

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ



บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิริสม แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 2 สิงหาคม 2560

วันที่ 2 สิงหาคม 2560

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SAFARI”)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ กรณีขยายขนาดการลงทุนโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มเติม

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) (“ภูเก็ตแฟนตาซี”) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด (“คาร์นิวัลเมจิก”) เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการธีมปาร์กแห่งใหม่ที่จังหวัดภูเก็ต (“โครงการคาร์นิวัลเมจิก”) โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทดังกล่าวเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท และต่อมาเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 666.65 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 516 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มในภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อให้ภูเก็ตแฟนตาซีนำไปขยายธุรกิจโครงการคาร์นิวัลเมจิกด้วยการเพิ่มทุนจำนวน 406 ล้านบาท และ อีกจำนวน 110 ล้านบาท นำไปซื้อที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2558 คาร์นิวัลเมจิกได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยภูเก็ตแฟนตาซีถือหุ้นในคาร์นิวัลเมจิกร้อยละ 99.0 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ฉะนั้น คาร์นิวัลเมจิกจึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกแห่งหนึ่งโดยการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน ภูเก็ตแฟนตาซี จากนั้นต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2558 ได้มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกว่า ได้มีขนาดการลงทุน 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) จำนวนขนาดรายการประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เท่ากับร้อยละ 36.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงได้เปิดเผยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และได้ส่งรายงานสารสนเทศดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2558

ในเวลาถัดมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2558 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่งจำนวน 555.28 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 471.20 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มในภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อจัดซื้อที่ดินขนาด 33-3-92.4 ไร่ ที่จะใช้ในการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 205 ล้านบาท สร้างอาคารที่พักพนักงาน หลังใหม่เพื่อรองรับพนักงานของคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 170 ล้านบาท และก่อสร้างปรับปรุงกิจกรรมของภูเก็ตแฟนตาซี 96.10 ล้านบาท เพื่อให้การให้บริการของภูเก็ตแฟนตาซีสอดคล้องกับการจะเปิดให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งบริษัทฯ ย่อยได้ใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว อนึ่ง การที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อที่ดินประมาณ 33 ไร่เศษดังกล่าวนี้ ทำให้ไม่จำเป็นต้องเช่าที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจากบุคคลภายนอกจึงทำให้บริษัทฯ ย่อยสามารถพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในโครงการได้อย่างอิสระเต็มที่ และหลังจากที่ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกได้ทำการปรับปรุงรูปแบบของโครงการให้มีความเหมาะสมและสมบูรณ์แบบแล้ว ได้ข้อสรุปว่างบประมาณการลงทุนจะต้องเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) เป็น 3,570 ล้านบาท โดยนับรวมที่ดินที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกเนื้อที่ 33-3-92.4 ไร่ มูลค่า 205 ล้านบาท ที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคาร

ที่พนักงานของภูเก็ตพัฒนาซีมูลค่า 110 ล้านบาท และมูลค่าการก่อสร้างอาคารที่พนักงานของภูเก็ตพัฒนาซีเพิ่มเติมบนที่ดินแปลงดังกล่าว มูลค่า 170 ล้านบาท ด้วย

ในการประชุมคณะกรรมการของคาร์นิวัลเมจิกครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าว โดยพิจารณาจากการศึกษาข้อมูลทางด้านการตลาดและการลงทุนของธุรกิจคู่แข่งในจังหวัดภูเก็ตทั้งทางตรงและทางอ้อม ภาวะการแข่งขันของธุรกิจท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทแล้ว มีความเห็นว่าการขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท เป็น 3,570 ล้านบาทนั้น มีความเหมาะสมและจะก่อประโยชน์สูงสุดให้แก่กลุ่มบริษัท อีกทั้งยังจะเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งของกลุ่มบริษัทในการแข่งขันในธุรกิจท่องเที่ยวที่จะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นเพื่อการเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและในประเทศไทย และจะก่อให้เกิดรายได้สูงสุดอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560 วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้มีมติให้ความเห็นชอบการที่ภูเก็ตพัฒนาซีได้ขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มเติมดังที่กล่าวข้างต้น โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาให้สัตยาบันการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งเมื่อคำนวณตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 103.34 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งมีจำนวน 3,455.35 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 ที่มีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ
- 3) การได้มาซึ่งโครงการคาร์นิวัลเมจิกของกลุ่มบริษัทมิได้ทำให้คุณสมบัติของบริษัทฯ ที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เปลี่ยนไป
- 4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในเรื่องโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ หรือในอำนาจการควบคุมกลุ่มบริษัท

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
3.5 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 11
3.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 11
3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 13
3.8 แหล่งที่มาของเงินทุน	ส่วนที่ 3 หน้า 14
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.5 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 9
4.6 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 9
4.7 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา	ส่วนที่ 4 หน้า 10
ส่วนที่ 5 ความเห็นของที่ปรึกษา เกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 สมมติฐานที่สำคัญ	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 สรุปการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน	ส่วนที่ 5 หน้า 21
5.3 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	ส่วนที่ 5 หน้า 21
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายละเอียดโครงการคาร์นิวัลเมจิก
- เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลของบริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 4 สรุปข้อมูลของบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด

คำนิยาม

คำย่อ

หมายถึง

CM หรือ คาร์นิวัลเมจิก	:	บริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด
PF หรือ ภูเก็ตแฟนตาซี	:	บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน)
SAFARI หรือ บริษัทฯ	:	บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)
โครงการคาร์นิวัลเมจิก	:	โครงการสร้างแหล่งท่องเที่ยวริมปาร์คแห่งใหม่ในจังหวัดภูเก็ตของบริษัทฯ
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	:	บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	:	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	:	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) (“ภูเก็ตแฟนตาซี”) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด (“คาร์นิวัลเมจิก”) เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่ที่จังหวัดภูเก็ต (“โครงการคาร์นิวัลเมจิก”) เนื่องจากภูเก็ตแฟนตาซีนั้นเปิดดำเนินการมาเป็นระยะเวลานานแล้ว จึงต้องการพัฒนาโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันของบริษัทฯ และจับโอกาสในการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจะทำให้ได้กลุ่มลูกค้าเก่าที่เคยมายังภูเก็ตแฟนตาซีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ และกลุ่มลูกค้าใหม่ที่มาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตเป็นครั้งแรกซึ่งมีตัวเลขการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ในระดับสูง โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทดังกล่าวเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท และต่อมาเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 666.65 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 516 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มใน ภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อให้ภูเก็ตแฟนตาซีนำไปขยายธุรกิจโครงการคาร์นิวัลเมจิกด้วยการเพิ่มทุนจำนวน 406 ล้านบาท และ อีกจำนวน 110 ล้านบาท นำไปซื้อที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2558 คาร์นิวัลเมจิกได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยภูเก็ตแฟนตาซีถือหุ้นในคาร์นิวัลเมจิกร้อยละ 99.0 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ฉะนั้น คาร์นิวัลเมจิกจึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกแห่งหนึ่งโดยการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน ภูเก็ตแฟนตาซี จากนั้นต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2558 ได้มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงหุ้นสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกว่า ได้มีขนาดการลงทุน 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) คำนวณขนาดรายการประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เท่ากับร้อยละ 36.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงได้เปิดเผยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และได้ส่งรายงานสารสนเทศดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2558

ในเวลาต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2558 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่งจำนวน 555.28 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 471.20 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มในภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อจัดซื้อที่ดินขนาด 33-3-92.4 ไร่ที่จะใช้ในการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 205 ล้านบาท สร้างอาคารที่พักพนักงาน หลังใหม่เพื่อรองรับพนักงานของคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 170 ล้านบาท และก่อสร้างปรับปรุงกิจกรรมของภูเก็ตแฟนตาซี 96.10 ล้านบาท เพื่อให้การให้บริการของภูเก็ตแฟนตาซีสอดคล้องกับการจะเปิดให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งบริษัทฯ ย่อยได้ใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว อนึ่ง การที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อที่ดินประมาณ 33 ไร่เศษดังกล่าวนี้ ทำให้ไม่จำเป็นต้องเช่าที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการกำจัดความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคตภายหลังการพัฒนาโครงการหรือเปิดดำเนินการไปแล้ว หรือความเสี่ยงจากการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าที่ดินในการต่อสัญญาแต่ละครั้ง จึงทำให้บริษัทฯ ย่อยสามารถพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในโครงการได้อย่างอิสระเต็มที่ ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงในภาวะการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตที่สำคัญได้แก่ แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 1 ซึ่งเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็น 12.5 ล้านคนต่อปี จาก 6.5 ล้านคนต่อปี ในช่วงปี 2559-2560 รวมถึงการออกแผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 และ 3 ซึ่งจะขยายขีดความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็น 18 ล้านคนต่อปี และ 25 ล้านคนต่อปี ตามลำดับ ในระยะดำเนินการปี 2560-2568 รวมถึงการเปิดตัวโครงการด้านการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตอื่นๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สวนสนุก สวนน้ำ อควาเรียม ธีมปาร์ค ซึ่งจะเป็นคู่แข่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

โดยจะส่งผลต่อทั้งจำนวนผู้เข้าชมและการตั้งราคาค่าบัตรของโครงการ ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกจึงทบทวนแผนการพัฒนาโครงการเพื่อคงความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้โดยขยายเป้าหมายที่จะสร้างแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำอันดับโลก ทั้งนี้ เพื่อยกระดับความเป็นผู้นำของสถานที่ท่องเที่ยวในประเทศไทย และสร้างฐานธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้ใหญ่ขึ้น แข็งแกร่งขึ้น เพื่อผลักดันการเติบโตของรายได้ และผลกำไรของกลุ่มบริษัทให้มั่นคงได้อย่างยั่งยืน และหลังจากที่ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกได้ทำการปรับปรุงรูปแบบของโครงการให้มีความเหมาะสมและสมบูรณ์แบบ แล้ว ได้ข้อสรุปว่างบประมาณการลงทุนจะเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) เป็นงบลงทุน 3,570 ล้านบาท โดยนับรวมที่ดินที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกเนื้อที่ 33-3-92.4 ไร่ มูลค่า 205 ล้านบาท, ที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีมูลค่า 110 ล้านบาท และมูลค่าการก่อสร้างอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีเพิ่มเติมบนที่ดินแปลงดังกล่าว มูลค่า 170 ล้านบาท

คณะกรรมการคาร์นิวัลเมจิกในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าว โดยพิจารณาจากการศึกษาข้อมูลทางด้านการตลาดและการลงทุนของธุรกิจคู่แข่งในจังหวัดภูเก็ตทั้งทางตรงและทางอ้อม ภาวะการแข่งขันของธุรกิจท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทแล้ว มีความเห็นว่าการขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท เป็น 3,570 ล้านบาทนั้น มีความเหมาะสมและจะก่อประโยชน์สูงสุดให้แก่กลุ่มบริษัท อีกทั้งยังจะเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งของกลุ่มบริษัทในการแข่งขันในธุรกิจท่องเที่ยวที่จะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นเพื่อการเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและในประเทศไทย และจะก่อให้เกิดรายได้ที่ยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต ทั้งนี้สามารถสรุปลำดับเหตุการณ์ของรายการได้ดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
30 ก.ค. 2557	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2557 มีมติให้ PF จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่ที่จังหวัดภูเก็ต (“โครงการคาร์นิวัลเมจิก”)
9 ต.ค. 2557	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
16 ก.พ. 2558	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุน 666.65 ล้านบาท เพื่อให้ PF นำเงิน 516 ล้านบาทไปพัฒนาโครงการคาร์นิวัลเมจิก
23 มี.ค. 2558	CM เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการขอรับบัตรส่งเสริมคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนซึ่งกำหนดให้ต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
25 มี.ค. 2558	PF ได้มาซึ่งทรัพย์สินเพื่อใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ดังนี้ 1. ที่ดิน 33-3 ไร่ ราคา 205 ล้านบาท 2. ที่ดินพร้อมอาคาร 12 ไร่ ราคา 110 ล้านบาท 3. ก่อสร้างอาคารที่พัก 170 ล้านบาท
27 พ.ค. 2558	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2558 มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะมีงบประมาณลงทุน 1,450 ล้านบาท
1 ก.ย. 2558	CM ได้รับบัตรส่งเสริมคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
20 ต.ค. 2558	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2558 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 555.28 ล้านบาท เพื่อนำเงิน 471.20 ล้านบาท ไปลงทุนใน PF เพื่อให้ PF ชำระเงินกู้ยืมที่ใช้ในการซื้อที่ดิน
25 พ.ย. 2558	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 3/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการคาร์นิวัลเมจิก (Business Design) และการควบคุมการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยกำหนดเงินรางวัลค่าออกแบบโครงการให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่าน เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 252 ล้านบาท โดยให้จ่ายค่าตอบแทนเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี นับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 ได้แก่

