeyhub Pattaya

สำหรับศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของ บริษัท รวมถึงบริหารจัดการพื้นที่ในโครงการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างดำเนินการมีทั้งหมด 10 แห่ง ได้แก่

- (1) โรงแรมซิตาดีนส์ สุขุมวิท 8 กรุงเทพฯ (เริ่มลงทุนในปี 2549) (เป็นกิจการร่วมค้า)
- (2) โรงแรมซิตาดีนส์ สุขุมวิท 11 กรุงเทพฯ (เริ่มลงทุนในปี 2549) (เป็นกิจการร่วมค้า)
- (3) โรงแรมซิตาดีนส์ สุขุมวิท 16 กรุงเทพฯ (เริ่มลงทุนในปี 2547) (เป็นกิจการร่วมค้า)
- (4) โรงแรมโอ๊ควูด เรสซิเดนส์สุขุมวิท 24 กรุงเทพฯ (เริ่มลงทุนในปี 2547)
- (5) โรงแรมโอ๊ควูด โฮเทล เจอร์นี่ฮับ ภูเก็ต ถนนป่าตอง สาย 3 จังหวัดภูเก็ต (เริ่มลงทุนในปี 2557)
- (6) วิลล่า 1 เป็นวิลล่า 1 หลัง บริเวณหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต อยู่ติดกับโรงแรมไฮแอท เพลส ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต (เริ่มลงทุนในปี 2556)
- (7) วิลล่า 2 เป็นวิลล่า 1 หลัง บริเวณหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต อยู่ติดกับวิลล่า 1 และโรงแรมไฮแอท เพลส ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต (เริ่มลงทุนในปี 2556)
- (8) โครงการโรงแรมโอ๊ควูด โฮเทล เจอร์นี่ฮับ พัทยา จังหวัดชลบุรี (เริ่มลงทุนในปี 2552)
- (9) โครงการโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมนาน เจอร์นี่ฮับ ถนนห้วยแก้ว จังหวัดเชียงใหม่ (เริ่มลงทุนในปี 2559)
- (10) โครงการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ชัมเมอร์พอยท์ กรุงเทพฯ (เริ่มลงทุนในปี 2559)

การขายโครงการ บริษัทจะพิจารณาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อโครงการที่สนใจ เมื่อโครงการดำเนินงานได้ระยะหนึ่งและมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายแล้ว โดยจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ประกอบ เช่น ผลตอบแทนที่จะได้รับ แผนการขายที่สอดคล้องกับความต้องการใช้เงินของบริษัทในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ สภาพเศรษฐกิจและภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยบริษัทจะเป็นผู้ให้บริการด้านการขาย ตั้งแต่การติดต่อหาผู้ซื้อโครงการ

การเจรจาต่อรอง การร่างสัญญา การดำเนินการด้านกฎหมายและด้านบัญชีเกี่ยวกับการขายโครงการ การส่งมอบโครงการ เป็นต้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายโครงการจากผู้ร่วมลงทุน โครงการในอดีตที่กลุ่มบริษัทก่อสร้าง ดำเนินงาน และจำหน่าย จำหน่ายแล้วรวมทั้ง 7 โครงการ ได้แก่ ไอ้ควัก อพาร์ทเมนต์ทริลเลียนท์สุขุมวิท 18 โรงแรมโอโซ พัทยา ศูนย์การค้าเร็นอัลล์สุขุมวิท 47 โรงแรมไฮแอท เพลส ปาดอง ภูเก็ต ศูนย์การค้าซัมเมอร์อัลล์พระโขนง กรุงเทพฯ อาคารสำนักงานให้เข้าซัมเมอร์อัลล์ ไกลด์สถานิรลไฟฟ้าพระโขนง และโรงแรมชิทาดีนส์ สุขุมวิท 23

ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ

นอกเหนือจากธุรกิจหลักแล้ว บริษัทใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการและกระจายความเสี่ยง (Diversification) โดยการร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ การวิจัย การพัฒนาและปลูก แปรรูปและพัฒนาผลิตภัณฑ์จากกัญชาและกัญชงเพื่อสุขภาพ รวมถึงการเปิดคลินิกจำหน่ายยาแพทย์แผนไทยที่มีส่วนผสมของกัญชาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นธุรกิจตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ โดยบริษัท บีสโพล ไคฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของ บริษัท บุญทิศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“กลุ่มบริษัทบีสโพล”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนาตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เพื่อร่วมมือวิจัยและพัฒนา และสนับสนุนด้านการเพาะปลูกกัญชา

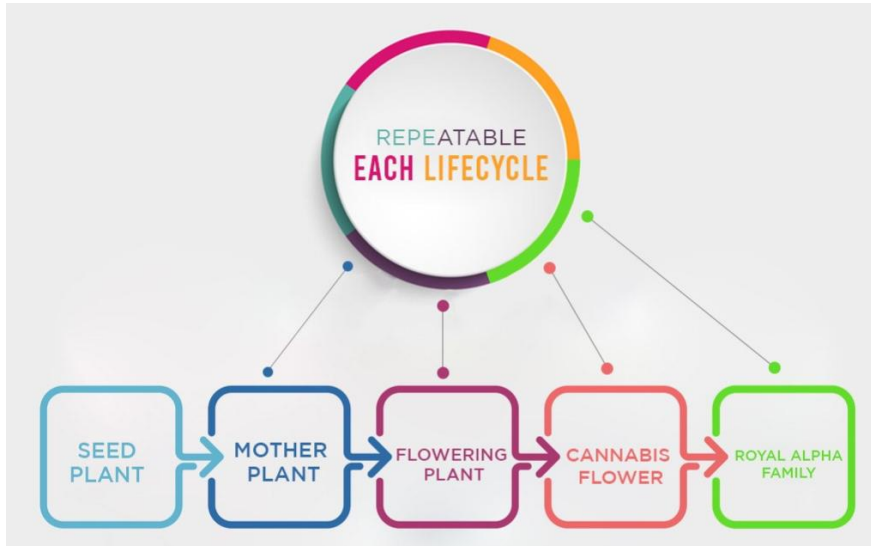
ในเดือนมิถุนายน 2564 มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนาโดยความร่วมมือกับกลุ่มบริษัทบีสโพล ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ในการนำเข้าและการเพาะปลูกกัญชาเพื่อการวิจัยและพัฒนาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้สามารถนำเข้าสายพันธุ์กัญชาได้ถึง 39 สายพันธุ์ จำนวน 380 เมล็ด บริเวณพื้นที่เพาะปลูกนั้นเป็นห้องปฏิบัติการและพื้นที่เพาะปลูกกัญชาในร่ม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบครบวงจร เพื่อการเพาะปลูกกัญชาเกรดมาตรฐานการแพทย์ โดยจะมีการคัดเลือกสายพันธุ์ที่ดีที่สุดที่จะพัฒนามาเป็นสายพันธุ์ต้นแบบ เพื่อใช้สำหรับการปลูกกัญชาเพื่อการผลิตยาแพทย์แผนไทยหรือผลิตภัณฑ์สำหรับสุขภาพต่อไป

