

MMS-AC63/029

วันที่ 19 พฤษภาคม 2563

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) ของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.เอกสารแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ท่านทราบว่าเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)

  
(นายสรรสฤทธิ์ เย็นบำรุง)

กรรมการ

  
(นายวิโรจน์ บุญศิริรุ่งเรือง)

กรรมการ

ที่ วร. 44/2563

วันที่ 19 พฤษภาคม 2563

- เรื่อง: แก้ไขเพิ่มเติมความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์  
ของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็ทซิ่งไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
- เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
กรรมการผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท แม็ทซิ่ง แม็ทซิ่งไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
- อ้างถึง : ความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็ทซิ่งไมซ์ โซลูชั่น จำกัด  
(มหาชน) ที่ วร. 33/2562 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2563

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นของบริษัท แม็ทซิ่ง แม็ทซิ่งไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“กิจการ” หรือ “บริษัท” หรือ “MATCH”) ขอนำส่งข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2563 ตามความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 21 เมษายน 2563 และเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 29 เมษายน 2563 และแก้ไขเพิ่มเติมความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่แก้ไขและเพิ่มเติมปรากฏข้อความที่เป็นสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้ และข้อความที่ตัดออกปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินที่ถูกลบออก ดังนี้

#### 1. แก้ไขเพิ่มเติมในหน้าที่ 36 หัวข้อ 3.1.1 รายได้ค่าให้บริการและเช่าสถานที่

##### ข้อความเดิม

##### 3.1.1 รายได้ค่าให้บริการและเช่าสถานที่

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา TSP ได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้เช่าสถานที่ที่ทำ จากการเช่าโดยกลุ่มลูกค้าในประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตรายการโทรทัศน์ที่เน้นการเช่าเป็นระยะเวลานาน แต่อัตราค่าเช่าต่ำในปี 2561 มาเป็นกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตภาพยนตร์ซึ่งเน้นการเช่าระยะเวลาสั้น แต่อัตราค่าเช่าสูงในปี 2562

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ในปี 2563 ทำให้การให้บริการของ TSP ต้องหยุดชะงักไปชั่วคราว จากทั้งลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ โดยผู้บริหารคาดการณ์ว่ากลุ่มลูกค้าต่างประเทศซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดในขณะนี้ อาจมีโอกาสในการฟื้นตัวได้มากกว่ากลุ่มลูกค้าในประเทศ และลูกค้าหลักที่อาจจะเข้าใช้บริการสตูดิโอจะเป็นกลุ่มลูกค้าในประเทศเป็นหลัก ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นสมมติฐานให้จำนวนวันเข้าใช้งานของแต่ละสตูดิโอในปี 2563 ลดทอนลง 1.5 เดือนจากปี 2561 เพื่อสะท้อนสถานการณ์โรคระบาดและเป็นปีที่ TSP เน้นกลุ่มลูกค้าในประเทศเป็นหลัก รวมถึงสมมติฐานให้อัตราค่าบริการต่อวันเท่ากับปี 2561 ซึ่งเป็นค่าบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้าในประเทศเป็นหลัก

หลังจากนั้น ในปี 2564 ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นคาดว่าสถานการณ์โรคระบาดน่าจะลดลง และสภาพเศรษฐกิจโดยรวมจะสามารถกลับเข้าสู่ภาวะปกติ และผู้บริหารมีแผนที่จะรับทั้งในส่วนของลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดสมมติฐานให้จำนวนวันในการให้บริการสตูดิโอในปี 2564 เท่ากับจำนวนวันเฉลี่ยในปี 2561 - 2562 รวมถึงอัตราค่าบริการต่อวันในปี 2564 ให้เท่ากับอัตราค่าบริการต่อวันเฉลี่ยในปี 2561 - 2562 และเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อในประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ตลอดจนการประมาณการ

## **แก้ไขข้อความเป็น**

### **3.1.1 รายได้ค่าให้บริการและเช่าสถานที่**

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา TSP ได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้เช่าสถานที่ที่ถ่ายทำ จากการเช่าโดยกลุ่มลูกค้าในประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตรายการโทรทัศน์ที่เน้นการเช่าเป็นระยะเวลานาน แต่อัตราค่าเช่าต่ำในปี 2561 มาเป็นกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตภาพยนตร์ซึ่งเน้นการเช่าระยะเวลานั้น แต่อัตราค่าเช่าสูงในปี 2562