วันที่	เหตุการณ์
	1 คุณกิตติกร คิ้วชา กรรมการผู้จัดการใหญ่ เดือนละ 6,000,000 บาท 2 คุณผิน คิ้วชา ประธานกรรมการบริหาร เดือนละ 3,000,000 บาท 3 คุณสมหวัง คิ้วชา กรรมการและกรรมการบริหาร เดือนละ 1,500,000 บาท
25 เม.ย. 2559	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2559 มีมติให้สัตยาบันการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการในส่วนที่ได้จ่ายไปแล้วถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 31.5 ล้านบาท และอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการในส่วนที่เหลือในอนาคต
23 มิ.ย. 2559	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 6/2559 ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบ Business Design ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่จะจ่ายให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่านจำนวน 252 ล้านบาท โดย CM จ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวเพียง 73.50 ล้านบาท ตามที่ได้มีการจ่ายไปแล้วถึงวันที่ 30 เมษายน 2559 ซึ่งเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริหารเสนอ
29 มิ.ย. 2559	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติให้ความเห็นชอบการยุติจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบ Business Design ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่าน และได้เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
30 มิ.ย. 2560	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติเห็นชอบการขยายขนาดโครงการจาก 1,450 เป็น 3,570 ล้านบาท และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาจำหน่ายไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560 วันที่ 30 มิถุนายน 2560 จึงได้มีมติให้ความเห็นชอบการที่ผู้ถือหุ้นได้ขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มเติมดังที่กล่าวข้างต้น โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาให้สัตยาบันการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งเมื่อคำนวณตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 103.34 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งมีจำนวน 3,455.35 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 ที่มีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ
- 3) การได้มาซึ่งโครงการคาร์นิวัลเมจิกของกลุ่มบริษัทมิได้ทำให้คุณสมบัติของบริษัทฯ ที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เปลี่ยนไป
- 4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในเรื่องโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ หรือในอำนาจการควบคุมกลุ่มบริษัท

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ รวมถึงผลกระทบในการเข้าทำและไม่เข้าทำรายการ ข้อดี-ข้อเสียของการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ รวมถึงผลตอบแทนจากการเข้าทำรายการ โดยสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ มีประสบการณ์ด้านการดำเนินงานประเภทเดียวกันมาอย่างยาวนาน

ปัจจุบันภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารงานโครงการภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นโครงการในลักษณะเดียวกันกับโครงการที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ โครงการภูเก็ตแฟนตาซี เป็นโครงการที่เปิดดำเนินการมาอย่างยาวนานตั้งแต่ปี 2542 โดยมีจุดเด่นคือการนำเสนอวัฒนธรรมไทยผสมผสานกับเทคนิคด้านแสง สีและเสียงที่ทันสมัย ผ่านการแสดงโชว์ต่างๆ รวมทั้งการให้บริการอาหารค่ำแบบบุฟเฟต์นานาชาติ และ ร้านค้าสินค้าที่ระลึกที่มีคุณภาพจากทุกภาคของประเทศไทย โดยจากประสบการณ์การดำเนินโครงการมาอย่างยาวนานกว่า 18 ปี สะท้อนให้เห็นถึงความรู้และประสบการณ์ของบุคลากร รวมทั้งความพร้อมของเครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีข้อดีได้เปรียบจากการเข้าทำรายการจากการที่สามารถใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เดิมที่มีอยู่แล้ว ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งด้านผลการดำเนินงานมากยิ่งขึ้นต่อไป

2. เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ของบริษัทฯ

การเข้าลงทุนโครงการในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินโครงการซาฟารีเวิลด์ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) ดังนั้น การเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มให้บริษัทฯ มีช่องทางจากรายได้โครงการใหม่ ทำให้บริษัทฯ น่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต และเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนกรณีที่โครงการอื่น ไม่สามารถสร้างรายได้ตามที่คาดการณ์ไว้

3. บริษัทฯ มีชื่อเสียงเฉพาะด้านเพิ่มขึ้น

เนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งอาจถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต ที่อาจมีส่วนช่วยเพิ่มปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าสู่จังหวัดและประเทศ ซึ่งจะส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นที่นักท่องเที่ยวมีต่อประเทศไทยและการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศระดับภูมิภาคและภาพรวมระดับประเทศต่อไป กรณีที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการยอมรับในวงกว้าง ดังนั้น จากกรณีดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีชื่อเสียงเฉพาะด้านสำหรับการดำเนินโครงการประเภทธีมปาร์คเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลดีต่อบริษัทฯ กรณีที่บริษัทฯ มีความต้องการดำเนินโครงการดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคต

4. โครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

โครงการที่จะดำเนินการในครั้งนี้ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยได้ รับสิทธิพิเศษในฐานะผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับกิจการศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ซึ่งตัวอย่างของสิทธิประโยชน์ดังกล่าว ได้แก่ การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน โดยมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น และการได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการ

ส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัท สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายภาษีสำหรับการดำเนินโครงการ ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ได้รับจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

5. การเข้าทำรายการมีความเหมาะสมจากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการเข้าลงทุนในโครงการครั้งนี้ของบริษัทฯ พบว่า โครงการคาร์นิวัลเมจิกมี NPV เท่ากับ 831.66 ล้านบาท และ IRR เท่ากับร้อยละ 10.43 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี จึงมีความเหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการดังกล่าวพบว่า มี Equity NPV เท่ากับ 481.83 ล้านบาท โดยมี EIRR เท่ากับร้อยละ 13.30 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนของผู้ถือหุ้น (K_e) ภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.50 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากโครงการดังกล่าวที่มากกว่าต้นทุนของกิจการและผู้ถือหุ้น จึงทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงตัวเลขทางการเงิน

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. บริษัท ต้องก่อหนี้สินเพิ่มขึ้น และจะมีการระดมเงินในอนาคต

จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องมีการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการดำเนินโครงการ โดยอาจจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท เพิ่มขึ้นรวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณหนี้สินที่ก่อ โดยที่บริษัทฯ ได้ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจเกิดขึ้น พบว่ามีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.35 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างสูงและผิดเงื่อนไขกับเงินกู้ธนาคารซึ่งกำหนดให้แต่ละบริษัท ในกลุ่มบริษัท ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนขั้นต่ำบริษัท (D/E Ratio) (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ในความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ในส่วนที่ 1 หน้า 8) อย่างไรก็ตาม จากประมาณการผลการดำเนินงานจากโครงการในครั้งนี้พบว่า ยังคงมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษี (EBIT) ที่อยู่ในระดับที่สูงกว่าดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป จึงทำให้ยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้สินตลอดระยะเวลาประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของโครงการ ในส่วนที่ 5 หน้า 18) ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินต่อทุนก็จะมีแนวโน้มปรับลดลงอย่างต่อเนื่องตามการผ่อนชำระคืนเงินกู้บนเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับสถาบันทางการเงิน

2. บริษัท และบริษัทย่อยอาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้สินในอนาคต

เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งภายในประเทศเพื่อดำเนินโครงการในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio หรือ DSCR) และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ซึ่งทำกับธนาคารพาณิชย์ผู้ปล่อยสินเชื่อ ดังนั้น อาจจะทำให้บริษัท และบริษัทย่อยสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้สินในอนาคตกรณีที่มีความต้องการใช้หนี้สิน เช่น เพื่อเป็นการสนับสนุนโครงการลงทุนใหม่ในอนาคต หรือสนับสนุนสภาพคล่องของกิจการ เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยจะต้องดำรงไว้ซึ่งสถานะและอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน (โปรดพิจารณารายละเอียดอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญในหัวข้อความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ เรื่อง ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้)

3. บริษัท อาจสูญเสียลูกค้าสำหรับโครงการภูเก็ตแฟนตาซี

เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีลักษณะใกล้เคียงและมีที่ตั้งบริเวณเดียวกันกับโครงการภูเก็ตแฟนตาซี จึงอาจทำให้โครงการในครั้งนี้แย่งลูกค้ากันเองกับฐานลูกค้าเดิมของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี หรือทำให้ลูกค้าในอนาคตที่อยากเข้ามาเยี่ยมชมโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเปลี่ยนมาเยี่ยมชมโครงการคาร์นิวัลเมจิกแทน ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะเป็นการแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง (Cannibalization) ทำให้การประมาณการรายได้ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีอาจ

เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามผู้บริหารของบริษัทฯ พบว่า โครงการทั้งสองมีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยโครงการภูเก็ตแพนตาซีเป็นโครงการที่เน้นการแสดงให้เห็นเฉพาะเจาะจงเป็นหลัก ในขณะที่โครงการคาร์นิวัลเมจิก เป็นโครงการแบบธีมปาร์ค ซึ่งเน้นการเที่ยวชมภายในสถานที่ท่องเที่ยว นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้มีนโยบายการป้องกันการแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง เช่น การขายบัตรสำหรับทั้ง 2 โครงการในลักษณะของการขายพ่วง (Bundling sale) เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้าชมทั้งสองโครงการ รวมทั้งการกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) ของทั้งสองโครงการให้ชัดเจน เพื่อความชัดเจนในการทำการตลาดสำหรับแต่ละโครงการ และเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำหนดลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของแต่ละโครงการได้อย่างชัดเจน เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการก่อสร้าง

ในการขยายขนาดการลงทุนโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแผนในการเปิดให้บริการภายในกลางปี 2562 โดยเลื่อนออกไปจากกำหนดการเดิมก่อนที่จะมีมติเพื่อขยายขนาดการลงทุนซึ่งจะเปิดบริการปลายปี 2560 โดยรวมระยะเวลาก่อสร้างนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี 6 เดือน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่ใช้ไปแล้วรวม 1,497.45 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 41.95 ของโครงการและร้อยละ 48.75 ของงานก่อสร้างอาคาร ตามลำดับ ทั้งนี้ ในอดีตความล่าช้าของโครงการคาร์นิวัลเมจิกเกิดจาก การปรับปรุงแบบอาคารกวดาคารและโรงละครซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างหลักของโครงการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อให้รองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้มากขึ้น อาทิเช่น การเพิ่มความสูงของกวดาคารจาก 1 ชั้นเป็น 3 ชั้น การเพิ่มความยาวและความสูงของเวทีการแสดงภายในอาคารโรงละคร เป็นต้น ซึ่งทำให้ต้องเพิ่มขั้นตอนการปรับพื้นดิน การขุดดิน การลงเสาเข็มในงานฐานรากของโครงการให้มีความแข็งแรงมั่นคงสามารถรองรับโครงสร้างอาคารที่มีน้ำหนักมากขึ้นได้ โดยภายหลังบริษัทฯ ได้มีมติให้ขยายขนาดการลงทุนโครงการดังกล่าวเพื่อให้โครงการมีความครบถ้วนต่อการดึงดูดใจนักท่องเที่ยวมากขึ้น (โปรดพิจารณาแผนภาพโครงการก่อสร้างเดิมและใหม่ในหัวข้อ 3.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ) จึงได้ปรับปรุงแผนในการพัฒนาโครงการและเปิดบริการดังนี้

รายการงาน	2558	2559				2560				2561				2562	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
ออกแบบ Business Design															
งานก่อสร้างอาคารและงานระบบ															
งานสถาปัตยกรรมตกแต่งต่างๆ															
งานระบบเทคนิคการแสดง															
งานผลิต/ติดตั้งฉากและอุปกรณ์การแสดง															
งานติดตั้งโชว์ไฟทั้งโครงการ															
ทดสอบระบบการแสดง															
เปิดดำเนินการโครงการ															

โดยเนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการขนาดใหญ่ และต้องใช้ระยะเวลาการก่อสร้างค่อนข้างนาน จึงอาจส่งผลให้โครงการดังกล่าวมีความเสี่ยงจากงานก่อสร้างที่อาจดำเนินการก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจเป็นผลมาปัญหาการก่อสร้างผิดพลาด หรือความเสี่ยงจากปัจจัยจากธรรมชาติต่างๆ เช่น ฝนตก น้ำท่วม เป็นต้น ที่อาจส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้าง หรือการรับส่งวัสดุอุปกรณ์ล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งจะทำให้กระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ มีสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ดังนั้น หากการก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จะสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ

2. ความเสี่ยงจากการทิ้งงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

โครงการคาร์นิวัล เมจิก มีมูลค่าการก่อสร้างอาคารกว่า 1,810.05 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่ารับเหมาก่อสร้าง 984.53 ล้านบาท และ ค่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง 825.52 ล้านบาท โดยมีคู่สัญญาในการรับเหมาก่อสร้างและจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างในโครงการทั้งหมด 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้บริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญามีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพียงบริษัทละ 5 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งสองบริษัทอาจทิ้งงานเนื่องจากไม่มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่มีมูลค่ารวมสูงถึง 1,810.05 ล้านบาทได้