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทบีสโพลมีแผนการเปิดคลินิกการให้บริการทางด้านสุขภาพโดยใช้ผลิตภัณฑ์จากกัญชา ในช่วงไตรมาสที่สองของปี ทั้งยังมีแผนการขยายสาขาไปทั่วประเทศ โดยบริษัทมีแผนการขอใบอนุญาตการครอบครองสาร THC เพื่อใช้ในการตรวจวิเคราะห์สารสำคัญในกัญชา, ใบอนุญาตสถานพยาบาลเพื่อประกอบกิจการคลินิกการแพทย์แผนไทย และใบอนุญาตจำหน่ายกัญชา เพื่อที่จะเป็นผู้นำด้านการผลิตกัญชาและกัญชงเพื่อสุขภาพ ตอบสนองต่อเทรนด์การท่องเที่ยวยุคใหม่ในอนาคต

นอกจากนี้ ในวันที่ 1 มกราคม 2565 มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนาโดยความร่วมมือกับกลุ่มบริษัทบีสโพล ได้รับใบอนุญาตเพิ่มเติมให้ปลูกกัญชาจำนวน 406 ต้นต่อการเพาะปลูก 1 รอบ โดยมีรอบการเพาะปลูกทั้งหมด 4 รอบต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 1,624 ต้นกัญชาต่อปี ในอนาคตบริษัทวางแผนขยายและพัฒนาพื้นที่เพาะปลูกเป็นพื้นที่ขนาด 6 ไร่ สำหรับการเพาะปลูก 40,000 ต้นกัญชา เพื่อที่จะสามารถรองรับการขายตัวของคลินิกในอนาคตได้

นอกเหนือจากแผนการเปิดคลินิกแล้ว บริษัทยังมีแผนเข้าสู่อุตสาหกรรมบล็อกเชนด้วยการเปิดตัว CannaThai420 ซึ่งเป็นโครงการบนบล็อกเชนของกัญชาที่ถูกกฎหมายในประเทศไทยที่รวมสองธุรกิจที่มีความเติบโตสูงเข้าด้วยกัน (ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจบล็อกเชน) โดยการพัฒนาสินทรัพย์ดิจิทัลอย่าง Non-Fungible Token หรือ NFT ที่สามารถสะท้อนกระบวนการเติบโต วัฏจักร และระบบนิเวศของการเพาะปลูกกัญชาของกลุ่มบริษัทบีสโพล ในวงกว้าง ตั้งแต่ขั้นตอนแรกไปจนถึงคลินิกสุขภาพทั่วประเทศไทย ทีมงานออกแบบคือศิลปิน NFT ชื่อนำของไทยที่มีความสามารถในการออกแบบงานศิลปะแต่ละชิ้นให้โดดเด่น

NFT ชุดแรกที่จะออกนั้นเรียกว่า Seed Plant ในขั้นต้นจะมีการสร้าง NFT ที่ไม่ซ้ำกันทั้งหมด 120 ชิ้น โดยมีแผนจะขายเพียง 99 ชิ้นในตลาดเท่านั้น โดยมี roadmap ตามแผนภาพดังนี้



2.2 ลักษณะของผลิตภัณฑ์ หรือบริการหลัก

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

1) โรงแรมโอ๊ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท24 (Oakwood Residence Sukhumvit 24)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม
จำนวนห้องพัก	79 ห้อง
สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 24 เขตคลองตัน กรุงเทพมหานคร
ปีที่เปิดดำเนินการ	ปี 2550
ดำเนินการโดย	บริษัท บูติก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ส จำกัด

2) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เครือซิธาดีนส์ (Citadines) 3 แห่ง

โรงแรม	ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 16	ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 8	ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 11
ประเภทสังหาริมทรัพย์	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม		
จำนวนห้องพัก	79 ห้อง	130 ห้อง	134 ห้อง
สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 16	ซอยสุขุมวิท 8	ซอยสุขุมวิท 11
ปีที่เปิดดำเนินการ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2551
ดำเนินการโดย	บริษัท บุญทิว แลนด์ จำกัด	บริษัท บุญทิว บูเลอวาร์ด จำกัด	บริษัท บุญทิว เรียดดี้ จำกัด

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรม	โรงแรมโอ๊ควูด โฮเทล เจอรันนีฮิลล์ ภูเก็ต	โรงแรมโอ๊ควูด โฮเทล เจอรันนีฮิลล์ พัทยา	โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่นิมมาน เจอรันนีฮิลล์	วิลล่า 1 ป่าตอง	วิลล่า 2 ป่าตอง
ประเภท สังหาริมทรัพย์	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม	อาคารวิลล่า	อาคารวิลล่า
จำนวนห้องพัก	200	76	202	5	4
สถานที่ตั้ง	จังหวัดภูเก็ต	จังหวัดชลบุรี	จังหวัดเชียงใหม่	จังหวัดภูเก็ต	จังหวัดภูเก็ต
ปีที่เปิดดำเนินการ	ปี 2560	ปี 2562	ปี 2562	ปี 2562	ปี 2562

หมายเหตุ วิลล่า 1 และ วิลล่า 2 ป่าตอง ปัจจุบันเป็น โครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกัน

ธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า

ชื่อโครงการ	ซัมเมอร์พอยท์
ประเภทสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า
พื้นที่อาคารรวม	9,637
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796
สถานที่ตั้ง	สถานีรถไฟฟ้ามหานคร จังหวัดกรุงเทพฯ
ปีที่เปิดดำเนินงาน	ปี 2563

ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากการที่บริษัทประกอบธุรกิจสร้างทางเลือกการลงทุนโดยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย ส่งผลให้มีการวางแผน การดำเนินงานและบุคลากร ตั้งแต่ขั้นตอนก่อนการพัฒนาโครงการไปจนถึงการขายโครงการ ซึ่งบริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จากผู้ร่วมลงทุนและบริษัทที่ดำเนินโครงการในแต่ละช่วงขั้นตอน ดังต่อไปนี้

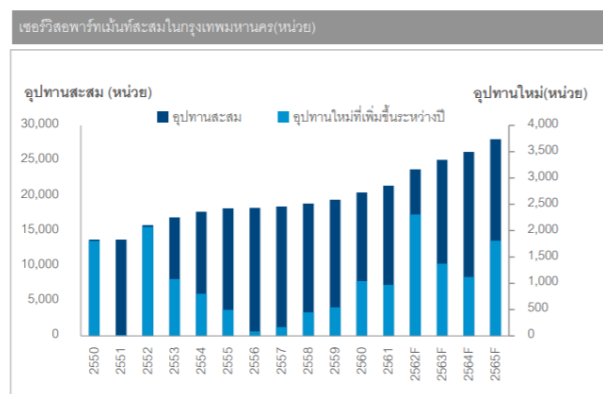
- 1) ค่าธรรมเนียมแรกเข้า (Origination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน
- 2) ค่าธรรมเนียมพัฒนาโครงการและค่าบริการจัดการ (Development Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการโดยตรงสำหรับการให้บริการบริหารในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน และมีอัตราขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ขนาด ตำแหน่ง และปัจจัยอื่นๆ ของโครงการ โดยจะเรียกเก็บตามระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ (Asset Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการสำหรับการบริหารสินทรัพย์ หรือดำเนินธุรกิจของโครงการเป็นรายเดือน มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3 ต่อปีโดยค่าธรรมเนียมนี้จะถูกยกเลิกเมื่อมีการขายโครงการให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อต้องการให้ทาง บริษัทเป็นผู้ดำเนินการต่อหลังจากวันซื้อขายโครงการ (เก็บเป็นรายเดือน)
- 4) ค่าธรรมเนียมการขายโครงการ (Exit Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน สำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการเจรจาและดำเนินการซื้อขายโครงการ
- 5) ค่ายกเลิกสัญญาการบริหารสินทรัพย์ (Termination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บเมื่อมีการยกเลิกสัญญาการบริหารสินทรัพย์

2.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

จากข้อมูลกระทรวงแรงงานและจากข้อมูลของฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (มกราคม 2563) ณ ไตรมาส 4/2562 มีชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพฯ อยู่ประมาณ 102,274 คน จากประมาณ 60,000 คนในช่วงต้นปี 2555

อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สะสมในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาส 3/2562

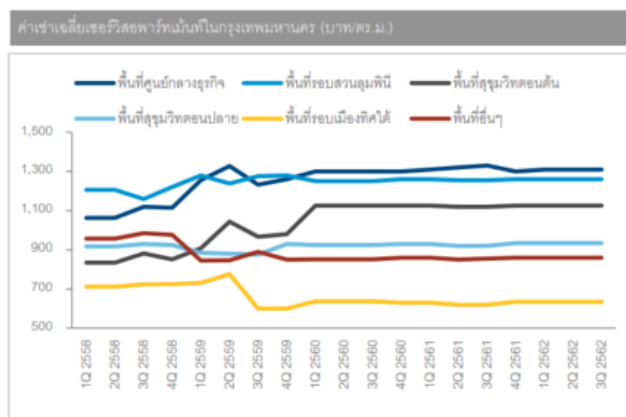


หมายเหตุ: หน่วยคือยูนิต์และ F แสดงยูนิต์ที่มีกำหนดสร้างเสร็จในระหว่างปี พ.ศ. 2562-2565

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (ค.ก. 2562)

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (ม.ค. 2563) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2562 มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้บริการในกรุงเทพฯ ประมาณ 23,733 หน่วย และอีกมากกว่า 5,834 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดสร้างเสร็จระหว่างปี 2563 ถึง ปี 2565 โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในบริเวณสุขุมวิทตอนล่างและตอนบนใกล้ท้องหล่อและพร้อมพงษ์

อุปทานสะสมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราการเพิ่มยังต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของกลุ่มลูกค้าหลัก ถึงแม้ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมีโอกาสเติบโต แต่เนื่องจากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงกับคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ Luxury หรือ High-End ที่อยู่ตามพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เนื่องจากค่าเช่าคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ Luxury หรือ High-End ดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทำเลเดียวกันอย่างน้อยประมาณ 10% ดังนั้น ถึงแม้ว่าผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่ต้องการพักอาศัยในระยะยาว โดยบริษัทที่ชาวต่างชาติทำงานให้อาจเป็นผู้จัดหาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แต่ชาวต่างชาติส่วนหนึ่งเลือกที่จะพักในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เนื่องจากค่าเช่าต่ำกว่าเป็นปัจจัยสำคัญ จึงเป็นผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ก่อนช่วงเวลาที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องก็ตาม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จึงพยายามเพิ่มสัดส่วนของผู้เช่ารายวันที่เข้ามาพักแบบโรงแรมหรือระยะสั้นมากขึ้น เนื่องจากสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงกว่า



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (ม.ค. 2563)

สำหรับอัตราการเช่าเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 โดยรวมไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ พื้นที่สุขุมวิทตอนล่างมีอัตราการเช่าสูงที่สุดประมาณ 90% เนื่องจากได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติโดยเฉพาะตามแนว ช.สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เนื่องมาจากความสะดวกในการเดินทาง ใกล้ BTS และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่สุขุมวิทซึ่งเป็นพื้นที่ที่กลุ่มบริษัทประกอบการอยู่ ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 อยู่ระหว่าง 715 – 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณนี้ยังคงทรงตัว ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการแข่งขันที่สูงจากโครงการคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์จำนวนมากในทำเลนี้

ทั้งนี้ภาวะตลาดในปี 2563 ยังมีความไม่แน่นอนจากผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการใช้เช่าเฉลี่ย
อ่อนตัวลง