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ในปี 2563 ทำให้การให้บริการของ TSP ต้องหยุดชะงักไปชั่วคราว จากทั้งลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ โดยผู้บริหารคาดการณ์ว่ากลุ่มลูกค้าต่างประเทศซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดในขณะนี้ อาจมีโอกาสในการฟื้นตัวได้ยากกว่ากลุ่มลูกค้าในประเทศ และลูกค้าหลักที่อาจจะเข้าใช้บริการสตูดิโอจะเป็นกลุ่มลูกค้าในประเทศเป็นหลัก ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นสมมติฐานให้จำนวนวันเข้าใช้งานของแต่ละสตูดิโอในปี 2563 ลดทอนลง 1.5 เดือนจากปี 2561 เพื่อสะท้อนสถานการณ์โรคระบาดและเป็นปีที่ TSP เน้นกลุ่มลูกค้าในประเทศเป็นหลัก รวมถึงสมมติฐานให้อัตราค่าบริการต่อวันเท่ากับปี 2561 ซึ่งเป็นค่าบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้าในประเทศเป็นหลัก

หลังจากนั้น ในปี 2564 ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นคาดว่าสถานการณ์โรคระบาดน่าจะลดลง และสภาพเศรษฐกิจโดยรวมจะสามารถกลับเข้าสู่ภาวะปกติ และผู้บริหารมีแผนที่จะรับทั้งในส่วนของลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ โดยที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดสมมติฐานให้จำนวนวันในการให้บริการสตูดิโอในปี 2564 เท่ากับจำนวนวันเฉลี่ยในปี 2561 - 2562 รวมถึงอัตราค่าบริการต่อวันในปี 2564 ให้เท่ากับอัตราค่าบริการต่อวันเฉลี่ยในปี 2561 - 2562 และเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อในประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ตลอดจนการประมาณการ

จากการสอบทานข้อมูลในอดีตและการเยี่ยมชมกิจการของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ในช่วงปี 2561 – 2562 การเติบโตของอัตราค่าเช่าและอัตรากำไรต่อหน่วยเช่าเป็นไปอย่างจำกัด โดยมีข้อสังเกตจากการที่กิจการพยายามจะเพิ่มอัตราค่าเช่าด้วยการหาลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตภาพยนตร์จากต่างประเทศเข้ามา แต่กลับส่งผลตรงกันข้ามให้อัตรากำไรต่อหน่วยเช่าลดลงอย่างมาก จนทำให้รายได้ค่าบริการและให้โรงถ่ายของ TSP ในปี 2562 ลดลงร้อยละ 9.82 อีกทั้ง ในปัจจุบัน กิจการยังไม่มีแผนที่จะปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจหรือกลยุทธ์ของ TSP ที่จะทำให้สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าและอัตรากำไรต่อหน่วยเช่าขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ และยังคงดำเนินธุรกิจโดยใช้อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ที่ยังเป็นของเดิม ซึ่งอาจยังไม่ได้มีการพัฒนาอย่างเต็มรูปแบบตามแผนธุรกิจเดิมของกิจการในช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการที่มีความตั้งใจจะให้เป็นที่ถ่ายหนังแบบครบวงจร ทั้งนี้จากการทำ Due Diligence ผลประกอบการของกิจการในอดีตที่ผ่านมา การเข้าเยี่ยมชมกิจการ

และการสัมภาษณ์แผนธุรกิจของผู้บริหาร จึงสามารถสรุปได้ว่าการเพิ่มขึ้นของทั้งอัตราค่าเช่า และอัตราการใช้บริการ (Utilization) มีอยู่อย่างจำกัด ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงมีความเห็นว่าอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อและการเติบโตของเม็ดเงินโฆษณา (อ้างอิงจากการเติบโตของจำนวนเงินการใช้จ่ายค่าโฆษณาย้อนหลัง 10 ปีที่จัดทำโดย Nielsen) ซึ่งเป็นเสมือนเม็ดเงินต้นน้ำของธุรกิจให้เข้าสถานที่ถ่ายทำ มีความสมเหตุสมผล

## 2. **แก้ไขเพิ่มเติมในหน้าที่ 51 หัวข้อ 5. สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด**

### **ข้อความเดิม**

### 5. **สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด**

ดังนั้น การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จะได้มูลค่าของกิจการอยู่ในช่วง 1.22 – 1.45 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อเท่ากับ 0.15 - 0.38 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 9.38 – 23.75 ของราคาเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า การประเมินราคายุติธรรมด้วยวิธีปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกิจการและบริษัทย่อยได้ จากการนำผลการดำเนินงานในอดีตและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคตมาคาดการณ์ความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตของกิจการ โดยจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับจากกิจการ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของกิจการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และส่งผลให้มูลค่าหุ้นสามัญที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) บนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ 3 ปัจจัย คือ การเปลี่ยนแปลงของรายได้, อัตราการเติบโตในระยะยาว (Terminal Growth) และต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) เพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของกิจการส่งผลให้วิธีนี้เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของกิจการที่จะได้รับในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้สามารถสะท้อนราคาที่เป็นจริงของกิจการได้

