



บริษัท	ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) "SST"
วันก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2519 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนปี 2530)
สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หมวดธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	527 ลบ.
อันดับเครดิตองค์กร	BBB- (แนวโน้ม Negative) โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 21 มี.ค. 2566

### จุดเด่นของธุรกิจ

#### 1. มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากธุรกิจคัลลินส์สินค้า และคลังเอกสาร

- บริษัทฯ ประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า และคลังเอกสาร ประกอบด้วยคลังสินค้าจำนวน 32 หลัง และคลังเอกสาร 18 หลัง บริเวณซอยสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีจุดแข็งของที่ดินดังกล่าวเป็นทำเลที่เดินทางสะดวกทั้งทางน้ำ (มีท่าเรือสำหรับขนส่งสินค้า) และทางบก เพราะติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้กับทางด่วน ทำให้ที่ผ่านมาได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี มีอัตราการเข้าพักที่เฉลี่ยมากกว่า 80% มาตลอด สามารถสร้างรายได้ และกระแสเงินสดให้บริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอต่อเนื่อง โดยมีรายได้จำนวน 380 – 400 ลบ. ต่อปี และมี EBITDA จำนวน 200 – 230 ลบ. ต่อปีตลอดช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา
- บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าขนาด 17 ไร่ อยู่ติดกับคลังสินค้าเดิม บริเวณซอยสุขสวัสดิ์ ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้กับทางด่วน ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่หาได้ยากในปัจจุบัน ดังนั้น จึงเป็นโอกาสที่บริษัทฯ จะขยายคลังสินค้า และคลังเอกสารเพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากคลังเดิมมีการใช้งานค่อนข้างเต็มพื้นที่แล้ว ซึ่งยังคงมีต้นทุนในการพัฒนาที่ค่อนข้างต่ำ เพราะไม่ต้องลงทุนซื้อที่ดินใหม่ ในขณะที่คู่แข่งอาจมีต้นทุนที่สูงกว่า จากการที่ต้องลงทุนซื้อหรือเช่าที่ดินใหม่เพื่อประกอบธุรกิจ และอาจได้ทำเลที่ด้อยกว่าของบริษัทฯ

#### 2. มีแบรนด์ร้านอาหารที่แข็งแกร่ง และผลดำเนินงานดีขึ้นต่อเนื่อง

- บริษัทฯ มีร้านอาหารที่ดำเนินงานโดยบริษัทย่อยคือ บริษัท มัด แอนด์ ฮาวน์ จำกัด (มหาชน) (MUD) ภายใต้ตราสินค้า Dunkin Donut, Au Bon Pain, Funky Fries รวมถึงร้านอาหาร Greyhound ซึ่งเป็นแบรนด์ที่แข็งแกร่งโดย Dunkin Donut มีส่วนแบ่งการตลาดอยู่ใน 2 อันดับแรกของประเทศไทย และทั้งร้าน Au Bon Pain กับ Greyhound ก็มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี
- ผลการดำเนินงาน MUD ดีขึ้นต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม 2,660 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก 2,259 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 11 ลบ. ลดลงจาก 25 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่หากไม่รวมรายการค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่เป็นรายการทางบัญชี พบว่า MUD จะมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 96 ลบ.

### วัตถุประสงค์การใช้เงิน

- 1.) เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ 2.) เพื่อชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น

### แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/ หรือ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่

### ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

#### 1. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่อสัญญากับผู้เช่าคลังสินค้า และคลังเอกสารได้

หากพิจารณาในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ จะพบว่าบริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากธุรกิจคลังสินค้า และคลังเอกสารคิดเป็น 85% - 90% ของรายได้รวมตลอดหลายปีที่ผ่านมา จึงมีความเสี่ยงหากบริษัทฯ ไม่สามารถต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมได้ อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

#### ปัจจัยลดความเสี่ยง

- บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจคลังสินค้า และคลังเอกสารมากกว่า 46 ปี มีทำเลที่ตั้งของคลังที่หาได้ยากในปัจจุบัน เนื่องจากติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้กับทางด่วน ทำให้ติดสะดวกต่อการเดินทางทั้งทางน้ำและทางบก จึงได้รับความไว้วางใจจากกลุ่มลูกค้ามาโดยตลอด สะท้อนจากอัตราการเข้าพักคลังของบริษัทฯ ที่อยู่ในระดับ 80% - 90% ตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา

#### 2. ความเสี่ยงจากการขาดทุนของธุรกิจอาหารภายใต้การดำเนินงานของ MUD

#### ปัจจัยลดความเสี่ยง

- MUD มีการปรับนโยบายการดำเนินธุรกิจในแต่ละแบรนด์เพื่อเสริมสร้างกำไร เช่น Dunkin Donuts ที่เปลี่ยนรูปแบบการขยายสาขาเป็นร้านขนาดเล็กในสถานบริการน้ำมัน, ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต แทนการอยู่ในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ รวมถึงการปิดสาขาร้านอาหารที่ไม่ทำกำไร และการไม่ต่อสัญญาแบรนด์ร้านอาหารที่ไม่ทำกำไร ได้แก่ Buskin Robbins เป็นต้น ทำให้ภาพรวมในช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 ที่ผ่านมา MUD มีผลขาดทุนสุทธิลดลง โดยมีรายได้รวม 2,660 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก 2,259 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 11 ลบ. ลดลงจาก 25 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่หากไม่รวมรายการค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่เป็นรายการทางบัญชี พบว่า MUD จะมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 96 ลบ.

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1. ธุรกิจคลังสินค้า และท่าเทียบเรือ

- ให้บริการรับฝากเอกสาร, ให้เช่าคลังสินค้า รวมถึงรับบริหารจัดการสต็อกสินค้า และบริหารท่าเทียบเรือเดินทะเล ปัจจุบันมีคลังสินค้า 32 หลัง และคลังเอกสาร 18 หลัง

## 2. ธุรกิจอาหาร เครื่องดื่ม และไลฟ์สไตล์

- ดำเนินธุรกิจภายใต้การบริหารงานของบริษัท มัต แอนด์ ฮาวน์ จำกัด (มหาชน) (MUD) ประกอบด้วยร้านภายใต้ตราสินค้า Dunkin Donut, Au Bon Pain, Funky Fries และร้านอาหาร เช่น Greyhound เป็นต้น และดำเนินธุรกิจเสื้อผ้า, เครื่องประดับภายใต้ Greyhound อีกด้วย

## 3. ธุรกิจอื่นๆ

- ประกอบด้วย ธุรกิจบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSTRT, ธุรกิจส่งออกทุเรียน ซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565

## โอกาสทางธุรกิจ

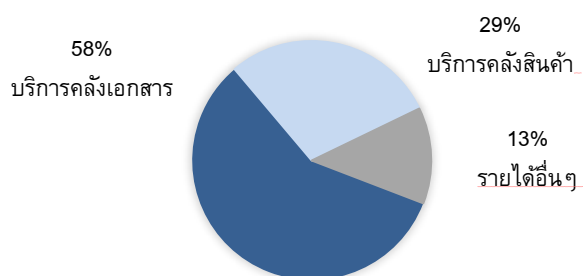
## 1. ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง

- จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี คาดว่าในปี 2567 - 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องตามสภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวซึ่งช่วยสนับสนุนความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า และภาคการค้าระหว่างประเทศ โดยคาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปี ซึ่งจากความสามารถเปรียบของ บริษัทฯ ในด้านทำเลที่สามารถขนส่งได้สะดวกทั้งทางน้ำ และทางบก คาดว่าจะช่วยให้คลังของบริษัทฯ มีอัตราการเช่าในระดับสูงต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินเปล่าอีก 17 ไร่ อยู่ติดกับคลังสินค้าเดิมที่สามารถขยายพื้นที่ได้เพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างรายได้ และกำไรในอนาคต

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 8 พ.ค. 2566)

อันดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วน (%)
1	นายศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์	17.02%
2	นายทวีฉัตร จุฬางกูร	11.37%
3	นายศุภชัย สุขะนิรินทร์	10.51%
4	นางอินทรา สุขะนิรินทร์	10.42%
5	นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร	5.64%
6	นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร	5.53%
7	นายจรรุญ ชินธรรมมิตร	4.87%
8	นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	4.82%
9	นายสมชาย ชินธรรมมิตร	3.65%
10	นางกมลวี ปัจฉิมสวัสดิ์	3.07%
11	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	23.10%