ธุรกิจโรงแรม

จากข้อมูลศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารออมสิน ในปี 2562 รายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่มา
เที่ยวในประเทศไทย สร้างรายได้รวมประมาณ 3 ล้านล้านบาท ขยายตัวประมาณร้อยละ 3 จากปีก่อนหน้าอันมาจาก
มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาล เช่น การยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on arrival และยกเว้น Visa ของทวีปยุโรป
ในบางประเทศ อาทิ ยูเครน ลิทัวเนีย ลัตเวีย ทั้งนี้ คาดว่าธุรกิจโรงแรมปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าปี 2562 เล็กน้อย
จากการฟื้นตัวของกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพจากประเทศจีนและชาวต่างชาติ ประกอบกับการออกมาตรการส่งเสริมการ
ท่องเที่ยวจากภาครัฐ เช่น โครงการ ไทยแลนด์ 365 วัน, 60 เส้นทางความสุข และการขยายเวลาการยกเว้นค่าธรรมเนียม
Visa on arrival โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะขยายตัวร้อยละ 5 และ
ร้อยละ 5.6 สำหรับนักท่องเที่ยวไทย

คู่แข่งของบริษัทคือเชอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรม ระดับกลางที่ตั้งอยู่ใกล้โครงการของบริษัท ตามพื้นที่ศูนย์กลาง
เศรษฐกิจของกรุงเทพฯ ตัวอย่างคู่แข่งของกลุ่มโรงแรมชิทาตินส์บน ถนน สุขุมวิท ได้แก่ Aloft Bangkok, Holiday Inn
Express และ โรงแรม Midscale ระดับ 3 ดาว ที่ตั้งอยู่ใน ช.สุขุมวิท 8, 11, 16, 23 เป็นต้น สำหรับคู่แข่งโรงแรมไฮคูล์
เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ได้แก่ Hilton Sukhumvit, BKK Home 24 Boutique Hotel เป็นต้น

ทั้งนี้ภาวะตลาดในปี 2563 ยังมีความไม่แน่นอนจากผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้ค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการใช้พักร
อ่อนตัวลงในทุกจังหวัด อย่างไรก็ดีจากรายงานนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย คณะกรรมการนโยบาย
การเงิน (กนง.) ประเมินว่าจะเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องในปี 2564 และ 2565 แต่คาดว่าอัตราการใช้พักร
ความเสี่ยงที่จะต่ำกว่าประมาณการจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการเข้าถึงวัคซีนที่อาจจะ
เป็นไปได้อย่างจำกัด ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวช้ากว่าที่ประเมินไว้ โดยประมาณการจำนวน
นักท่องเที่ยวต่างชาติ อยู่ที่ 5.5 ล้านคน ในปี 2564 และ 23 ล้านคนในปี 2565 หลังจากที่ไทยสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวได้
โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการพิสูจน์การฉีดวัคซีน ทั้งนี้ กนง. คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ในปี 2564 จาก
ภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของประเทศคู่ค้า รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงครึ่ง
ปีแรกของปี 2564 ในส่วนของปี 2565 กนง. คาดว่าเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 4.8 จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะ
ฟื้นตัวหลังจากมีการกระจายวัคซีนป้องกัน COVID-19

ธุรกิจศูนย์การค้า

จากรายงานของฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ล่าสุด ณ ม.ค. 2563 ไตรมาส 4 ปี 2562 มี
พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 8,813,623 ตารางเมตรในพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบ โดยในไตรมาส 4 ปี 2562 มี
โครงการที่สร้างแล้วเสร็จให้บริการ ได้แก่โครงการเวลา สันทนาการ วิลเลจ หลังสวน และอีก 3 โครงการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
รอบนอก คือ โครงการ I'm China Town และ เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีโครงการใหม่อีกประมาณ 373,662 ตารางเมตรซึ่ง
จะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 ธุรกิจค้าปลีกนั้นมีแนวโน้มที่ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ผู้ประกอบการยังคง
พัฒนาโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯ รอบนอกที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องของโครงการเขตที่อยู่อาศัย

ศูนย์การค้ายังคงมีสัดส่วนมากเป็นอันดับ 1 ประมาณ 60% ของทั้งตลาดหรือประมาณ 5.2 ล้านตารางเมตร คอมมูนิตี้มอลล์มีสัดส่วนมากเป็นอันดับที่ 2 อย่างไรก็ตามในช่วงปลายปี พ.ศ. 2562 มีการหดตัวของคอมมูนิตี้มอลล์อย่างต่อเนื่องเนื่องจากค่าเช่าและอัตราการเช่าที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ประมาณ 51% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ อยู่ในบริเวณนอกเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัย และยังมีที่ดินขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โครงการค้าปลีกใหม่ที่เกิดขึ้นมีการออกแบบ และแนวคิดที่ชัดเจนขึ้น เพื่อสร้างจุดสนใจให้กับโครงการ และสามารถแข่งขันในตลาดได้ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาช่องทางการจัดจำหน่ายทางออนไลน์ และการส่งเสริมการใช้จ่ายด้วยบัตรเครดิตเพื่อตอบสนองกับความเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน

คู่แข่งของบริษัทคือ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า บริเวณสุขุมวิท พระโขนงและใกล้เคียง เช่น K-Village, A Square, Ekamai Gateway, Habito Mall, สวนเพลินมาร์เก็ต

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ล่าสุด ณ ม.ค. 2563 ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2561 มีอาคารสำนักงานหลายแห่งทยอยสร้างเสร็จในหลายปีที่ผ่านมาและมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง แสดงให้เห็นถึงความนิยมของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาพื้นที่อาคารสำนักงานรวม ณ สิ้นไตรมาส 4 พ.ศ. 2562 อยู่ที่ 8.8 ล้าน ตร.ม. นอกจากนี้อีกประมาณ 1.3 ล้าน ตร.ม. อยู่ระหว่างก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2563-2565 อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคต ได้แก่