อย่างไรก็ตามคณะกรรมการ PF และ CM ได้พิจารณาความเหมาะสมของการว่าจ้างบริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัดจากผลงานการก่อสร้างในอดีต ซึ่งทีมงานของบริษัทดังกล่าวเป็นผู้ควบคุมและดำเนินการก่อสร้างโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเมื่อประมาณ 20 ปีที่ผ่านมา มีความเข้าใจในระบบงานอาคารการแสดงเป็นอย่างดี มีความน่าเชื่อถือในการรักษาความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทที่ได้รับความไว้วางใจจากทีมงานบริษัทสถาปนิกชั้นนำของประเทศให้สร้างโครงการขนาดใหญ่มากมาย ประกอบกับโครงการคาร์นิวัล เมจิก เป็นแหล่งท่องเที่ยวริมปาร์คเฉพาะด้าน การก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนจำเป็นต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ทางด้านนี้มาก่อน เพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาด ติดขัด อันนำไปสู่ความเสียหายและล่าช้า ผู้บริหารและคณะกรรมการของ PF และ CM จึงได้พิจารณาเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างจากประสบการณ์ที่เคยร่วมทำงานกันในอดีตเป็นหลัก ทั้งนี้ กรณีเรื่องของทุนจดทะเบียนของบริษัททั้งสองที่ค่อนข้างต่ำดังกล่าวนั้นเกิดจากกลุ่มผู้ถือหุ้นและทีมงานของบริษัทที่เคยดำเนินการก่อสร้างโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ทำการจดทะเบียนบริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ขึ้นใหม่ และตั้งใจจะนำบริษัททั้งสองเข้ารับงานโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการต้นทุนงานก่อสร้างของโครงการของกลุ่มผู้ถือหุ้นและทีมงานดังกล่าว ในเรื่องของทุนจดทะเบียนของทั้งสองบริษัทที่ค่อนข้างต่ำดังกล่าว นั้น อาจไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานรวมถึงการส่งมอบงานที่จะทำให้ผู้รับเหมาทั้งงาน เนื่องจากบริษัททั้งสองมิได้มีภาระผูกพันที่จะต้องสำรองเงินเพื่อจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์ในการก่อสร้างโครงการ โดย CM จะชำระเงินล่วงหน้าให้แก่บริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด จำนวนหนึ่ง และหลังจากนั้นจะชำระเงินให้เป็นงวดๆตามสัญญาให้สอดคล้องกับงานที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว กรณีบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด CM จะชำระเงินเป็นงวดๆตามที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา เพื่อให้บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ไปจัดหาวัสดุหลักเช่นเหล็กและวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ ผู้ค้าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างให้กับบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ในจังหวัดภูเก็ตรายหนึ่ง ได้ทำเอกสารยืนยันราคาสินค้าเพื่อตรึงราคาเหล็กและวัสดุก่อสร้างบางประการ ซึ่งยังคงราคาตามหนังสืออยู่จนถึงปัจจุบัน

3. ความเสี่ยงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง

การเติบโตของรายได้สำหรับโครงการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก เนื่องจากเป็นโครงการที่เจาะลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว ดังนั้น กรณีที่ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตลดลง ก็อาจส่งผลให้รายได้จากโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยที่เหนือการควบคุมของบริษัทฯ อีกทั้งการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคตด้วยความแม่นยำอาจทำได้ยาก เนื่องจากมีปัจจัยที่คาดการณ์ไม่ได้อื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเหตุการณ์ดังกล่าว เช่น ปัญหาภัยธรรมชาติ เศรษฐกิจ การเมือง ฯลฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาอย่างยาวนาน รวมถึงมีความพร้อมด้านบุคลากรและเครื่องมือในการดำเนินงาน โดยหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการวางแผนด้านการตลาด และการประมาณการผลการดำเนินงาน รวมถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ ขณะนั้นอย่างใกล้ชิด เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจต่อไป

ทั้งนี้ ตามข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกรมการท่องเที่ยว พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยี่ยมเยียนในจังหวัดภูเก็ตยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556-2558 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 11.96-13.31 ล้านคนตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันเท่ากับ 5,639-6,143 บาท ตามตารางด้านล่าง (โปรดพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถิตินักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตที่เอกสารแนบ 1)

4. ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เงินลงทุนสำหรับโครงการคาร์นิวัลเมจิกในครั้งนี้ ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ และ/หรือบุคคลอื่น รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่างๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,920 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายในประเทศของกลุ่มบริษัทสำหรับการลงทุนโครงการคาร์นิวัลเมจิก ณ ปัจจุบัน ที่มีมูลค่าประมาณ 1,930 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทได้รับจากสถาบันการเงินภายในประเทศดังกล่าวนั้นจะถูกกำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Interest Rate) ที่ MLR - 0.15% ซึ่งเท่ากับดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 6.10 (อ้างอิงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 โดยอัตราดอกเบี้ย Minimum Loan Rate ณ ขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 6.25) ดังนั้นในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไป สถาบันการเงินดังกล่าวอาจมีการปรับส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสัญญาเงินกู้ จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

5. ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

ปัจจุบัน บริษัทฯ ภูเก็ตแฟนตาซี และคาร์นิวัลเมจิก มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งภายในประเทศ โดยมีเงื่อนไขให้ทั้ง 3 บริษัท จะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ที่แต่ละบริษัททำกับธนาคารในประเทศ ดังกล่าว และเงื่อนไขอื่นๆตามที่ธนาคารในประเทศดังกล่าวกำหนด โดยรายละเอียดของเงื่อนไขทางการเงินข้างต้นของแต่ละบริษัท เป็นดังนี้

บริษัท	เงื่อนไข	การตรวจสอบ
บริษัทฯ	<u>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)</u> ไม่น้อยกว่า 1.05 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาดด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น <u>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)</u> ไม่เกิน 1 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์ <u>ข้อจำกัดในการก่อหนี้สินเพิ่มเติม</u> การก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือออกตราสารประเภทใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 50.00 ล้านบาทจะต้องได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงิน	ทุกไตรมาส
ภูเก็ตแฟนตาซี	<u>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)</u> ไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาดด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น <u>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)</u>	ทุกไตรมาส

บริษัท	เงื่อนไข	การตรวจสอบ
	ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์	
คาร์นิวัล เมจิก	อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ไม่เกิน 1 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์ ข้อจำกัดในการก่อหนี้สินเพิ่มเติม การก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือออกตราสารประเภทใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 50.00 ล้านบาทจะต้องได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงิน	ทุกไตรมาส

โดยกรณีที่คาร์นิวัลเมจิก ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาดังกล่าวได้ อาจทำให้คาร์นิวัลเมจิก ถูกสถาบันการเงินแห่งนั้นระงับการเบิกวงเงิน ซึ่งทำให้คาร์นิวัลเมจิก มีเงินทุนสนับสนุนการก่อสร้างโครงการไม่เพียงพอ และอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและสถานะทางการเงินของคาร์นิวัลเมจิกในอนาคต นอกจากนี้เนื่องจากบริษัทฯ และภูเก็ตแฟนตาซี มีการให้การสนับสนุนทางการเงินกับคาร์นิวัลเมจิกเพื่อใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ดังนั้น กรณีที่บริษัทฯ และภูเก็ตแฟนตาซี ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ก็อาจทำให้เป็นผลต่อการสภาพคล่องในการสนับสนุนโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและสถานะทางการเงินของคาร์นิวัลเมจิกในอนาคต รวมถึงในกรณีที่บริษัทใดบริษัทหนึ่งผิดนัดชำระจำนวนเงินใดๆ ที่ถึงกำหนดชำระจะถือว่าการผิดสัญญาของทั้ง 3 บริษัท (Cross Default) จึงอาจทำให้ถูกสถาบันการเงินแห่งนั้นระงับการเบิกวงเงินทั้งหมด หรือเรียกคืนภาระหนี้ทั้งจำนวนทันทีตามที่แต่ละบริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันทางการเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งของบริษัทฯ มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ผู้ปล่อยสินเชื่อดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้ง 2 ของบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจบนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกิจการและผู้ถือหุ้นมากที่สุด และจะดำเนินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินซึ่งระบุไว้ในสัญญาเงินกู้อย่างเคร่งครัดและเต็มความสามารถ เพื่อไม่ให้ผิดเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น และเพื่อให้โครงการเมจิกคาร์นิวัลสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวอาจพิจารณาเจรจากับสถาบันทางการเงินที่ให้สินเชื่อแห่งนั้นเป็นครั้งคราว เพื่อขอผ่อนผันเงื่อนไขการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ในอนาคตด้วยเหตุสุดวิสัย

6. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ

บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในปัจจุบันกำหนดให้บริษัทฯ ต้องได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินก่อนสำหรับการก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือการออกตราสารหนี้ใดๆ เพื่อการดำเนินการตามปกติจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ วางแผนที่จะใช้แหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่น รวมถึงการออกและเสนอขาย

ตราสารหนี้ต่างๆ ของกลุ่มทั้งในปัจจุบันและที่จะจัดหาเพิ่มในอนาคต ในวงเงินรวมประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยหากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่ให้ความยินยอมในการก่อหนี้เพิ่มเติม บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะมีเงินทุนสนับสนุนการพัฒนาโครงการไม่เพียงพอ

ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัทฯ มีแนวทางในการเข้าเจรจากับสถาบันทางการเงินดังกล่าวเพื่อปรับเพิ่มวงเงินและขอผ่อนผันปรับปรุงแก้ไขเงื่อนไขต่างๆ เช่น เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ การชำระคืนเงินกู้ ข้อตกลงเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนของโครงการที่เพิ่มขึ้นจากเดิม และทำให้โครงการสามารถดำเนินการไปได้อย่างราบรื่น รวมทั้งการเจรจาเพื่อจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่น โดยคาดว่าจะทราบผลการเจรจากภายในช่วงเดือนตุลาคม 2560 และผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่ากลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการอนุมัติวงเงินจากสถาบันทางการเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในอนาคต กรณีที่ไม่สามารถจัดหาเงินกู้จากสถาบันทางการเงินอื่นได้ครบตามจำนวนที่ต้องการเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป

7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นไม่ให้สัตยาบัน

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการให้สัตยาบันเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการยกเลิกสัญญาก่อสร้างเนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างงานโครงการไปแล้วส่วนหนึ่ง รวมทั้งยกเลิกการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ ซึ่งนอกจากจะทำให้บริษัทฯ เกิดต้นทุนจมเนื่องจากจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการสั่งซื้ออุปกรณ์ไปแล้วก่อนหน้าจำนวน 1,497.45 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ สูญเสียความน่าเชื่อถือต่อผู้รับงานก่อสร้าง และผู้จำหน่ายอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งรายปัจจุบันและรายอื่นๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ เข้าทำรายการอื่นๆ ในอนาคตได้ยากขึ้น กรณีที่มีความประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการในลักษณะเดียวกันอีก รวมทั้งอาจจะถูกคู่สัญญาฟ้องร้องค่าเสียหายด้วย โดยปัจจุบันมีมูลค่าสัญญารับเหมาก่อสร้างและจัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อก่อสร้างอาคารในนามของ CM รวมเป็นมูลค่าสัญญาจำนวน 1,852.99 ล้านบาท และในนาม PF จำนวน 215.00 ล้านบาท ได้แก่ค่าจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน สัญญาสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย

ผลกระทบในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไม่ให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการครั้งนี้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการที่ CM จะไม่สามารถดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกตามแผนการที่ผู้บริหารของบริษัทฯ วางไว้ได้ โดยที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินความเสียหายสูงสุดที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ โดยคำนึงถึงเงินลงทุนทั้งหมดในโครงการคาร์นิวัลเมจิกโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าเงินลงทุนที่จ่ายไปแล้ว (ล้านบาท)
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	877.45
2. ค่าโคไฟ อุปกรณ์ไฟฟ้า และคอมพิวเตอร์	19.56
3. ค่าจ้างแรงงาน และผู้เชี่ยวชาญ	31.73
4. ดอกเบี้ย	19.20
5. ค่าตอบแทนการออกแบบ	73.50
6. ค่าที่ดิน 45-3-93 ไร่	315.00
7. ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน	161.01
รวม	1,497.45

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่ากรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ เกิดมูลค่าความเสียหายจากเงินที่ได้ชำระไปแล้วจำนวน 1,497.45 ล้านบาทตามตารางข้างต้น ซึ่งงาน

ก่อสร้างทั้งหมดไม่สามารถจะปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นไปตามวงเงินเดิมได้ และไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากยังไม่แล้วเสร็จ และอาจมีค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาก่อสร้างทั้งหมด ทั้งนี้มูลค่าสัญญารับเหมาก่อสร้างและจัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อก่อสร้างอาคารในนามของ CM รวมเป็นมูลค่าสัญญาจำนวน 1,852.99 ล้านบาท และในนาม PF จำนวน 215.00 ล้านบาท ได้แก่ค่าจ้างเหมาก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน สัญญาสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัท จะไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินเพิ่มขึ้น และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต
การเข้าลงทุนในโครงการครั้งนี้ บริษัท ได้ทำการกู้เงินจากสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารและสถานที่ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินโครงการ ทั้งนี้ หากบริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท ก็จะไม่จำเป็นต้องกู้เงิน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อทุนคงเดิม รวมทั้งทำให้บริษัท ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
2. บริษัท จะไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้
กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท ไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงต่างๆ จากการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ข้างต้น
3. บริษัท จะคงระดับความสามารถในการก่อหนี้สินกรณีที่ไม่เข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้
กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท จะมีเงินทุนหมุนเวียนและยังคงระดับความสามารถในการก่อหนี้สินเพิ่มเติมจากการขอกู้เงินกับสถาบันทางการเงินได้ เนื่องจากไม่ได้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท กรณีที่บริษัท ต้องการเข้าลงทุนในโครงการในอนาคตซึ่งมีอัตราผลตอบแทนและ/หรือ ความเสี่ยงของโครงการที่ดีกว่าโครงการในปัจจุบัน

ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัท สูญเสียโอกาสสำหรับการเข้าลงทุนโครงการในครั้งนี้
กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสในการเพิ่มรายได้ รวมทั้งโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากโครงการที่จะเข้าลงทุน ซึ่งจากการประมาณการพบว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุน โดยมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการเข้าลงทุนในโครงการเท่ากับร้อยละ 10.43 เมื่อเทียบกับต้นทุนสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการในครั้งนี้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.83 นอกจากนี้ การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสที่จะเป็นรู้จักในวงกว้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการในครั้งนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งอาจช่วยสามารถช่วยขับเคลื่อนอุตสาหกรรมด้านการท่องเที่ยวภายในประเทศ
2. บริษัท ต้องใช้เวลาในการพิจารณาลงทุนโครงการอื่นๆ ต่อไป
กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท จะต้องดำเนินการหาโครงการอื่นเข้าลงทุนเพื่อให้ผลการดำเนินงานของบริษัท ปรับดีขึ้น จึงทำให้บริษัท เกิดต้นทุนค่าเสียโอกาสขึ้นหากปฏิเสธการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ที่บริษัท พิจารณาในอนาคตอาจให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่า และ/หรือมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่สูงกว่าโครงการในครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้ความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตลดลง
3. บริษัท ต้องยกเลิกการสัญญาก่อสร้าง และการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ
กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท จะต้องดำเนินการยกเลิกสัญญาก่อสร้าง เนื่องจากบริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างงานโครงการไปแล้วส่วนหนึ่ง รวมทั้งยกเลิกการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ ซึ่งนอกจากจะทำให้บริษัท เกิดต้นทุนจมเนื่องจากจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการสั่งซื้ออุปกรณ์ไปแล้วก่อนหน้านี้ จะทำให้บริษัท สูญเสียความ

นำเชื่อถือต่อผู้รับงานก่อสร้าง และผู้จำหน่ายอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งรายปัจจุบันและรายอื่นๆ ซึ่งจะทำให้บริษัท เข้าทำรายการอื่นๆ ในอนาคตได้ยากขึ้น กรณีที่มีความประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการในลักษณะเดียวกันอีก รวมทั้งอาจจะถูกคู่สัญญาฟ้องร้องค่าเสียหายด้วย

กล่าวโดยสรุป คือ การเข้าลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกในครั้งนี้จะช่วยเพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัท กระจายความเสี่ยงในการลงทุนทางธุรกิจของบริษัท จากการประยุกต์ใช้ประสบการณ์และความพร้อมของบุคลากรและเครื่องมือในการดำเนินงานที่บริษัท มีอยู่ในปัจจุบัน โดยคาดว่าจะทำให้บริษัท มีภาพรวมด้านการดำเนินงานที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัท อาจต้องพิจารณาถึงข้อเสียจากการเข้าทำรายการ เช่น การแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง (Cannibalization) รวมทั้งความเสี่ยงจากการเข้าลงทุน เช่น ความล่าช้าของการก่อสร้าง จำนวนนักท่องเที่ยวลดลง และเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเงินกู้ เพื่อประกอบการเข้าทำรายการในครั้งนี้

เมื่อพิจารณาจากข้อดี-ข้อเสียและความเสี่ยงข้างต้น รวมทั้งผลกระทบและความเสียหายในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ที่ปรึกษา จึงสรุปว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสมผล

ในเรื่องความเหมาะสมของการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว ที่ปรึกษา ได้ประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โดยพิจารณา 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value : NPV) สำหรับโครงการ และผู้ถือหุ้น 2) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนของโครงการ (Project IRR) และผู้ถือหุ้น (Equity IRR) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	โครงการ (Project)	ผู้ถือหุ้น (Equity)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (NPV)	831.66 ล้านบาท	481.83 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)	10.43 %	13.30 %

จากตารางข้างต้น สรุปได้ว่า โครงการคาร์นิวัลเมจิกมี NPV เท่ากับ 831.66 ล้านบาท และ IRR เท่ากับร้อยละ 10.43 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี จึงมีความเหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการดังกล่าวพบว่า มี Equity NPV เท่ากับ 481.83 ล้านบาท โดยมี EIRR เท่ากับร้อยละ 13.30 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนของผู้ถือหุ้น (K_e) ภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.50 ต่อปี

ดังนั้น การลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกในครั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่ามีความเหมาะสมผลในด้านผลตอบแทนการลงทุน โดยสรุป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความเหมาะสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลเอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริง สมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความเหมาะสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาการศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
2. เอกสารของบริษัท
3. สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาก่อสร้างต่างๆ
4. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
5. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษา ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษา ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งที่ปรึกษา ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้

ความเห็นของที่ปรึกษา จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา โดยที่ปรึกษา ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งการตัดสินใจในการให้หรือไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษา มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษา ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) (“ภูเก็ตแฟนตาซี”) บริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด (“คาร์นิวัลเมจิก”) เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่ที่จังหวัดภูเก็ต (“โครงการคาร์นิวัลเมจิก”) เนื่องจากภูเก็ตแฟนตาซีนั้นเปิดดำเนินการมาเป็นระยะเวลานานแล้ว จึงต้องการพัฒนาโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันของบริษัทฯ และจับโอกาสในการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจะช่วยให้ได้กลุ่มลูกค้าเก่าที่เคยมายังภูเก็ตแฟนตาซีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ และกลุ่มลูกค้าใหม่ที่มาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตเป็นครั้งแรกซึ่งมีตัวเลขการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวในระดับสูง โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทดังกล่าวเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท และต่อมาเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 666.65 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 516 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มใน ภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อให้ภูเก็ตแฟนตาซีนำไปขยายธุรกิจโครงการคาร์นิวัลเมจิกด้วยการเพิ่มทุนจำนวน 406 ล้านบาท และ อีกจำนวน 110 ล้านบาท นำไปซื้อที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2558 คาร์นิวัลเมจิกได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยภูเก็ตแฟนตาซีถือหุ้นในคาร์นิวัลเมจิกร้อยละ 99.0 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ฉะนั้น คาร์นิวัลเมจิกจึงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกแห่งหนึ่งโดยการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน ภูเก็ตแฟนตาซี จากนั้นต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2558 ได้มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกว่า ได้มีขนาดการลงทุน 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ค่าโฆษณาตลาดรายการประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เท่ากับร้อยละ 36.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงได้เปิดเผยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และได้ส่งรายงานสารสนเทศดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2558

ในเวลาต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2558 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่งจำนวน 555.28 ล้านบาท เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งจำนวน 471.20 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มในภูเก็ตแฟนตาซี เพื่อจัดซื้อที่ดินขนาด 33-3-92.4 ไร่ที่จะใช้ในการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 205 ล้านบาท สร้างอาคารที่พักพนักงาน หลังใหม่เพื่อรองรับพนักงานของคาร์นิวัลเมจิกจำนวน 170 ล้านบาท และก่อสร้างปรับปรุงกิจกรรมของภูเก็ตแฟนตาซี 96.10 ล้านบาท เพื่อให้การให้บริการของภูเก็ตแฟนตาซีสอดคล้องกับการจะเปิดให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งบริษัท ย่อยได้ใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว อนึ่ง การที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อที่ดินประมาณ 33 ไร่เศษดังกล่าวนี้ ทำให้ไม่จำเป็นต้องเช่าที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการกำจัดความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคตภายหลังจากพัฒนาโครงการหรือเปิดดำเนินการไปแล้ว หรือความเสี่ยงจากการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าที่ดินในการต่อสัญญาแต่ละครั้ง จึงทำให้บริษัทย่อยสามารถพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในโครงการได้อย่างอิสระเต็มที่ ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงในภาวะการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตที่สำคัญได้แก่ แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 1 ซึ่งเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็น 12.5 ล้านคนต่อปี จาก 6.5 ล้านคนต่อปี ในช่วงปี 2559-2560 รวมถึงการออกแผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 และ 3 ซึ่งจะขยายขีดความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็น 18 ล้านคนต่อปี และ 25 ล้านคนต่อปี ตามลำดับ ในระยะดำเนินการปี 2560-2568 รวมถึงการเปิดตัวโครงการด้านการท่องเที่ยวใน

จังหวัดภูเก็ตอื่นๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สวนสนุก สวนน้ำ อควาเรียม ซีมปาร์ค ซึ่งจะเป็นคู่แข่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยจะส่งผลต่อทั้งจำนวนผู้เข้าชมและการตั้งราคาบัตรของโครงการ ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกจึงทบทวนแผนการพัฒนาโครงการเพื่อความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้โดยขยายเป้าหมายที่จะสร้างแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำอันดับโลก ทั้งนี้ เพื่อยกระดับความเป็นผู้นำของสถานที่ท่องเที่ยวในประเทศไทย และสร้างฐานธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้ใหญ่ขึ้น แข็งแกร่งขึ้น เพื่อผลักดันการเติบโตของรายได้ และผลกำไรของกลุ่มบริษัทให้มั่นคงได้อย่างยั่งยืน และหลังจากที่ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกได้ทำการปรับปรุงรูปแบบของโครงการให้มีความเหมาะสมและสมบูรณ์แบบ แล้ว ได้ข้อสรุปว่างบประมาณการลงทุนจะเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) เป็นงบลงทุน 3,570 ล้านบาท โดยนับรวมที่ดินที่ภูเก็ตแพนตาซีได้ซื้อเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกเนื้อที่ 33-3-92.4 ไร่ มูลค่า 205 ล้านบาท, ที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่ พร้อมอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแพนตาซีมูลค่า 110 ล้านบาท และมูลค่าการก่อสร้างอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแพนตาซีเพิ่มเติมบนที่ดินแปลงดังกล่าว มูลค่า 170 ล้านบาท

คณะกรรมการคาร์นิวัลเมจิกในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าว โดยพิจารณาจากการศึกษาข้อมูลทางด้านการตลาดและการลงทุนของธุรกิจคู่แข่งในจังหวัดภูเก็ตทั้งทางตรงและทางอ้อม ภาวะการแข่งขันของธุรกิจท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทแล้ว มีความเห็นว่าการขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท เป็น 3,570 ล้านบาทนั้น มีความเหมาะสมและจะก่อประโยชน์สูงสุดให้แก่กลุ่มบริษัท อีกทั้งยังจะเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งของกลุ่มบริษัทในการแข่งขันในธุรกิจท่องเที่ยวที่จะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นเพื่อการเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและในประเทศไทย และจะก่อให้เกิดรายได้ที่ยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต ทั้งนี้สามารถสรุปลำดับเหตุการณ์ของรายการได้ดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
30 ก.ค. 2557	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2557 มีมติให้ PF จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการซีมปาร์คแห่งใหม่ที่จังหวัดภูเก็ต (“โครงการคาร์นิวัลเมจิก”)
9 ต.ค. 2557	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
16 ก.พ. 2558	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติให้บริษัท เพิ่มทุน 666.65 ล้านบาท เพื่อให้ PF นำเงิน 516 ล้านบาทไปพัฒนาโครงการคาร์นิวัลเมจิก
23 มี.ค. 2558	CM เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการขอรับบัตรส่งเสริมคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
25 มี.ค. 2558	PF ได้มาซึ่งทรัพย์สินเพื่อใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ดังนี้ 1. ที่ดิน 33-3 ไร่ ราคา 205 ล้านบาท 2. ที่ดินพร้อมอาคาร 12 ไร่ ราคา 110 ล้านบาท 3. ก่อสร้างอาคารที่พัก 170 ล้านบาท
27 พ.ค. 2558	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2558 มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะมีงบประมาณลงทุน 1,450 ล้านบาท
1 ก.ย. 2558	CM ได้รับบัตรส่งเสริมคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
20 ต.ค. 2558	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2558 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 555.28 ล้านบาท เพื่อนำเงิน 471.20 ล้านบาท ไปลงทุนใน PF เพื่อให้ PF ชำระเงินกู้ยืมที่ใช้ในการซื้อที่ดิน
25 พ.ย. 2558	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 3/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการคาร์นิวัลเมจิก (Business Design) และการควบคุมการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยกำหนดเงินรางวัลค่าออกแบบโครงการให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่าน เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 252

วันที่	เหตุการณ์
	ล้านบาท โดยให้จ่ายค่าตอบแทนเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี นับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 ได้แก่ 1 คุณกิตติกร คิ้วชา กรรมการผู้จัดการใหญ่ เดือนละ 6,000,000 บาท 2 คุณผิน คิ้วชา ประธานกรรมการบริหาร เดือนละ 3,000,000 บาท 3 คุณสมหวัง คิ้วชา กรรมการและกรรมการบริหาร เดือนละ 1,500,000 บาท
25 เม.ย. 2559	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2559 มีมติให้สัตยาบันการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการในส่วนที่ได้จ่ายไปแล้วถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 31.5 ล้านบาท และอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการในส่วนที่เหลือในอนาคต
23 มิ.ย. 2559	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 6/2559 ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบ Business Design ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่จะจ่ายให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่านจำนวน 252 ล้านบาท โดย CM จ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวเพียง 73.50 ล้านบาท ตามที่ได้มีการจ่ายไปแล้วถึงวันที่ 30 เมษายน 2559 ซึ่งเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริหารเสนอ
29 มิ.ย. 2559	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติให้ความเห็นชอบการยุติจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบ Business Design ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่าน และได้เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
30 มิ.ย. 2560	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 มีมติเห็นชอบการขยายขนาดโครงการจาก 1,450 เป็น 3,570 ล้านบาท และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาจำหน่ายไป

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ กูเกิ้ลเพนตาซี จัดตั้ง CM เพื่อสร้างและดำเนินธุรกิจโครงการริชมปาร์คแห่งใหม่ ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2558 ได้มีมติรับทราบความคืบหน้าการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกว่าจะมีขนาดการลงทุน 1,450 ล้านบาท ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้มีมติให้ความเห็นชอบการขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพิ่มเติมเป็นไม่เกิน 3,570 ล้านบาท โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ขึ้นในวันที่ 8 กันยายน 2560 เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการให้สัตยาบันรับรองการขยายขนาดการลงทุนดังกล่าว