## โครงสร้างรายได้เฉพาะกิจการ SST (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)



## สรุปผลประกอบการ (งบการเงินเฉพาะกิจการ SST)

ณ สิ้นงวด	2564	2565	9M/2566
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	3,593	4,114	3,893
หนี้สินรวม (ลบ.)	1,522	2,114	1,896
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	2,072	1,999	1,997
รายได้รวม (ลบ.)	404	493	324
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ลบ.)	29	(6)	13
กำไรสุทธิ <sup>1</sup> (ลบ.)	49	53	23
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.53	0.50	0.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.73	1.06	0.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	0.65	0.99	0.88
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	10.39	12.23	11.77 <sup>2</sup>
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.17	2.06	2.32
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.59	0.41	0.20 <sup>2</sup>
อัตราส่วนหุ้นกู้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	18.21	27.66	31.11
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	25.45	31.66	28.66

ผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

<sup>1</sup> ไม่รวมกำไรและขาดทุนพิเศษ และ ไม่รวมค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี

<sup>2</sup> ปรับข้อมูลให้เต็มปีด้วยตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน

## วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ (งบเฉพาะกิจการ SST)

## ผลประกอบการปี 2565

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 493 ลบ. เพิ่มขึ้น 89 ลบ. หรือประมาณ 22% จากปี 2564 จากการรับรู้กำไรจากการขายทรัพย์สิน 37 ลบ. และกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 27 ลบ. อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุน 65 ลบ. และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 50 ลบ. ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิ 6 ลบ. จากที่มีกำไรสุทธิ 29 ลบ. ในปี 2564 แต่หากพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานจากธุรกิจหลัก ไม่รวมกำไรและขาดทุนพิเศษ และ ไม่รวมค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี พบว่า บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิ 53 ลบ.

## ผลประกอบการช่วง 9 เดือนแรกปี 2566

- ช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 324 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายได้สินค้าเสมอจากธุรกิจคลังสินค้า และคลังเอกสาร ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 13 ลบ. ฟื้นตัวจากที่ขาดทุน 26 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการดำเนินงานที่ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 23 ลบ.

## เปรียบเทียบฐานะการเงินระหว่างไตรมาส 3 ปี 2566 กับสิ้นปี 2565

- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,893 ลบ. ลดลง 221 ลบ. หรือประมาณ 5% จากสิ้นปี 2565 และมีหนี้สินรวม 1,896 ลบ. ลดลง 218 ลบ. หรือประมาณ 10% จากสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหนี้เงินกู้ และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,997 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2565
- บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.95 เท่า ลดลงจาก 1.06 เท่า ในสิ้นปี 2565 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 0.88 เท่า ลดลงจาก 0.99 เท่าในสิ้นปี 2565 จากการชำระคืนหนี้เงินกู้

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.

สรุปผลประกอบการ (งบการเงินรวม)			
ณ สิ้นงวด	2564	2565	9M/2566
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	6,985	7,962	7,629
หนี้สินรวม (ลบ.)	4,305	5,235	4,926
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	2,679	2,727	2,703
รายได้รวม (ลบ.)	2,716	4,192	3,052
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ลบ.)	(77)	106	16
กำไรสุทธิ <sup>1</sup> (ลบ.)	111	215	132
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	57.33	50.01	55.40
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.53	0.50	0.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.61	1.92	1.82
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.28	1.62	1.52
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (ตามข้อกำหนดสิทธิ) <sup>2</sup> (เท่า)	1.15	1.44	1.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	4.96	5.48	4.50 <sup>3</sup>
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.01	3.85	3.75
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.77	0.51	0.63 <sup>3</sup>
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	26.62	25.01	23.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	22.12	30.60	33.68
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	33.36	29.68	27.81

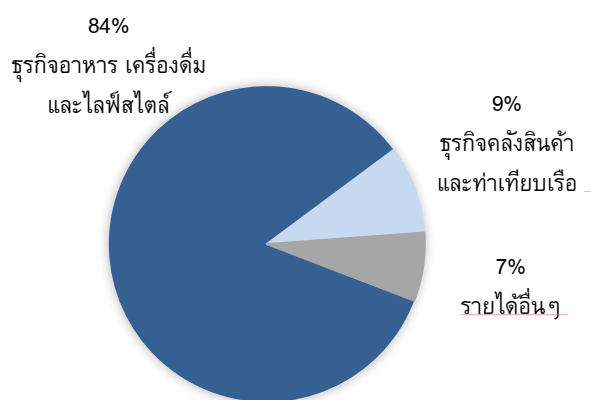
ผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