- “วัน แบงค็อก” เป็นโครงการมิกซ์-ยูส โดย บริษัท ทีซีซี แอสเสท (ประเทศไทย) จำกัดและเฟรเซอร์ เซ็นเตอร์ ฟือยท์ ถ.พระราม 4
- “เดอะ ปาร์ค” เป็นโครงการมิกซ์-ยูส โดย บริษัท ทีซีซี แอสเสท (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งอยู่บริเวณหัวมุม ถ.พระราม 4 ติดกับ ถ.รัชดาภิเษก ติดกับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ตรงข้ามอาคารสำนักงาน FYI Center
- “รสา ทู” เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โดย บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรบุรี ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีเพชรบุรี และอาคาร Singha Complex
- “สยาม สแคว” เป็นโครงการมิกซ์-ยูส โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์ ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท ใกล้กับรถไฟฟ้า BTS สถานีสยาม และสนามกีฬาแห่งชาติ
- “โครนอส ทาวเวอร์ สาทร” เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โดย บริษัท ไพบูลย์เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร ใกล้กับรถไฟฟ้า MRT สถานีลุมพินี
- “เดอะ ยูนิคอร์น” เป็นโครงการมิกซ์-ยูส โดย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท เชื่อมต่อโดยตรงถึงรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ประมาณ 1,112 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 759 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับอาคารเกรดบี และมีอัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 อยู่ที่ 95.9% ค่าเช่าของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ และคาดว่าจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีพื้นที่เช่าน้อยลงขณะที่ความต้องการยังคงเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามความต้องการพื้นที่ผันผวนตามเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์การเมืองของไทย

คู่แข่งของบริษัทคือ อาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ที่ตั้งอยู่นอกศูนย์กลางธุรกิจแต่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยอาคารสำนักงานคู่แข่งที่เพิ่งแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในบริเวณใกล้เคียงคือ “ทีวัน” บริเวณแยกถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 40

ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการบริหารจัดการตั้งแต่แรกเริ่มวางแผนไปจนโครงการก่อสร้างเสร็จ รวมไปถึงการบริหารจัดการภายหลังการเปิดให้บริการไปแล้ว ซึ่งงานในแต่ละช่วงของโครงการจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นในด้านกฎหมาย การก่อสร้าง การจัดซื้อจัดจ้าง การตรวจสอบคุณภาพ การบำรุงรักษา การบริหารจัดการด้านการเงิน เป็นต้น ทำให้การบริหารจัดการโครงการต้องใช้ทีมงานที่มีความพร้อม มีความรู้และมีประสบการณ์ ใน 4-5 ปีที่ผ่านมา จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูง ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงเติบโตไปพร้อมกัน ปัจจุบัน มีบริษัทผู้ให้บริการบริหารจัดการโครงการทั้งบริษัทไทยและบริษัทที่เป็นแบรนด์ต่างประเทศ ซึ่งให้บริการครอบคลุมการดูแลก่อนการก่อสร้าง การก่อสร้างจนแล้วเสร็จ การรับ-ส่งมอบอาคาร การตรวจสอบและแก้ไขจุดบกพร่อง การบริหารการจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมผู้รับเหมาช่วงด้านต่างๆ การวางแผนงานด้านการบำรุงรักษา การดูแลจัดทำเอกสารด้านการบริหารจัดการ การบริหารจัดการต้นทุนด้านการปฏิบัติการ การปรับปรุงอาคาร การบริหารจัดการด้านการเงิน และการบริหารจัดการผู้เช่า

ธุรกิจ BOS

ในประเทศไทย ยังไม่มีบริษัทใดที่วางเป้าหมายทางธุรกิจ BOS เหมือนบริษัทโดยส่วนใหญ่บริษัทที่ขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไป จะเป็นการขายเพื่อระดมทุนจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ของกลุ่มบริษัทในเครือโรงแรมและศูนย์การค้า เช่น กลุ่มดุสิต กลุ่มเอราวัณ กลุ่มเซ็นทรัล เป็นต้น

บริษัทยังไม่พบบริษัทคู่แข่งทางตรงในธุรกิจ BOS ในประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจเหมือนบริษัทสำหรับคู่แข่งที่มีลักษณะการทำธุรกิจที่ใกล้เคียง ได้แก่ Private Equity Fund ของ SC Capital Partners Group โดยซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วแล้วมาปรับปรุงพัฒนาต่อ ซึ่งจะแตกต่างจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทที่นิยมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ก่อสร้าง เนื่องจากจะใช้เงินทุนที่น้อยกว่าและสามารถควบคุมพื้นที่ใช้สอยให้สามารถสร้างรายได้สูงสุดได้

สำหรับคู่แข่งทางอ้อม ได้แก่ กลุ่มเอราวัณ กลุ่มเซ็นทรัล หรือกลุ่มดุสิต ที่จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและระดมทุนจาก REIT

2.4 สินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่สำคัญ

ลักษณะของทรัพย์สินถาวรที่บริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทมีมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลักษณะของทรัพย์สินถาวรที่บริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจบริษัทมีมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการ	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
งบการเงินรวม			
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,595.9	เป็นเจ้าของ	ติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคาร มูลค่าตามบัญชี 2,968 ล้านบาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	898.1	เป็นเจ้าของ	
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	511.8	เป็นเจ้าของ	
อุปกรณ์	10.0	เป็นเจ้าของ	
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ดำเนินงาน	110.1	เป็นเจ้าของ	
ยานพาหนะ	-	เป็นเจ้าของ	-
รวมทั้งหมด	3,125.9		

1.1 ที่ดิน

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BSA	ตำบลคลองตัน อำเภอกลองเตย จังหวัดกรุงเทพฯ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	Oakwood 24	437.2	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	BPTS3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของกรรมสิทธิ์	OWJH Phuket	92.2	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด สินทรัพย์	ชื่อ บริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BPK2	ตำบลป่าตอง อำเภอ กระบุรี จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Villa 1	19.7	-
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BPK3	ตำบลป่าตอง อำเภอ กระบุรี จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Villa 2	18.6	-
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BMT2	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	OWJH Pattaya	40.7	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BCMN1	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Novotel Chiang Mai Nimman JH	135.4	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BCMN2	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Nimman 2	82.9	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BCMN3	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Nimman 3	160.0	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BBS16- 2	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Sukhumvit 16-2	93.0	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BKML1	แขวงกมลา เขต กระบุรี ภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	กมลา 1	63.5	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน

รายละเอียด สินทรัพย์	ชื่อ บริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BKML2	แขวงกมลา เขต กระทุ่ม ภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	กมลา 2	78.9	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
ที่ดินที่ตั้ง โครงการ	BBS36	แขวงคลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	Sukhumvit 36	373.8	ติดจำนอง กับสถาบัน การเงิน
รวมมูลค่าที่ดิน					1,595.9	