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

3.3.1 สัญญาซื้อขายที่ดินเนื้อที่ 12 ไร่ ลงวันที่ 25 มีนาคม 2558

ผู้ซื้อ : บริษัท กูเกิ้ลเพนตาซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผู้ขาย : บริษัท กมลามีช รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ระหว่างกัน : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.3.2 สัญญาซื้อขายที่ดินเนื้อที่เปล่ารวม 33-3-92.4 ไร่ ลงวันที่ 25 มีนาคม 2558

- | | | |
|------------------------|---|---|
| ผู้ซื้อ | : | บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
| ผู้ขาย | : | นายอุ๋น เอกวานิช |
| ความสัมพันธ์ระหว่างกัน | : | ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
- 3.3.3 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร ระบบวิศวกรรม และงานสาธารณูปโภค
- | | | |
|------------------------|---|---|
| ผู้ว่าจ้าง | : | บริษัท คาร์นิวัล เมจิก จำกัด |
| ผู้รับจ้าง | : | บริษัท ไทยเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด |
| ความสัมพันธ์ระหว่างกัน | : | ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
- 3.3.4 สัญญาซื้อขายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง
- | | | |
|------------------------|---|---|
| ผู้ซื้อ | : | บริษัท คาร์นิวัล เมจิก จำกัด |
| ผู้ขาย | : | บริษัท ไทยเกอร์ โปรดักส์ จำกัด |
| ความสัมพันธ์ระหว่างกัน | : | ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
- 3.3.5 สัญญาเทคนิคระบบ Flying Effect ลงวันที่ 15 กันยายน 2559
- | | | |
|------------------------|---|---|
| ผู้ซื้อ | : | บริษัท คาร์นิวัล เมจิก จำกัด |
| ผู้ขาย | : | Kirby's AFX Ltd. (นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศสหราชอาณาจักร) |
| ความสัมพันธ์ระหว่างกัน | : | ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
- 3.3.6 สัญญาบริการติดตั้งสถานีโรงไฟฟ้าย่อย ลงวันที่ 4 กันยายน 2559
- | | | |
|------------------------|---|---|
| ผู้ซื้อ | : | บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
| ผู้ขาย | : | บริษัท เอบีบี จำกัด |
| ความสัมพันธ์ระหว่างกัน | : | ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน |

3.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

คาร์นิวัลเมจิกเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยการถือหุ้นผ่านภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว โดยภูเก็ตแฟนตาซีได้ถือหุ้นในคาร์นิวัลเมจิกร้อยละ 99.00 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบันคาร์นิวัลเมจิกอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาโครงการธีมปาร์คแห่งใหม่ หรือ โครงการคาร์นิวัลเมจิกซึ่งสร้างขึ้นบนที่ดินประมาณ 82 ไร่เศษ ที่ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของภูเก็ตแฟนตาซี โดยจะมีมูลค่าการลงทุนโดยนับรวมมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการแล้วประมาณไม่เกิน 3,570 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนเพิ่มเติมจากงบประมาณการลงทุนเดิม 1,450 ล้านบาท (ไม่รวมที่ดิน) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2558

งบประมาณการลงทุนเดิมจำนวน 1,450 ล้านบาท เป็นการสร้างโครงการบนที่ดินประมาณ 63 ไร่เศษ ประกอบด้วยที่ดินของภูเก็ตแพนตาซีประมาณ 30 ไร่ และที่ดิน 33 ไร่เศษที่ภูเก็ตแพนตาซีได้ซื้อเมื่อเดือนมีนาคม 2558 แทนการเช่าที่ดินระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ทำให้คาร์นิวัลเมจิกสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของภูเก็ตแพนตาซีเองได้อย่างมีอิสระเต็มที่ ฝ่ายบริหารของคาร์นิวัลเมจิกจึงได้พัฒนาและปรับปรุงรูปแบบของโครงการใหม่ ให้มีความเหมาะสมและสมบูรณ์แบบยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการแข่งขันของธุรกิจท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและจังหวัดใกล้เคียง โดยได้ดำเนินการขยายพื้นที่ของโครงการเพิ่มจากเดิม 63 ไร่ เป็นประมาณ 82 ไร่เศษ การขยายขนาดอาคารการแสดงและภัตตาคารซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างหลักของโครงการให้มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้มากขึ้นและสามารถเข้าเที่ยวชมได้ตลอดทุกฤดูกาล การเพิ่มจำนวนและขยายขนาดสิ่งปลูกสร้างและกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการให้สอดคล้องกับขนาดพื้นที่ที่ใหญ่ขึ้นและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้มีความทันสมัยและสามารถรองรับนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มเติมรายละเอียดของการตกแต่งงานสถาปัตยกรรมทั้งภายในอาคารและโดยรอบโครงการให้มีความยิ่งใหญ่และตระการตาอันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของโครงการ การพัฒนารูปแบบและเทคนิคการแสดงของแสงไฟให้วิจิตรงดงามยิ่งใหญ่มากกว่าที่เคยมีในโลก เพื่อความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและเป็นแหล่งท่องเที่ยวริมปาร์กอันดับหนึ่งของประเทศไทยและเป็นแห่งเดียวในโลก

โครงการคาร์นิวัลเมจิกได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปลายปี 2558 ภายหลังจากประชุมคณะกรรมการบริษัท 8/2560 วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้มีมติให้ความเห็นชอบการที่คาร์นิวัลเมจิกขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการเพิ่มเติมเป็นประมาณ 3,570 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการแก่นักท่องเที่ยวได้ภายในกลางปี 2562

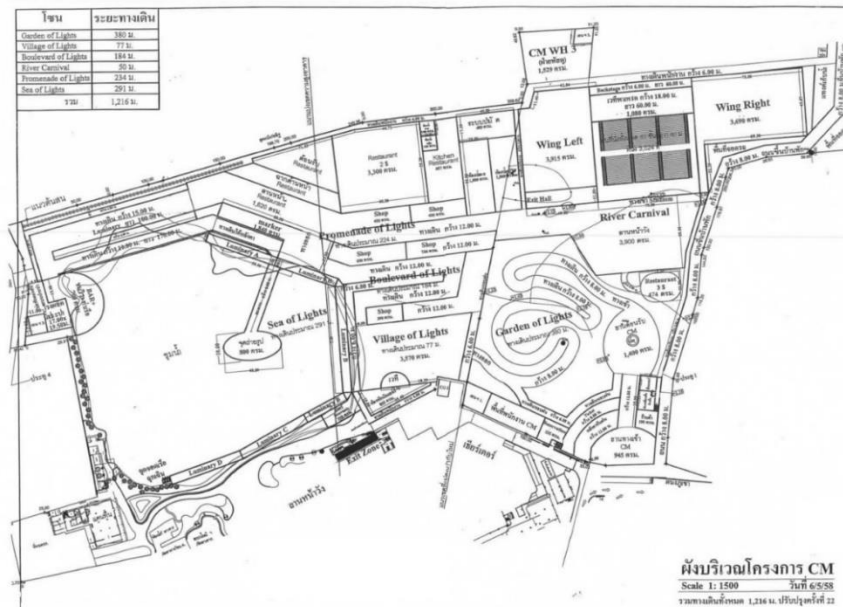
สรุปข้อมูลของงบประมาณการลงทุนของโครงการคาร์นิวัลเมจิกมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบลงทุนเดิม	งบลงทุนใหม่	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	มูลค่าที่ได้จ่ายไปแล้ว	ร้อยละมูลค่าที่ได้จ่ายไป
1) ค่าก่อสร้างอาคาร	650.00	1,800.00	1,150.00	877.45	48.75
2) ค่าไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า และคอมพิวเตอร์	350.00	300.00	(50.00)	19.56	6.52
3) ค่าสถานีไฟฟ้าย่อยและเครื่องปั่นไฟ	80.00	80.00	-	-	-
4) ค่าตกแต่งต่างๆ ของทั้งโครงการ	140.00	300.00	160.00	-	-
5) ค่าอุปกรณ์ในการแสดง	60.00	120.00	60.00	-	-
6) ค่าจ้างแรงงานและผู้เชี่ยวชาญ ¹	70.00	130.00	60.00	31.73	24.41
7) ค่าโฆษณา	20.00	30.00	10.00	-	-
8) ดอกเบี้ย	50.00	180.00	130.00	19.20	10.67
9) เงินหมุนเวียนเป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ	30.00	71.50	41.50	-	-
10) ค่าตอบแทนการออกแบบ	-	73.50	73.50	73.50	100.00
11) ค่าที่ดิน 45-3-93 ไร่	-	315.00	315.00	315.00	100.00
12) ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน	-	170.00	170.00	161.01	94.71
รวม	1,450.00	3,570.00	2,120.00	1,497.45	41.95

ที่มา : สารสนเทศของบริษัท ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์

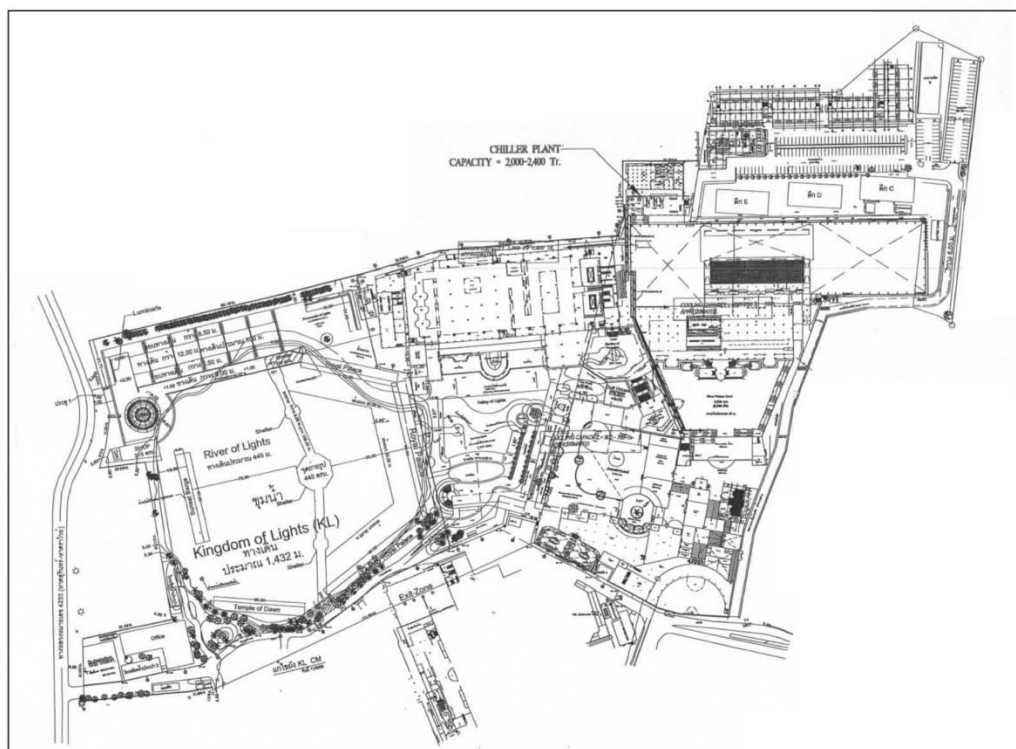
¹ แรงงานและผู้เชี่ยวชาญ หมายถึง พนักงานและผู้บริหารที่ CM ว่าจ้างเพื่อทำงานเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการฯ รวมถึงพนักงานของ PF ที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษในงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ CM โดยค่าใช้จ่ายพนักงานดังกล่าวบันทึกเป็นงานระหว่างก่อสร้างเดือนละประมาณ 5 ล้านบาท งบประมาณการตามระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปีเศษ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 130 ล้านบาท

แผนผังโครงการตามมูลค่าการลงทุนเดิม 1,450 ล้านบาท



ที่มา : บริษัทฯ

แผนผังโครงการตามมูลค่าการลงทุนใหม่มูลค่า 3,570 ล้านบาท



ที่มา : บริษัทฯ

ทั้งนี้มูลค่าโครงการที่เพิ่มมีสาเหตุหลักจากค่าก่อสร้างอาคารอาคารเพิ่มขึ้น 1,150.00 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากรูปแบบของอาคารและพื้นที่โดยรวมจากการออกแบบใหม่โดยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคารกวดาคาร

อาคารโรงละคร ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างหลักของโครงการ รวมถึงอาคารร้านค้าจำหน่ายสินค้าและกิจกรรมต่างๆ ของทั้งโครงการให้มากขึ้น ทำให้มีค่าก่อสร้างอาคาร ค่าวิชาชีพงานออกแบบ ค่างานสาธารณูปโภคต่างๆ ทำให้มีค่าก่อสร้างอาคาร ค่าตกแต่งและรายละเอียดอื่นๆ เพิ่มขึ้น

สรุปข้อมูลการเปลี่ยนแปลงพื้นที่การก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.) งบประมาณ 1,450 ล้านบาท	พื้นที่ (ตร.ม.) งบประมาณ 3,570 ล้านบาท	พื้นที่เพิ่มขึ้น (ตร.ม.)	ร้อยละ
1	โซน Stadium (โรงละคร)	16,827.88	24,759.33	7,931.45	47.13
2	โซน Shopping Street	15,360.52	37,543.18	22,182.66	144.41
3	โซน Restaurant (ภัตตาคาร)	9,505.61	24,222.37	14,716.76	154.82
4	โซนเมืองไฟ	17,678.62	21,355.60	3,676.98	20.80
5	พื้นที่อื่นๆ	6,780.82	8,989.50	2,208.69	32.57
รวมพื้นที่		66,153.44	116,869.98	50,716.54	76.66