<sup>1</sup> ไม่รวมกำไรและขาดทุนพิเศษ และไม่รวมค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี

<sup>2</sup> หนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักออกด้วยผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงเงินกู้ยืมจากบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 3.00 เท่า

<sup>3</sup> ปรับข้อมูลให้เต็มปีด้วยตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน

#### โครงสร้างรายได้งบการเงินรวม (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)



#### ความสามารถในการชำระหนี้

- เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย MUD เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยทั้ง 2 บริษัท มีแนวทางการบริหารธุรกิจแยกกันอย่างชัดเจน และไม่มีรายการช่วยเหลือทางการเงินระหว่างกัน จึงพิจารณาความสามารถชำระหนี้ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ SST
- ในช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มี EBITDA ที่ปรับข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน เท่ากับ 231 ลบ. ขณะที่มีการผูกพันในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาทั้งหมด 307 ลบ. ประกอบไปด้วย ต้นทุนทางการเงิน ที่ปรับตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน 110 ลบ. หนี้สินตามสัญญาเช่า 128 ลบ. และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 69 ลบ. ซึ่งบริษัทฯ สามารถใช้ EBITDA ดังกล่าว ประกอบกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา จำนวน 450 ลบ. ชำระคืนได้ทั้งหมด

#### วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ (งบการเงินรวม)

##### ผลประกอบการปี 2565

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 4,192 ลบ. เพิ่มขึ้น 1,101 ลบ. หรือประมาณ 41% จากปี 2564 จากธุรกิจอาหารที่ฟื้นตัวตามสถานการณ์ที่ดีขึ้น ส่งผลให้ลูกค้าออกมาใช้บริการมากขึ้น รวมถึงการกลับมาขยายสาขาของร้านอาหาร ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 106 ลบ. ฟื้นตัวจากที่ขาดทุน 77 ลบ. ในปี 2564 แต่หากพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานจากธุรกิจหลัก ไม่รวมกำไรและขาดทุนพิเศษ และไม่รวมค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีพบว่าบริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิ 215 ลบ.

##### ผลประกอบการช่วง 9 เดือนแรกปี 2566

- ช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,052 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ประกอบกับสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้นทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มจาก 48% เป็น 55% ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 16 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก 5 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่หากไม่รวมค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย บริษัทฯ จะมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 132 ลบ.

##### เปรียบเทียบฐานะการเงินระหว่างไตรมาส 3 ปี 2566 กับสิ้นปี 2565

- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 7,629 ลบ. ลดลง 333 ลบ. หรือประมาณ 4% จากปี 2565 และมีหนี้สินรวม 4,926 ลบ. ลดลง 309 ลบ. หรือประมาณ 6% จากปี 2565 จากการชำระคืนหนี้สินที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,703 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2565

##### โครงสร้างเงินทุน และการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.82 เท่า ลดลงจาก 1.92 เท่าในสิ้นปี 2565 และมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 1.46 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.44 เท่าในสิ้นปี 2565 ซึ่งยังเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิที่ระบุให้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนไม่เกินกว่า 3.00 เท่า

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.

## ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจับเก็บเอกสาร

## ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ธุรกิจให้บริการคลังเก็บเอกสารยังเป็นที่ต้องการในกลุ่มองค์กรในประเทศไทย เนื่องจากกฎหมายภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงิน กำหนดให้มีการเก็บต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพื่อประโยชน์ด้านการตรวจสอบ กำกับดูแล และการสืบค้นซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงจัดเก็บเอกสารไว้อย่างน้อย 5 – 10 ปี นอกจากนี้การจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษยังสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมีต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อน จึงทำให้ผู้ใช้บริการในปัจจุบันยังเห็นความสำคัญ และใช้บริการอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการใช้บริการคลังของบริษัทฯ ที่อยู่ในระดับสูง 80 – 90% ตลอดหลายปีที่ผ่านมา