1.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อ บริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารโรงแรมโอเคอู๊ดเรสซิ เดนซ์ สุขุมวิท24	BSA	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	183.4
อาคารโรงแรมโอเคอู๊ด โฮเทล เจอรันนีฮับ ภูเก็ต	BPTS3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	291.3
อาคารวิลล่า 1	BPK2	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	13.4
อาคารวิลล่า 2	BPK3	ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	12.8
อาคารโรงแรมโอเคอู๊ด โฮเทล เจอรันนีฮับ พัทยา	BMT2	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	87.9
อาคารโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมนาน เจอรันนีฮับ	BCMNI	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	309.3
รวมมูลค่าอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				898.1

1.3 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

รายละเอียดสินทรัพย์	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมนาน เจอร์นีฮับ	BCMN1	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	0.1
อาคารโรงแรมนิมนาน ทุ	BCMN2	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	55.3
อาคารโรงแรมนิมนาน ตรี	BCMN3	ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	8.5
ค่าออกแบบโครงการ สุขุมวิท 16-2	BBS16-2	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	102.6
ค่าออกแบบโครงการ สุขุมวิท 36	BBS36	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	259.6
โครงการกมลา 1	BKML1	แขวงกมลา เขตกระทุ่ม ภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	58.0
โครงการกมลา 2	BKML2	แขวงกมลา เขตกระทุ่ม ภูเก็ต	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	23.7
โครงการสุขุมวิท 5	BBS5	แขวงคลองเคอเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	4.0
รวมมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง				511.8

1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

BPKN3 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง	โฉนด เลขที่	พื้นที่ (ตร.ว.)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)
Summer Point	BPKN3	แขวงพระโขนงฝั่ง เหนือ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร	4075	595	ผู้เช่า ระยะยาว 30 ปี	เพื่อพัฒนา โครงการใน อนาคต	395.2
รวมมูลค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า							395.2

3. ข้อมูลรายชื่อคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกล่าสุด

3.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. นายจรเดช แสงสุพรรณ	รองประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบและ บรรษัทภิบาล
3. นายรัชเชล เลตัน เกลอวา	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล
4. นางจุฬารัตน์ น้าชัยศิริ	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการ ตรวจสอบและบรรษัทภิบาล
5. นายปรับะวันชิงห์ ทักกราล	กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน
6. นายมัน โมอันชิงห์ ทักกราล	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท
7. นายอัทพาเลนดู กุ๊ปด้า	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท
8. นายเอกณัฐ อึ้งภากรณ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
9. นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท

3.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 ผู้บริหาร มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายปรับะวันชิงห์ ทักราล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน
2. นายเอกณัฐ อึ้งภากรณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
3. นางนัชชา วินชบุตร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี
4. นายมานิช จา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
5. นางสาววิลาวัลย์ สีอ่อน	ผู้ควบคุมสายงานบัญชีและการเงิน

3.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

ลำดับที่	ชื่อ – นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด	129,200,000	25.35
2	Element Capital Mauritius Ltd.	81,600,000	16.01
3	นายปรับะวันชิงห์ ทักราล	45,820,150	8.99
4	นางรัศมี ทักราล	37,399,850	7.34
5	ZENITH HOLDING MAURITIUS LTD.	34,000,000	6.67
6	ELEVHOLD PTE. LTD.	20,400,000	4.00
7	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	9,507,701	1.87
8	นางสาวกัทธิดา จุลศักดิ์ศรีสกุล	4,450,000	0.87
9	นายเอี่ยม งามดำรงค์	3,700,000	0.73
10	นางสาวสิริพร โสภณพนิช	3,376,200	0.66
รวม		369,453,901	72.49

4. ประวัติการเพิ่มทุนและประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

4.1 ประวัติการเพิ่มทุน

ปี 2562 – 2563 ไม่มีการเพิ่มทุน

ปี 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 267,100,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 507,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 774,100,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 267,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W1 จำนวนไม่เกิน 101,400,000 หุ้น (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หุ้น และ (3) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 100,000,000 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจำนวนไม่เกิน 50,700,000 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (3) ข้างต้น เมื่อรวมกันแล้ว จะไม่เกิน 100,000,000 หุ้น

บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 จากทุนชำระแล้วเดิม 507,000,000 บาท เป็น 509,660,000 บาท โดยเป็นผลมาจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 ซึ่งมีกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 และมีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 2,660,000 หุ้น

4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	2562	2563	2564
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.11	งดจ่ายเงินปันผล	งดจ่ายเงินปันผล
รวมเป็นเงินจำนวน (บาท)	55,770,000.00	งดจ่ายเงินปันผล	งดจ่ายเงินปันผล

5. ข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

โปรดสแกนเพื่อดาวน์โหลดข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม



ส่วนที่ 3: ข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี ในงบการเงินรวม

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 และ ณ สิ้นเดือน กันยายน 2564

รายการ	งบตรวจสอบ						งบสอบทาน	
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		30 กันยายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	229.7	6.6	492.4	12.8	119	3.0	89.5	2.2
ลูกหนี้การค้า	20.1	0.6	10.5	0.3	9.9	0.3	6.0	0.1
ลูกหนี้อื่น	77.9	2.2	61.1	1.6	119.2	3.0	67.1	1.7
สินค้าคงเหลือ	1.1	0.1	1.2	0.0	1.1	0.0	1.0	0.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.2	0.4	13.0	0.3	16.1	0.4	19.5	0.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	344.0	9.9	578.2	15.0	265.3	6.7	183.1	4.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่คิดการค่าประกัน	3.1	0.1	53.5	1.4	34.5	0.9	34.6	0.9
เงินลงทุนในการร่วมค้า	143.4	4.1	177.3	4.6	149.7	3.8	128.5	3.2
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	6.8	0.2
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	53.7	1.5	53.7	1.4	53.7	1.4	53.7	1.3
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.3	0.4	17.0	0.5	19.3	0.5	18.9	0.5
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	333.5	8.5	395.2	9.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,460.4	70.6	2,811.8	73.1	2,971.1	75.5	3,125.8	77.0
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	28.1	0.7	25.4	0.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.4	0.1	6.3	0.2	5.5	0.1	5.0	0.1
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	411.7	11.8	106.4	2.8	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21.1	0.6	19.9	0.5	23.4	0.5	33.6	0.8
เงินมัดจำที่ดิน	-	-	7.5	0.2	42.0	1.1	39.5	1.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	32.4	0.9	13.4	0.3	9.9	0.3	9.5	0.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,143.5	90.1	3,266.8	85.0	3,670.7	93.3	3,876.5	95.5
รวมสินทรัพย์	3,487.5	100.0	3,845.0	100.0	3,936.1	100.0	4,059.6	100.0
หนี้สิน								
เจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง	174.7	5.0	55.0	1.4	58.7	1.5	42.4	1.0
เจ้าหนี้การค้า	5.1	0.1	5.0	0.1	5.5	0.1	2.5	0.1
เงินกู้ยืมจากธนาคาร*	1,715.3	49.2	1,795.1	46.7	1,981.5	50.3	2,163.0	53.3