ทั้งนี้การจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบมูลค่า 73.5 ล้านบาท ซึ่งได้ทำเป็นสัญญาว่าจ้าง รวมอยู่ในมูลค่าการลงทุนนั้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) กับกรรมการบริหารของบริษัทฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2559 ได้มีมติให้ความเห็นชอบการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทั้งนี้การจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบดังกล่าวสืบเนื่องมาจากประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 3/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนการออกแบบโครงการคาร์นิวัลเมจิก (Business Design) และการควบคุมการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก แทนการจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูง เนื่องจากสามารถอาศัยประสบการณ์ของกรรมการบริหารทั้ง 3 ท่านซึ่งมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการภูเก็ตแฟนตาซีในอดีตและการเดินทางศึกษาดูงานโครงการต่างๆทั่วโลก รวมถึงพนักงานภายในของภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งมีประสบการณ์ในการตกแต่ง จัดเตรียมการแสดง และการทำงานต่างๆโดยการออกแบบดังกล่าวครอบคลุมถึง การวางแผนโครงการ (Business Concept) การออกแบบ Master Plan ออกแบบแนวความคิดอาคารสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบตกแต่งภายนอก-ภายใน การออกแบบระบบคอมพิวเตอร์ รวมถึงการวางระบบบริหารงาน เป็นต้น โดยกำหนดเงินรางวัลค่าออกแบบโครงการให้แก่กรรมการบริหาร 3 ท่าน เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 252 ล้านบาท โดยให้จ่ายค่าตอบแทนเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี นับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนรายเดือน	บาทบาทหน้าที่
คุณกิตติกร คิวคชา	กรรมการผู้จัดการใหญ่	6,000,000	วางแผนโครงการ ออกแบบการ แสดงและระบบงานทั้งหมด
คุณณิน คิวคชา	ประธานกรรมการบริหาร	3,000,000	วางแผนโครงการร่วมและ ออกแบบแนวคิดของโครงการ
คุณสมหวัง คิวคชา	กรรมการและกรรมการบริหาร	1,500,000	ออกแบบแผนงานรายได้ สินค้าที่ ระลึก และระบบงานรายได้

ทั้งนี้ในรายละเอียดของขอบเขตงานดังกล่าวจะรวมไปถึงการออกแบบต่างๆ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ขอบเขต	ผู้รับผิดชอบหลัก	ผู้ร่วมพิจารณา	ความคืบหน้า
1	ออกแบบแนวความคิด Master Plan (Model)	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	Master Plan ของทั้งโครงการแล้วเสร็จ ส่วน Model ชุดที่ 1 ดำเนินการแล้ว 100% ชุดที่ 2-3 อยู่ระหว่างดำเนินการ
2	ออกแบบอาคาร สิ่งปลูกสร้างต่างๆ เช่น ร้านค้า ชุมประตู่ทางเข้า-ออก อาคารจำหน่ายบัตร เป็นต้น	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	การออกแบบร้านค้าและอาคารกิจกรรมต่างๆแล้วเสร็จประมาณ 80% และส่วนหนึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว
3	ออกแบบโรงละครและอิมจิษฐ์	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	ออกแบบและก่อสร้างแล้วประมาณ 70%
4	ออกแบบอาคารภัตตาคาร	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	ออกแบบและก่อสร้างแล้วประมาณ 35%
5	ออกแบบตกแต่งอาคารสถานที่ ทางเดิน ต้นไม้ และในทะเลสาบ และพื้นที่ทั่วทั้งโครงการ	คุณผืน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว อยู่ระหว่างเขียนแบบ
6	ออกแบบสีและลวดลายของแสงไฟต่างๆ ทั้งปาร์ค	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว อยู่ระหว่างเขียนแบบ
7	ออกแบบวางระบบคอมพิวเตอร์ควบคุมการโชว์แสงไฟ	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการแล้วเสร็จประมาณ 20%
8	ออกแบบควบคุมการจัดทำ จัดสร้าง ติดตั้งเดินสาย ปรับแต่งการประดับแสงไฟทั้งโครงการบนเนื้อที่ 82 ไร่	คุณกิตติกร	คุณผืน / คุณสมหวัง	-
9	ออกแบบเสียงดนตรี เพลง เสริมบรรยากาศในปาร์ค	คุณสมหวัง	คุณกิตติกร	อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบดนตรี
10	ออกแบบเทคนิคการแสดงแสงไฟในโรงละคร	คุณกิตติกร	-	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว และได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญต่างชาติดำเนินการด้านเทคนิคพิเศษต่างๆ

ลำดับ	ขอบเขต	ผู้รับผิดชอบหลัก	ผู้ร่วมพิจารณา	ความคืบหน้า
11	ออกแบบและควบคุมการติดตั้งเทคนิคขั้นสูงในการสร้างขบวนการนิว้ลลอยฟ้าและลลยน้ำ	คุณกิตติกร	-	-
12	ออกแบบจากการแสดง, แสง, สี, เสียง, บทเพลง และความรู้เกี่ยวกับการแสดงในโรงละครทั้งหมด	คุณกิตติกร	-	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว อยู่ระหว่างเขียนแบบ และเขียนดนตรีประกอบการแสดง
13	ออกแบบขบวนการนิว้ลล และบทละครการแสดงหนึ่งเดียวในโลก	คุณกิตติกร	คุณผิน / คุณสมหวัง	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว อยู่ระหว่างเขียนแบบและจัดทำ Model
14	ออกแบบเครื่องแต่งกายการแสดงต่างๆ หลายพันชุด	คุณสมหวัง	คุณกิตติกร	ดำเนินการแล้วบางส่วน
15	ออกแบบการแสดง การฝึกสอนพนักงานเป็นนักแสดง ทำทางการร่ายรำ ทุกฉาก ทุกอริเยะบท	คุณกิตติกร	-	ออกแบบแนวคิดทั้งหมดแล้ว
16	ออกแบบกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ	คุณกิตติกร	คุณผิน / คุณสมหวัง	อยู่ในขั้นตอนการหาหรือออกแบบแนวคิด
17	ออกแบบระบบคอมพิวเตอร์ควบคุมการบริหารงาน	คุณกิตติกร	คุณผิน / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการเขียนโปรแกรมระบบงาน
18	ออกแบบระบบรับจองบัตร รวมถึงการออกบัตรต่างๆ	คุณกิตติกร	คุณผิน / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการเขียนโปรแกรมระบบงาน
19	ออกแบบระบบการบริหารงานบุคคล (HR)	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการเขียนแผนงาน
20	ออกแบบโฆษณา (Billboard) ต่างๆ	คุณผิน	คุณกิตติกร	-
21	ออกแบบสื่อสาร Social Network	คุณกิตติกร	คุณสมหวัง	-
22	ออกแบบด้านการฝึกอบรม ทั้งภาคทฤษฎีและปฏิบัติ	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการเขียนแผนงาน

ลำดับ	ขอบเขต	ผู้รับผิดชอบหลัก	ผู้ร่วมพิจารณา	ความคืบหน้า
23	เขียนตำรา คู่มือ และ Job Description	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำคู่มือต่างๆ
24	ออกแบบสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์สินค้าใหม่ (Souvenir)	คุณสมหวัง	คุณกิตติกร / คุณผิน	อยู่ในขั้นตอนออกแบบแนวคิด และติดต่อแหล่งผลิต
25	ออกแบบระบบการรับส่งผู้โดยสาร	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบผังการจราจร ลานจอดรถ และระบบ GPS
26	ออกแบบแผนงานการขายและตลาด	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	มีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่องทางการขายและการตลาดในเบื้องต้นแล้ว อยู่ระหว่างจัดทำรายละเอียดแผนการขาย
27	ออกแบบแผนงานรายได้สินค้าที่ระลึก และระบบงานรายได้	คุณสมหวัง	คุณผิน / คุณกิตติกร	มีการออกแบบที่มาของรายได้ในเบื้องต้น ส่วนรูปแบบของสินค้าและบริการต่างๆ เป็นการออกแบบแนวคิดไว้ และอยู่ระหว่างลงรายละเอียด
28	จัดหาแหล่งเงินทุน และยื่นขอสนับสนุนการลงทุน	คุณผิน	-	ดำเนินการแล้ว
29	งานปลีกย่อยอื่นๆ จนกระทั่งเปิดดำเนินการธุรกิจ	คุณผิน	คุณกิตติกร / คุณสมหวัง	งานอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง จนกระทั่งเปิดดำเนินการกิจการ เช่น การขอใบอนุญาตต่างๆ การติดต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง การบริหารงานบุคคล เป็นต้น กรรมการบริหารทั้ง 3 ท่านเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการทุกรายการให้สำเร็จ

อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว มีมูลค่ารวมของค่าตอบแทนเท่ากับร้อยละ 9.5 ของสินทรัพย์รวมที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการ 5-6 เดือน อาจเกิดความเสียหายต่อโครงการที่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปมากพอสมควรแล้ว ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการสามารถดำเนินต่อไปโดยไม่หยุดชะงักตามแผนงานที่กำหนดไว้ กรรมการบริหารทั้ง 3 ท่านจึงเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท CM ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 ให้ยกเลิกการจ่ายค่าตอบแทนการออกแบบจำนวน 252 ล้านบาท และรับค่าตอบแทนเท่ากับ 73.5 ล้านบาทตามที่ได้มีการจ่ายไปแล้วถึงวันที่ 30 เมษายน 2559 ทั้งนี้ กรรมการบริหารทั้ง 3 ท่านยังคงทำหน้าที่และความรับผิดชอบในการออกแบบ Business Design ของโครงการตามเดิมทุกประการจนกระทั่งเปิดดำเนินการ

3.5 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งโครงการคาร์นิวัล เมจิก เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยการคำนวณขนาดรายการในครั้งนี้อ้างอิงจากข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนใหม่
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนใหม่
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่บริษัทฯ จ่ายเพื่อได้มา / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	$(3,570 / 3,455.35) \times 100$
	=	ร้อยละ 103.34
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ชำระค่าทรัพย์สินเป็นหุ้น

จากการคำนวณขนาดรายการ พบว่ามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 103.34 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จัดเป็นรายการประเภทที่ 4 ซึ่งมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1.1 รูปแบบของโครงการ

โครงการคาร์นิวัลเมจิก เป็นโครงการแหล่งท่องเที่ยวริมปาร์ควายมคำคิน ที่เน้นการแสดงผลงานของดวงไฟไฮเทคต่างๆ โดยการประยุกต์ความเป็นไทยผสมเข้ากับเทคโนโลยีการแสดงผลงานไฟ LED อันโดดเด่น ยิ่งใหญ่ ดึงดูดสายตาคนผ่านไปมา การแสดงในโรงละครขนาดใหญ่ ไม่เคยมีที่ไหนมาก่อน นอกจากนี้ยังมีบริการอาหารค่ำ สินค้าที่ระลึก และกิจกรรมต่างๆ ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวอย่างครบครัน ภายใต้บรรยากาศแสงไฟที่ประดับตกแต่งอยู่ทั่วทั้งโครงการด้วยรูปทรงที่วิจิตรงดงาม ตามรูปแบบของศิลปวัฒนธรรมไทยร่วมสมัย ออกแบบและบริหารงานโดยคนไทยซึ่งเป็นผู้บริหารระดับสูงของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีประสบการณ์ด้านธุรกิจท่องเที่ยวมานานกว่า 20 ปี โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่ที่ได้มาตรฐานสากล เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวแห่งใหม่ของจังหวัดภูเก็ตเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งคาดว่าจะมีประชากรรวมกว่า 600 ล้านคนจากสมาชิก 10 ประเทศ บวกกับนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน และประเทศอื่นๆ ที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น อีกทั้งจะเป็นการสร้างฐานลูกค้าใหม่ สร้างรายได้ และผลกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทต่อไป

1.2 ที่ดินและที่ตั้งของโครงการ

ที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก เนื้อที่ประมาณ 82 ไร่เศษ และที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่พักพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีและคาร์นิวัลเมจิกเนื้อที่ 12 ไร่ โดยมีรายละเอียดของที่ดินดังนี้

1.2.1 ที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก เนื้อที่ประมาณ 82 ไร่เศษ ประกอบด้วย

ก. ที่ดินเดิมของภูเก็ตแฟนตาซี เนื้อที่ประมาณ 49 ไร่

ข. ที่ดินที่ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อเพิ่มเติมเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เนื้อที่รวม 33 ไร่เศษ

1.2.2 ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่พักพนักงาน เนื้อที่ 12 ไร่

เลขที่โฉนด	พื้นที่โฉนด	พื้นที่ใช้จริง	ที่มาของที่ดิน	การใช้ประโยชน์บนที่ดิน
1359	42-3-81.8 ไร่	42-3-81.8	ที่ดินเดิมของ PF	ก่อสร้างอาคารภัตตาคารและ โซนเมืองไฟ
1211	32-2-58 ไร่	ประมาณ 6 ไร่		ก่อสร้างโซนทางเข้าโครงการ
15204	8-0-77.3 ไร่	8-0-77.3 ไร่	ที่ดินที่ PF ซื้อเพิ่มเติม เมื่อ 25 มี.ค. 2558	ลานจอดรถบัส
15205	25-3-15.1 ไร่	25-3-15.1 ไร่		ก่อสร้างโซนทางเข้า และโซน ถนนช้อปปิ้ง
17096	12-0-0 ไร่	12-0-0 ไร่		ก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน
รวม	120-2-32.7 ไร่	94-3-74.7 ไร่		

ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อที่ดินแปลงเนื้อที่ 12 ไร่พร้อมอาคารที่พักพนักงาน จากบริษัท กมล บิซ รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในราคารวม 110 ล้านบาท