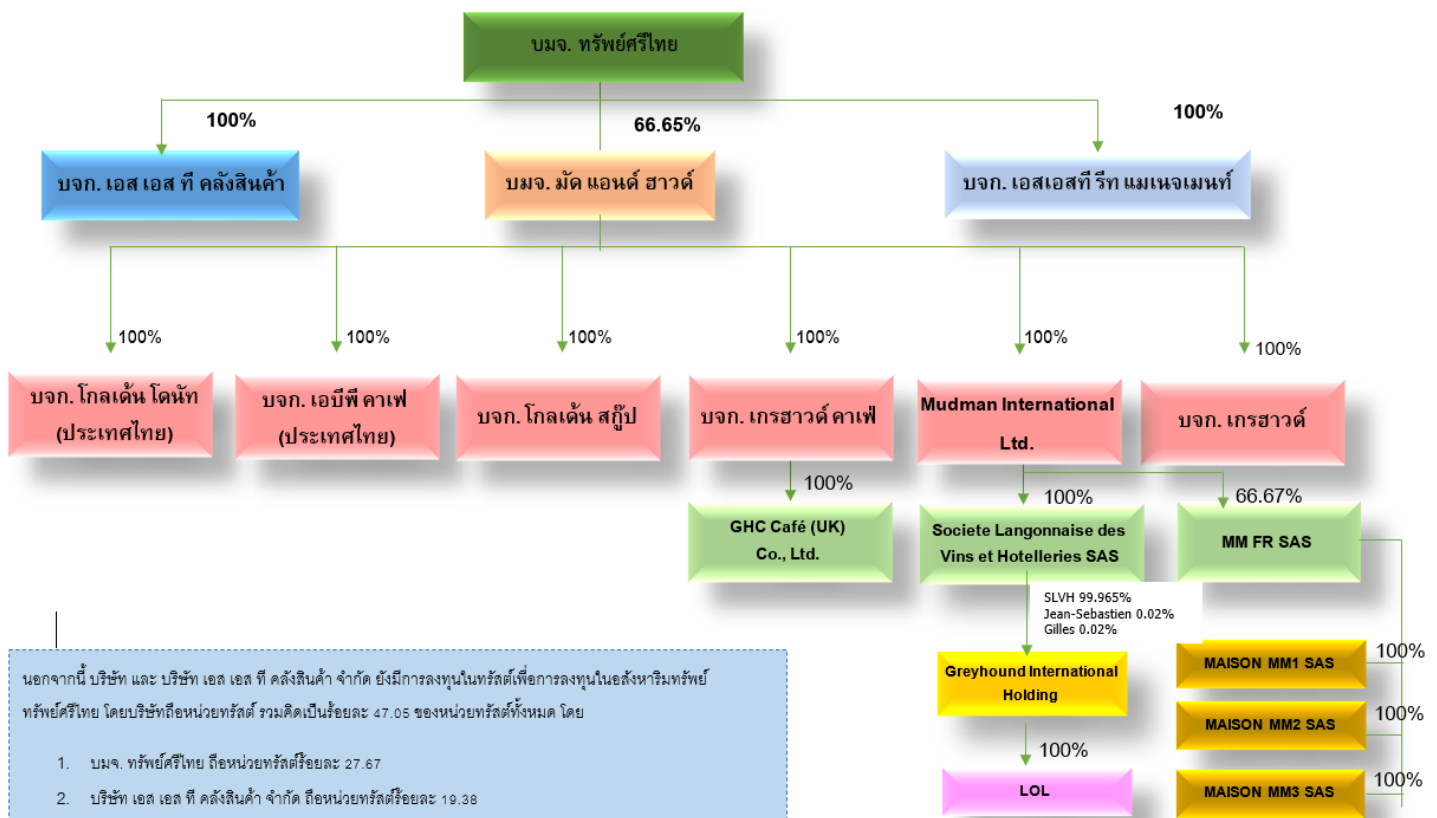
## 2. ความเสี่ยงจากภาวะหนี้สินที่อาจสูงขึ้นจากการลงทุน

บริษัทฯ มีแผนขยายคลังสินค้า, สาขาร้านอาหาร รวมถึงธุรกิจโรงแรม และรีสอร์ทในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 500 ลบ. ในอีก 1 – 2 ปีข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้ภาระหนี้สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามข้อกำหนดลิตทริทูนได้

## ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามข้อกำหนดลิตทริทูน 1.46 เท่า โดยหากตั้งสมมติฐานการลงทุนไว้ที่ 500 ลบ. คาดว่าจะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ประมาณ 1.64 เท่า (ภายใต้สมมติฐานก่อนหน้าเพิ่มเฉพาะเงินลงทุน 500 ลบ. และส่วนของทุนไม่ลดลง) จะเห็นว่าอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ภายใต้ข้อกำหนดลิตทริทูนที่กำหนดไว้ไม่เกิน 3.00 เท่า

## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ( ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)



- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.