รายการ	งบตรวจสอบ						งบสอบทาน	
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		30 กันยายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ สินทรัพย์ รวม
เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	556.0	15.9	395.8	10.3	417.7	10.6	523.0	12.9
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	-	-	-	-	33.2	0.9	13.2	0.3
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	100.0	2.9	99.2	2.6	117.4	3.0	130.2	3.2
หุ้นกู้	108.3	3.1	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ค้างจ่าย	0.6	0.0	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า								
(2561 และ 2562: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	2.3	0.1	12.9	0.3	125.3	3.2	191	4.7
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	103.0	3.0	114.1	3.0	115.3	2.9	117.5	2.9
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	6.5	0.2	9.5	0.2	24.1	0.6	32.6	0.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	121.4	3.5	223.3	5.8	123.0	3.1	170	4.1
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	16.8	0.5	28.6	0.8	26.5	0.7	29	0.8
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	44	1.2	8.6	0.2	26.0	0.7	33	0.8
รวมหนี้สิน	2,954.0	84.7	2,747.1	71.4	3,054.2	77.6	3,447.4	84.9
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	340.0	9.7	507.0	13.2	507.0	12.9	507.0	12.5
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	199.0	5.7	294.6	7.7	294.6	7.5	294.6	7.3
ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	232.3	6.0	226.2	5.7	226.2	5.6
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(86.3)	(2.5)	(86.1)	(2.2)	(86.1)	(2.2)	(86.1)	(2.1)
กำไร (ขาดทุน) สะสม จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	5.6	0.2	6.3	0.2	6.3	0.2	6.3	0.2
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-	5.4	0.1
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(384.1)	(11.0)	(465.0)	(12.1)	(632.4)	(16.1)	(780.6)	(19.3)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	443	12.7	474.4	12.3	477.9	12.2	477.9	11.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	517.2	14.8	963.5	25.1	793.5	20.2	650.7	16.0
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16.3	0.5	134.4	3.5	88.4	2.2	(38.5)	(0.9)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	533.5	15.3	1,097.9	28.6	881.9	22.4	612.2	15.1
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,487.5	100.0	3,845.0	100.0	3,936.1	100.0	4,059.6	100.0

หมายเหตุ รวมเงินบิวกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารทั้งที่ถึงและไม่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 และงวด 9 เดือน 2564

รายการ	งบตรวจสอบ						งบสอบทาน	
	2561		2562		2563		9 เดือน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้								
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	231.5	42.4	236.2	29.9	119.2	84.7	62.6	68.6
รายได้ค่าบริการจัดการ	16.9	3.1	18.9	2.5	21.4	15.3	18.7	20.5
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญาและยกเลิกสัญญาบริหาร	7.2	1.3	11.2	1.4	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	291.0	53.2	522.8	66.2	-	-	9.9	10.9
รวมรายได้	546.6	100.0	789.1	100.0	140.6	100.0	91.2	100.0
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	92.2	16.9	105.0	13.3	65.6	46.7	33.3	36.6
ต้นทุนจากการให้บริการ	5.9	1.1	8.9	1.1	8.0	5.7	5.3	5.8
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	56.0	10.2	55.7	7.1	55.7	39.6	48.5	53.1
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20.3	3.7	18.3	2.3	10.9	7.7	4.5	4.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	206.3	37.7	284.5	36.1	188.4	134	170.7	187.2
ต้นทุนทางการเงิน	97.3	17.8	128.0	16.2	103.2	73.4	91.5	100.3
รวมค่าใช้จ่าย	478.0	87.4	600.4	76.1	431.8	307.1	353.8	387.9
รายได้ และค่าใช้จ่ายอื่น	6.2	1.1	2.1	0.3	4.7	3.3	14	15.4
ขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	-	-	-	(0.4)	(0.3)	(3.3)	(3.6)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.7	0.9	6.6	0.8	(41.7)	(29.6)	(31.9)	(35)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	(1.2)	(1.3)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	79.5	14.6	197.4	25.0	(328.6)	(233.7)	(285.0)	(312.4)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(18.1)	(3.4)	(47.8)	(6)	3.2	2.3	8.0	8.7
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	61.4	11.2	149.6	19.0	(325.4)	(231.4)	(277.0)	(303.7)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
กำไรจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	26.5	4.9	41.4	5.2	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ								
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(0.4)	(0.1)	(5.7)	(0.7)	5.2	3.7	-	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในการร่วมค้า								
- สูทริจากภาษีเงินได้	16.9	3.1	24.4	3.1	(0.6)	(0.4)	-	-

รายการ	งบตรวจสอบ						งบสอบทาน	
	2561		2562		2563		9 เดือน 2564	
	ด้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ด้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ด้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ด้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(5.2)	(1.0)	(7.1)	(0.9)	(1.0)	(0.7)	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	37.8	6.9	53	6.7	3.6	2.6	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	99.2	18.1	202.6	25.7	(321.8)	(228.8)	(277.0)	(303.7)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)								
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(66.7)	(12.2)	(71.6)	(9.0)	(167.4)	(119)	(148.2)	(162.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	128.1	23.4	221.2	28.0	(158.0)	(112.4)	(128.8)	(141.2)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	61.4	11.2	149.6	19.0	(325.4)	(231.4)	(277.0)	(303.7)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สตรีจากภาษีเงินได้								
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26.6	4.9	31.4	4.0	3.4	2.4	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11.2	2.0	21.6	2.7	0.2	0.2	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	37.8	6.9	53	6.7	3.6	2.6	-	-
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(40.1)	(7.3)	(40.2)	(5.1)	(164.0)	(116.6)	(148.2)	(162.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	139.3	25.4	242.8	30.8	(157.8)	(112.2)	(128.8)	(141.2)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	99.2	18.1	202.6	25.7	(321.8)	(228.8)	(277.0)	(303.7)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.20)		(0.20)		(0.33)		(0.29)	