อย่างไรก็ตาม มูลค่ากิจการจากการคำนวณด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในช่วงต้นมีมูลค่าต่ำกว่าการคำนวณด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจาก ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นประเมินมูลค่าผลประกอบการในอนาคตโดยอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีตและแผนธุรกิจของผู้บริหาร ซึ่งอัตราการใช้งาน (Utilization rate) จากสินทรัพย์ส่วนใหญ่ที่กิจการถือครองอยู่ยังอยู่ในระดับต่ำ และให้มูลค่ากิจการจากกระแสเงินสดมีน้อยกว่าราคาตลาดของทรัพย์สิน แต่หากในอนาคต กิจการสามารถเพิ่มอัตราการใช้งาน (Utilization rate) ของสินทรัพย์เหล่านั้นได้ และมีกระแสเงินสดเพิ่มมากขึ้น จะทำให้มูลค่ากิจการในอนาคตมีโอกาสเพิ่มมากขึ้นได้ ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร กิจการยังไม่มีแผนที่จะขยาย และ/หรือเพิ่มการลงทุนจากโครงสร้างธุรกิจที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน

ดังนั้นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงใช้สมมติฐานรายได้ และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการตามโครงสร้างของธุรกิจที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันในการประเมินมูลค่าของกิจการตามวิธีปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในครั้งนี้

## แก้ไขข้อความเป็น

### 5. สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

ดังนั้น การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จะได้มูลค่าของกิจการอยู่ในช่วง 1.22 – 1.45 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อเท่ากับ 0.15 - 0.38 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 9.38 – 23.75 ของราคาเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า การประเมินราคายุติธรรมด้วยวิธีปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกิจการและบริษัทย่อยได้ จากการนำผลการดำเนินงานในอดีตและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคตมาคาดการณ์ความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตของกิจการ โดยจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับจากกิจการ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของกิจการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และส่งผลให้มูลค่าหุ้นสามัญที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) บนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ 3 ปัจจัย คือ การเปลี่ยนแปลงของรายได้, อัตราการเติบโตในระยะยาว (Terminal Growth) และต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) เพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของกิจการส่งผลให้วิธีนี้เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของกิจการที่จะได้รับในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้สามารถสะท้อนราคาที่แท้จริงของกิจการได้

อย่างไรก็ตาม มูลค่ากิจการจากการคำนวณด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในช่วงต้นมีมูลค่าต่ำกว่าการคำนวณด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) เนื่องจาก ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นประเมินมูลค่าผลประกอบการในอนาคตโดยอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีตและแผนธุรกิจของผู้บริหาร ซึ่งอัตราการใช้งาน (Utilization rate) จากสินทรัพย์ส่วนใหญ่ที่กิจการถือครองอยู่ยังอยู่ในระดับต่ำ และจากการสอบทานข้อมูลในอดีตและการเยี่ยมชมกิจการของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น ในส่วนของ TSP ช่วงปี 2561 – 2562 การเติบโตของอัตราค่าเช่าและอัตราการปล่อยเช่าเป็นไปอย่างจำกัด โดยมีข้อสังเกตจากการที่กิจการพยายามจะเพิ่มอัตราค่าเช่าด้วยการหาลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตภาพยนตร์จากต่างประเทศเข้ามา แต่กลับส่งผลตรงกันข้ามให้อัตราการปล่อยเช่าลดลงอย่างมาก จนทำให้รายได้รวมจากการดำเนินงานของ TSP ในปี 2562 ลดลง อีกทั้ง ในปัจจุบัน กิจการยังไม่มีแผนที่จะปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจหรือกลยุทธ์ของ TSP ที่จะทำให้สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าและอัตราการปล่อยเช่าขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ และยังคงดำเนินธุรกิจโดยให้อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ที่ยังเป็นของเดิม ซึ่งอาจยังไม่ได้มีการพัฒนาอย่างเต็มรูปแบบตามแผนธุรกิจเดิมของกิจการในช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการที่มีความตั้งใจจะให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ซึ่งจากเหตุผลดังกล่าวส่งผลให้มูลค่ากิจการจากกระแสเงินสดมีน้อยกว่าราคาตลาดของทรัพย์สิน แต่หากในอนาคต กิจการสามารถเพิ่มอัตราการใช้งาน (Utilization rate) ของสินทรัพย์เหล่านั้นได้ และมีกระแสเงินสดเพิ่มมากขึ้น จะทำให้มูลค่ากิจการในอนาคตมีโอกาสเพิ่มมาก

ขึ้นได้ ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร กิจการยังไม่มีแผนที่จะขยาย และ/หรือเพิ่มการลงทุนจากโครงสร้างธุรกิจที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน  
ดังนั้นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นจึงใช้สมมติฐานรายได้ และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการตามโครงสร้างของธุรกิจที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันใน  
การประเมินมูลค่าของกิจการตามวิธีปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในครั้งนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)



(นางศรีพร สุทธิพงศ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้อำนวยการ  
ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น