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 และงวด 9 เดือน 2564

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2561	2562	2563	9 เดือน 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	61.4	149.6	(325.4)	(277.0)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	18.1	47.8	(3.2)	(8.0)
ต้นทุนทางการเงิน	100.7	131.7	106.0	93.3
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22.3	35.0	55.8	48.5
ค่าเช่าตัดจำหน่าย	33.7	20.7	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	-	2.4	0.4	3.3
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6.0	8.9	3.3	3.1
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	-	8.0
กำไรจากอนุพันธ์ที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	-	(7.3)
กลับรายการขาดทุนจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	(2.3)	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนของบริษัทร่วม				
ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย (สุทธิจากภาษี)	-	-	-	1.2
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนของการร่วมค้า				
ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย (สุทธิจากภาษี)	(4.7)	(6.5)	41.7	31.9
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.3	(0.4)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายค่าเช่าช่วงล่วงหน้า	-	0.8	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(3.4)	(3.7)	(2.8)	(1.8)
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	2.3
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	-	5.5
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(291.0)	(522.8)	-	(9.9)
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	5.4
	(58.9)	(136.5)	(124.2)	(101.5)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	3.2	(8.0)	0.2	0.5
ลูกหนี้อื่น	(25.2)	(23.1)	(27.0)	15.0
สินค้าคงเหลือ	-	(0.2)	0.1	0.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.6)	6.9	(1.1)	(1.3)
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	-	(0.4)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(29.1)	17.2	3.4	0.4
เจ้าหนี้การค้า	1.0	3.7	0.5	(2.9)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	(8.6)	36.0	(9.9)	0.8

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2561	2562	2563	9 เดือน 2564
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.0	1.0	(0.8)	1.8
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.2	4.7	17.4	7.2
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(7.2)	(2.3)	(0.3)	(0.6)
กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(118.2)	(101.0)	(141.7)	(80.5)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(14.1)	(47.7)	(24.6)	(2.2)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(132.3)	(148.7)	(166.3)	(82.7)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	918.8	928.9	-	9.0
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(20.5)	(20.5)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	0.4	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(155.6)	(5.2)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(730.6)	(451.0)	(186.6)	(204.8)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	(7.5)	(34.5)	(3.0)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.4)	(3.6)	(0.6)	(0.1)
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(205.5)	(117.1)	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(50.0)	19.0	-
รับชำระคืนเงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินให้ผู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	-	-
รับดอกเบี้ย	0.7	1.0	0.4	0.1
กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(37.5)	280.6	(357.9)	(204.1)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสด (จ่าย) รับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม				
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	67.0	(60.5)	104.6	6.6
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า				
(2561 และ 2562: เงินสดจ่าย เพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	(1.0)	(3.2)	(14.9)	(11.4)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	659.8	482.4	177.3	190.4
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(509.2)	(348.0)	(99.3)	(13.7)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2.3	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	95.6	111.2	27.7	97.3
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	(135.3)	(163.0)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ	-	457.6	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้	3.2	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	-	(110.0)	-	-
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(51.0)	-	(55.8)	-

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2561	2562	2563	9 เดือน 2564
เงินปันผลจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(165.3)	(243.8)	(15.8)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อย โดยอำนาจควบคุม				
ไม่เปลี่ยนแปลง	245.0	125.5	71.9	28.6
จ่ายดอกเบี้ย	(97.9)	(119.7)	(45.0)	(40.5)
เงินรับจากการลงทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
เงินสดจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยก่อนการรวมธุรกิจ	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในผู้ถือหุ้นในบริษัทเสมือนบริษัทย่อยก่อนการรวมธุรกิจ	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	110.9	130.8	150.8	257.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	283.0	229.7	492.4	119
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในกลุ่มสินทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	5.5	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อย ที่เลิกกิจการ	-	-	-	(0.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	224.1	492.4	119.1	89.5

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจ

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 และ 9 เดือน 2564

รายการ	หน่วย	2561	2562	2563	9 เดือน 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.6	1.2	0.7	0.4
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.5	1.0	0.3	0.2
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.2)	(0.3)	(0.4)	(0.2)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	10.2	17.4	13.6	8.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	35.2	20.7	26.5	44.4
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	141.6	148.1	110.0	80.2
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2.5	2.4	3.3	4.5
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	35.9	33.8	24.8	21.8
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	10.0	10.7	14.5	16.5
Cash cycle	วัน	27.7	12.4	15.3	32.4
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น ²	%	71.8%	78.5%	8.0%	4.5%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ²	%	30.4%	40.1%	-133.7%	-187.6%
อัตรากำไรอื่น ³	%	1.7%	0.7%	5.1%	14.8%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	-79.7%	-47.0%	88.5%	48.3%
EBITDA Margin	%	41.6%	47.6%	-84.5%	-102.9%
อัตรากำไรสุทธิ ⁴	%	11.2%	19.0%	-231.4%	-303.7%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	12.3%	18.3%	-32.9%	-37.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น fully diluted	%	12.3%	18.3%	-32.9%	-37.1%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.9%	4.1%	-8.4%	-6.9%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.7%	7.8%	-9.3%	-7.4%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.2	0.2	0.0	0.0

รายการ	หน่วย	2561	2562	2563	9 เดือน 2564
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	5.5	2.5	3.5	5.6
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.7	2.4	(1.7)	(1.7)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁵	เท่า	(0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.4)
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁶	%	83.0%	37.0%	0.0%	0.0%

หมายเหตุ:

- (1) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ
- (2) อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงานนำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (3) อัตรากำไรอื่น คำนวณจาก (ดอกเบี้ยรับ + กำไรจากการได้รับยกเว้นดอกเบี้ยจ่าย + รายได้อื่น – ขาดทุนจากการตีราคาที่ดิน) / รายได้รวม
- (4) อัตรากำไรสุทธิของบริษัท นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (5) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน + เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม + เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ + ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าที่ยังเพิ่มขึ้น + เงินปันผลจ่าย + การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเข้ามาคำนวณ)
- (6) อัตราการจ่ายเงินปันผล นำตัวเลขส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเข้ามาคำนวณ