อาคารที่พักพนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 12 ไร่ มีลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วยที่พักหลังละ 48 ห้อง รวมจำนวนทั้งสิ้น 192 ห้อง มีพนักงานของภูเก็ตแฟนตาซีอาศัยอยู่ประมาณ 650 คน แต่เนื่องจากอาคารหลังที่ได้ซื้อมานี้จะต้องถูกทุบทิ้ง 1 อาคาร เพราะล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ทำให้จำนวนห้องพักไม่เพียงพอ ประกอบกับอาคารส่วนที่เหลืออีก 4 อาคารมีอายุประมาณ 19 ปี ซึ่งยังไม่เคยปรับปรุง ทำให้ระบบสาธารณูปโภคภายในตัวอาคารค่อนข้างทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน จึงจำเป็นต้องปรับปรุงอาคารหลังเก่าและต้องสร้างอาคารหลังใหม่เพิ่มเติมอีกจำนวน 2 อาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น มีขนาดห้องพักรวม 268 ห้อง สามารถรองรับพนักงานได้ประมาณ 900 คน มูลค่าการก่อสร้างรวม 170 ล้านบาท

2. มูลค่าการลงทุนของสินทรัพย์ที่จะได้มา

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาประกอบไปด้วยมูลค่าของค่าก่อสร้าง วัสดุอุปกรณ์ต่างๆในการแสดง และมูลค่าของที่ดินที่ใช้ในโครงการดังต่อไปนี้

2.1 มูลค่าโครงการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 คาร์นิวัลเมจิกมีมูลค่างานระหว่างก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่ได้ใช้ไปแล้วรวม 1,497.45 ล้านบาท หรือมีความคืบหน้าของโครงการประมาณร้อยละ 41.95 ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการมูลค่าเงินลงทุนโครงการคาร์นิวัลเมจิก	งบการลงทุน	มูลค่าที่ได้จ่ายไปแล้ว	ร้อยละของมูลค่าที่ได้จ่ายไปแล้ว
1) ค่าก่อสร้างอาคาร	1,800.00	877.45	48.75
2) ค่าคอมไฟ อุปกรณ์ไฟฟ้า และคอมพิวเตอร์	300.00	19.56	6.52
3) ค่าสถานีไฟฟ้าย่อยและเครื่องปั่นไฟ	80.00	-	
4) ค่าตกแต่งต่างๆ ของทั้งโครงการ	300.00	-	
5) ค่าอุปกรณ์ในการแสดง	120.00	-	
6) ค่าจ้างแรงงาน และผู้เชี่ยวชาญ	130.00	31.73	24.41
7) ค่าโฆษณา	30.00		
8) ดอกเบี้ย	180.00	19.20	10.67
9) เงินหมุนเวียนเป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ	71.50	-	
10) ค่าตอบแทนการออกแบบ	73.50	73.50	100.00
11) ค่าที่ดิน 45-3-93 ไร่	315.00	315.00	100.00
12) ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน	170.00	161.01	94.71
รวม	3,570.00	1,497.45	41.95

ที่มา : บริษัทฯ

ทั้งนี้การชำระเงินของมูลค่าการลงทุนโครงการจะเป็นไปตามสัญญาว่าจ้างบริการต่างๆ โดยจะมีการชำระเงินเป็นงวด ตามความสำเร็จของงาน และจ่ายครบทั้งหมดเมื่องานเสร็จสมบูรณ์

2.2 มูลค่าที่ดิน

ภูเก็ตแฟนตาซีได้ซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 45-3-92.4 ไร่ ที่จะใช้ในการดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิก และเป็นที่ตั้งของอาคารที่พักพนักงานจากบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงินรวม 315 ล้านบาท โดยได้ชำระค่าที่ดินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขายและได้ออกรกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2558

3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 103.34 เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 หรืออาจเป็นการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยอ้อม (Backdoor Listing) เพราะมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า บริษัทฯ จึงต้องจัดทำรายงานสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเสนอต่อผู้ถือหุ้น และจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อให้สัตยาบันการเข้าทำรายการดังกล่าว และต้องได้รับการให้สัตยาบันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้คณะกรรมการได้กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 8 กันยายน 2560 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ
- 3) การได้มาซึ่งโครงการคาร์นิวัลเมจิกของกลุ่มบริษัทมีได้ทำให้คุณสมบัติของบริษัทฯ ที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปลี่ยนไป
- 4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในเรื่องโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ หรือในอำนาจการควบคุมกลุ่มบริษัท

3.8 แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงการคาร์นิวัลเมจิกจะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 3,570 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนจาก

1. ทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ บจ.คาร์นิวัลเมจิก จำนวน 500 ล้านบาท
2. เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ที่ได้อนุมัติวงเงินกู้ให้คาร์นิวัลเมจิกจำนวนรวม 660 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้วงเงิน) และวงเงินกู้ให้กู้เกิดแพนตาซีเพื่อสนับสนุนการจัดซื้อที่ดินที่ใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก จำนวน 220 ล้านบาท วงเงินจัดซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ 40 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 920 ล้านบาท
3. แหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่น รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่างๆ ของกลุ่ม ทั้ง ในปัจจุบันและที่จะจัดหาเพิ่มในอนาคต ในวงเงินรวมประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการจัดหาเงินทุนดังกล่าวโดยการเจรจากับสถาบันการเงินอื่นๆ รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ในการเสนอขายตราสารหนี้ โดยที่เงื่อนไขของการกู้เงินจะไม่ส่งผลต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต

เนื่องจากวงเงินกู้ปัจจุบันตามข้อ 2. กำหนดให้คาร์นิวัลเมจิกและกู้เกิดแพนตาซีต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินที่ตกลงไว้ในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งหากมีการก่อหนี้หรือลงทุนใดๆ เพิ่มเติม จะต้องได้รับการยินยอมจากสถาบันทางการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อดังกล่าวก่อน จึงทำให้อาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมตามหัวข้อนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเข้าเจรจากับสถาบันทางการเงินดังกล่าวเพื่อการปรับเพิ่มวงเงินและการขอผ่อนผันปรับปรุงแก้ไขเงื่อนไขต่างๆ เช่น เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ การชำระคืนเงินกู้ ข้อตกลงเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนของโครงการที่เพิ่มขึ้นจากเดิมและทำให้โครงการดำเนินไปได้อย่างราบรื่น รวมทั้งอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่น โดยคาดว่าจะทราบผลการเจรจาภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ได้ในภายในในช่วงเดือนตุลาคม 2560 และผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่ากลุ่มบริษัทน่าจะได้รับการอนุมัติวงเงินจากสถาบันทางการเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในอนาคต กรณีที่ไม่สามารถจัดหาเงินกู้จากสถาบันทางการเงินอื่นได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ

4. กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานประมาณ 300-500 ล้านบาทในช่วงปี 2556-2559 ที่ผ่านมา ซึ่งเมื่อพิจารณาพร้อมกับแหล่งเงินทุนอื่นแล้ว คาดว่าน่าจะเพียงพอต่อการดำเนินโครงการ

ทั้งนี้ในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัท สำหรับการพัฒนาโครงการคาร์นิวัลเมจิกนั้น กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัทเป็นสำคัญ รวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ทั้ง 3 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามด้วย

อนึ่ง แม้ว่ากลุ่มบริษัทจะมีการก่อหนี้สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการคาร์นิวัลเมจิกนี้ แต่กลุ่มบริษัทก็มั่นใจว่าโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะสามารถสร้างรายได้และกำไรให้กลุ่มบริษัทได้อย่างมั่นคง ซึ่งจะเป็นผลดีต่ออัตราเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับในอนาคตด้วย

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการเข้าลงทุนในโครงการในครั้งนี้จากโอกาสเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศ โดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ต ที่มีแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่จังหวัดภูเก็ตถึง 12 ล้านคนต่อปี และคาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 15-20 ล้านคนในอีก 3-6 ปีข้างหน้า การขยายธุรกิจของกลุ่มทุนต่างชาติรวมถึงธุรกิจขนาดใหญ่ในจังหวัดภูเก็ตด้วยเงินลงทุนนับหมื่นล้านบาท อาทิเช่น สร้างโรงแรมหรู ศูนย์การค้าชั้นนำ สำนักงาน หอประชุม สถานที่ท่องเที่ยวเวลากลางคืน รวมถึงภัตตาคาร ร้านอาหารต่างๆ และขยายสนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ตของภาครัฐ เป็นต้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเติบโตของจังหวัดภูเก็ตได้เป็นอย่างดี และจากการประสบผลสำเร็จของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต จึงได้จัดตั้งบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.92 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจการท่องเที่ยวและนันทนาการประเภทธีมปาร์ค

โครงการที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 82 ไร่ ที่จังหวัดภูเก็ต ภายใต้ชื่อโครงการคาร์นิวัล เมจิก โดยลักษณะของโครงการโดยสังเขปประกอบไปด้วย การนำเสนอศิลปวัฒนธรรม และประเพณีของไทย ผ่านการแสดงแสงสีของดวงไฟ การให้บริการอาหาร รวมทั้งเป็นศูนย์รวมของร้านขายของที่ระลึก ฯลฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ จะทำช่วยเสริมสร้างให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งด้านผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ อีกทั้งยังทำให้บริษัทฯ เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความสามารถใช้จ่ายเงินของตนเองจากการที่มีประสบการณ์ในการดำเนินโครงการที่คล้ายคลึงกันมาตั้งแต่อดีต จึงทำให้บริษัทฯ สามารถใช้ประโยชน์จากความรู้และประสบการณ์จากบุคลากรเดิม รวมถึงเครื่องมือที่สำคัญต่างๆ ที่มีอยู่เดิม เพื่อสำหรับเป็นแบบอย่างและเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 บริษัทฯ มีประสบการณ์ด้านการดำเนินงานประเภทเดียวกันมาอย่างยาวนาน

ปัจจุบันภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารงานโครงการภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นโครงการในลักษณะเดียวกันกับโครงการที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ โครงการภูเก็ตแฟนตาซี เป็นโครงการที่เปิดดำเนินการมาอย่างยาวนานตั้งแต่ปี 2542 โดยมีจุดเด่นคือการนำเสนอวัฒนธรรมไทยผสมผสานกับเทคนิคด้านแสง สีและเสียงที่ทันสมัย ผ่านการแสดงโชว์ต่างๆ รวมทั้งการให้บริการอาหารค่ำแบบบุฟเฟต์นานาชาติ และ ร้านค้าสินค้าที่ระลึกที่มีคุณภาพจากทุกภาคของประเทศไทย โดยจากประสบการณ์การดำเนินโครงการมาอย่างยาวนานกว่า 18 ปี สะท้อนให้เห็นถึงความรู้และประสบการณ์ของบุคลากร รวมทั้งความพร้อมของเครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีข้อได้เปรียบจากการเข้าทำรายการจากการที่สามารถใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เดิมที่มีอยู่แล้ว ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งด้านผลการดำเนินงานมากยิ่งขึ้นต่อไป

4.2.2 เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ของบริษัทฯ

การเข้าลงทุนโครงการในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินโครงการซาฟารีเวิลด์ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้ ดังนี้

โครงการ	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการซาฟารีเวิลด์	657.18	37.15	774.24	42.87	839.4	45.98
โครงการภูเก็ตแฟนตาซี	1,111.90	62.85	1,031.76	57.13	986.07	54.02
รวม	1,769.08	100.00	1,806.00	100.00	1,825.47	100.00

ที่มา: รายงานประจำปีของบริษัทฯ ปี 2559

ดังนั้น การเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มให้บริษัทฯ มีช่องทางจากรายได้โครงการใหม่ ทำให้บริษัทฯ น่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต และเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนกรณีที่เกิดโครงการอื่น ไม่สามารถสร้างรายได้ตามที่คาดการณ์ไว้

4.2.3 บริษัทฯ มีชื่อเสียงเฉพาะด้านเพิ่มขึ้น

เนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งอาจถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต ที่อาจมีส่วนช่วยเพิ่มปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าสู่จังหวัดและประเทศ ซึ่งจะส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นที่นักท่องเที่ยวมีต่อประเทศไทยและการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศระดับภูมิภาคและภาพรวมระดับประเทศต่อไป กรณีที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการยอมรับในวงกว้าง ดังนั้น จากกรณีดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีชื่อเสียงเฉพาะด้านสำหรับการดำเนินโครงการประเภทธีมปาร์คเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลดีต่อบริษัทฯ กรณีที่บริษัทฯ มีความต้องการดำเนินโครงการดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคต

4.2.4 โครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

โครงการที่จะดำเนินการในครั้งนี้ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยได้รับสิทธิพิเศษในฐานะผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับกิจการศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ซึ่งตัวอย่างของสิทธิประโยชน์ดังกล่าว ได้แก่ การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน โดยมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น และการได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายภาษีสำหรับการดำเนินโครงการ ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ได้รับจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

4.2.5 การเข้าทำรายการมีความเหมาะสมจากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการเข้าลงทุนในโครงการครั้งนี้ของที่ปรึกษาฯ พบว่า โครงการคาร์นิวัลเมจิกมี NPV เท่ากับ 831.66 ล้านบาท และ IRR เท่ากับร้อยละ 10.43 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี จึงมีความเหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการดังกล่าวพบว่า มี Equity NPV เท่ากับ 481.83 ล้านบาท โดยมี EIRR เท่ากับร้อยละ 13.30 ต่อปี ซึ่งมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของต้นทุนของผู้ถือหุ้น (K_e) ภายหลังปรับปรุงแล้วที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.50 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากโครงการดังกล่าวที่มากกว่าต้นทุนของกิจการและผู้ถือหุ้น จึงทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงตัวเลขทางการเงิน

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 บริษัทฯ ต้องก่อหนี้สินเพิ่มขึ้น และจะมีการระดมเงินในอนาคต

จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องมีการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการดำเนินโครงการ โดยอาจจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นรวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณหนี้สินที่ก่อ โดยที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจเกิดขึ้น พบว่ามีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.35 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างสูงและผิดเงื่อนไขกับเงินกู้ธนาคารซึ่งกำหนดให้แต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนขั้นต่ำบริษัท (D/E Ratio) (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ในความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ในส่วนที่ 4 หน้า 6) อย่างไรก็ตาม จากประมาณการผลการดำเนินงานจากโครงการในครั้งนี้พบว่า ยังคงมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษี (EBIT) ที่อยู่ในระดับที่สูงกว่าดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป จึงทำให้ยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้สินตลอดระยะเวลาประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของโครงการ ในส่วนที่ 5 หน้า 18) ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินต่อทุนก็จะมีแนวโน้มปรับลดลงอย่างต่อเนื่องตามการผ่อนชำระคืนเงินกู้บนเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับสถาบันทางการเงิน

4.3.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้สินในอนาคต

เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งภายในประเทศเพื่อดำเนินโครงการในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio หรือ DSCR) และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ซึ่งทำกับธนาคารพาณิชย์ผู้ปล่อยสินเชื่อ ดังนั้น อาจจะทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้สินในอนาคตกรณีที่มีความต้องการใช้หนี้สิน เช่น เพื่อเป็นการสนับสนุนโครงการลงทุนใหม่ในอนาคต หรือสนับสนุนสภาพคล่องของกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องดำรงไว้ซึ่งสถานะและอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน (โปรดพิจารณารายละเอียดอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญในหัวข้อความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ เรื่อง ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้)

4.3.3 บริษัทฯ อาจสูญเสียลูกค้าสำหรับโครงการภูเก็ตแฟนตาซี

เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีลักษณะใกล้เคียงและมีที่ตั้งบริเวณเดียวกันกับโครงการภูเก็ตแฟนตาซี จึงอาจทำให้โครงการในครั้งนี้แย่งลูกค้ากันเองกับฐานลูกค้าเดิมของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี หรือทำให้ลูกค้าในอนาคตที่อยากเข้ามาเยี่ยมชมโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเปลี่ยนมาเยี่ยมชมโครงการคาร์นิวัลเมจิกแทน ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะเป็นการแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง (Cannibalization) ทำให้การประมาณการรายได้ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีอาจเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามผู้บริหารของบริษัทฯ พบว่า โครงการทั้งสองมีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเป็นโครงการที่เน้นการแสดงที่เฉพาะเจาะจงเป็นหลัก ในขณะที่โครงการคาร์นิวัลเมจิก เป็นโครงการแบบธีมปาร์ก ซึ่งเน้นการเที่ยวชมภายในสถานที่ท่องเที่ยว นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้มีนโยบายการป้องกันการแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง เช่น การขายบัตรสำหรับทั้ง 2 โครงการในลักษณะของการขายพ่วง (Bundling sale) เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้าชมทั้งสองโครงการ รวมทั้งการกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) ของทั้งสองโครงการให้ชัดเจน เพื่อความชัดเจนในการทำการตลาดสำหรับแต่ละโครงการ และเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำหนดลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของแต่ละโครงการได้อย่างชัดเจน เป็นต้น

4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.4.1 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการก่อสร้าง

ในการขยายขนาดการลงทุนโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแผนในการเปิดให้บริการภายในกลางปี 2562 โดยเลื่อนออกไปจากกำหนดการเดิมก่อนที่จะมีมติเพื่อขยายขนาดการลงทุนซึ่งจะเปิดบริการปลายปี 2560 โดยรวมระยะเวลาก่อสร้างนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี 6 เดือน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่ใช้ไปแล้วรวม 1,497.45 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 41.95 ของโครงการและร้อยละ 48.75 ของงานก่อสร้างอาคาร ตามลำดับ ทั้งนี้ ในอดีตความล่าช้าของโครงการคาร์นิวัลเมจิกเกิดจาก การปรับปรุงแบบอาคารกวดาคารและโรงละครซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างหลักของโครงการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อให้รองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้มากขึ้น อาทิเช่น การเพิ่มความสูงของกวดาคารจาก 1 ชั้นเป็น 3 ชั้น การเพิ่มความยาวและความสูงของเวทีการแสดงภายในอาคารโรงละคร เป็นต้น ซึ่งทำให้ต้องเพิ่มขั้นตอนการปรับพื้นดิน การขุดดิน การลงเสาเข็มในงานฐานรากของโครงการให้มีความแข็งแรงมั่นคงสามารถรองรับโครงสร้างอาคารที่มีน้ำหนักมากขึ้นได้ โดยภายหลังบริษัทฯ ได้มีมติให้ขยายขนาดการลงทุนโครงการดังกล่าวเพื่อให้โครงการมีความครบถ้วนดึงดูดใจนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น (โปรดพิจารณาแผนภาพโครงการก่อสร้างเดิมและใหม่ในหัวข้อ 3.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ) จึงได้ปรับปรุงแผนในการพัฒนาโครงการและเปิดบริการดังนี้

รายการงาน	2558	2559				2560				2561				2562	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
ออกแบบ Business Design															
งานก่อสร้างอาคารและงานระบบ															
งานสถาปัตยกรรมตกแต่งต่างๆ															
งานระบบเทคนิคการแสดง															
งานผลิต/ติดตั้งฉากและอุปกรณ์การแสดง															
งานติดตั้งโชว์ไฟทั้งโครงการ															
ทดสอบระบบการแสดง															
เปิดดำเนินการโครงการ															

โดยเนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการขนาดใหญ่ และต้องใช้ระยะเวลาการก่อสร้างค่อนข้างนาน จึงอาจส่งผลให้โครงการดังกล่าวมีความเสี่ยงจากงานก่อสร้างที่อาจดำเนินการก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจเป็นผลมาปัญหาการก่อสร้างผิดพลาด หรือความเสี่ยงจากปัจจัยจากธรรมชาติต่างๆ เช่น ฝนตก น้ำท่วม เป็นต้น ที่อาจส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้าง หรือการรับส่งวัสดุอุปกรณ์ล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งจะทำให้กระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ มีสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ดังนั้น หากการก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จะสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ

4.4.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาของผู้รับเหมาก่อสร้าง

โครงการคาร์นิวัล เมจิก มีมูลค่าการก่อสร้างอาคารกว่า 1,810.05 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่ารับเหมาก่อสร้าง 984.53 ล้านบาท และ ค่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง 825.52 ล้านบาท โดยมีสัญญาในการรับเหมาก่อสร้างและจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างในโครงการทั้งหมด 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไทยเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทยเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ บริษัท ไทยเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทยเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญามีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพียงบริษัทละ 5 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งสองบริษัทอาจทิ้งงานเนื่องจากไม่มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่มีมูลค่ารวมสูงถึง 1,810.05 ล้านบาทได้

คู่สัญญาในการก่อสร้าง	ปีที่ก่อตั้ง	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)	ส่วนงานที่รับผิดชอบ	มูลค่าสัญญา รวม (ล้านบาท)
บริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด	2554	5,000,000	จ้างเหมาก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค	984.53
บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด	2556	5,000,000	จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	825.52
รวม				1,810.05

อย่างไรก็ตามคณะกรรมการ PF และ CM ได้พิจารณาความเหมาะสมของการว่าจ้างบริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัดจากผลงานการก่อสร้างในอดีต ซึ่งทีมงานของบริษัทดังกล่าวเป็นผู้ควบคุมและดำเนินการก่อสร้างโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเมื่อประมาณ 20 ปีที่ผ่านมา มีความเข้าใจในระบบงานอาคารการแสดงเป็นอย่างดี มีความน่าเชื่อถือในการรักษาความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทที่ได้รับความไว้วางใจจากทีมงานบริษัทสถาปนิกชั้นนำของประเทศให้สร้างโครงการขนาดใหญ่มากมาย ประกอบกับโครงการคาร์นิวัลเมจิก เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีปาร์คเฉพาะด้าน การก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนจำเป็นต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ทางด้านนี้มาก่อน เพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาด ติดขัด อันนำไปสู่ความเสียหายและล่าช้า ผู้บริหารและคณะกรรมการของ PF และ CM จึงได้พิจารณาเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างจากประสบการณ์ที่เคยร่วมทำงานกันในอดีตเป็นหลัก ทั้งนี้ กรณีเรื่องของทุนจดทะเบียนของบริษัททั้งสองที่ค่อนข้างต่ำดังกล่าวนี้เกิดจากกลุ่มผู้ถือหุ้นและทีมงานของบริษัทที่เคยดำเนินการก่อสร้างโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ทำการจดทะเบียนบริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด และ บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ขึ้นใหม่ และตั้งใจจะนำบริษัททั้งสองเข้ารับงานโครงการคาร์นิวัลเมจิกเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการต้นทุนงานก่อสร้างของโครงการของกลุ่มผู้ถือหุ้นและทีมงานดังกล่าว ในเรื่องของทุนจดทะเบียนของทั้งสองบริษัทที่ค่อนข้างต่ำดังกล่าวนี้ อาจไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการก่อสร้างรวมถึงการส่งมอบงานที่จะทำให้ผู้รับเหมาทั้งงาน เนื่องจากบริษัททั้งสองมิได้มีภาระผูกพันที่จะต้องสำรองเงินเพื่อจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์ในการก่อสร้างโครงการ โดย CM จะชำระเงินล่วงหน้าให้แก่บริษัท ไทเกอร์ คอนสตรัคชั่น 1 จำกัด จำนวนหนึ่ง และหลังจากนั้นจะชำระเงินให้เป็นงวดๆตามสัญญาให้สอดคล้องกับงานที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว กรณีบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด CM จะชำระเงินเป็นงวดๆตามที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา เพื่อให้บริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ไปจัดหาวัสดุหลักเช่นเหล็กและวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ ผู้ค้าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างให้กับบริษัท ไทเกอร์ โปรดักส์ จำกัด ในจังหวัดภูเก็ตรายหนึ่ง ได้ทำเอกสารยืนยันราคาสินค้าเพื่อตรึงราคาเหล็กและวัสดุก่อสร้างบางประการ ซึ่งยังคงราคาตามหนังสืออยู่จนถึงปัจจุบัน

4.4.3 ความเสี่ยงจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง

การเติบโตของรายได้สำหรับโครงการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก เนื่องจากเป็นโครงการที่เจาะลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว ดังนั้น กรณีที่ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตลดลง ก็อาจส่งผลให้รายได้จากโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยที่เหนือการควบคุมของบริษัทฯ อีกทั้งการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคตด้วยความแม่นยำอาจทำได้ยาก เนื่องจากมีปัจจัยที่คาดการณ์ไม่ได้อื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเหตุการณ์ดังกล่าว เช่น ปัญหาภัยธรรมชาติ เศรษฐกิจ การเมือง ฯลฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาอย่างยาวนาน รวมถึงมีความพร้อมด้านบุคลากรและเครื่องมือในการดำเนินงาน โดยหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการวางแผนด้านการตลาด และการประมาณ

การผลการดำเนินงาน รวมถึงสถานะทางการเงินของบริษัท ณ ขณะนั้นอย่างใกล้ชิด เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจต่อไป

ทั้งนี้ ตามข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกรมการท่องเที่ยว พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยี่ยมเยือนในจังหวัดภูเก็ตยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556-2558 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 11.96-13.31 ล้านคนตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันเท่ากับ 5,639-6,143 บาท ตามตารางด้านล่าง (โปรดพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถิตินักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตที่เอกสารแนบ 1)

รายการ	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559p
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน	3,375,931	5,471,218	9,467,248	10,789,647	11,960,044	11,958,603	13,203,284	13,306,465
ชาวไทย	887,365	965,192	2,844,472	3,233,542	3,564,123	3,499,187	3,714,328	
ชาวต่างประเทศ	2,488,566	4,506,026	6,622,776	7,556,105	8,395,921	8,459,416	9,488,956	13,306,465
ระยะเวลาพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว (วัน)	5.99	4.26	4.33	4.46	4.02	3.89	4.02	
ชาวไทย	3.96	2.88	2.98	3.00	2.87	2.74	2.70	
ชาวต่างประเทศ	6.62	4.52	4.90	5.06	4.49	4.35	4.51	
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/คน/วัน)	4,187	4,897	4,828	4,964	5,639	5,806	6,143	
ชาวไทย	2,835	2,868	3,118	3,279	3,819	3,992	4,244	
ชาวต่างประเทศ	4,552	5,155	5,266	5,386	6,126	6,238	6,442	

4.4.4 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เงินลงทุนสำหรับโครงการคาร์นิวัลเมจิกในครั้งนี้ ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศและ/หรือบุคคลอื่น รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่างๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,920 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายในประเทศของกลุ่มบริษัทสำหรับการลงทุนโครงการคาร์นิวัลเมจิก ณ ปัจจุบัน ที่มีมูลค่าประมาณ 1,930 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทได้รับจากสถาบันการเงินภายในประเทศดังกล่าวนั้นจะถูกกำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Interest Rate) ที่ MLR - 0.15% ซึ่งเท่ากับดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 6.10 (อ้างอิงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 โดยอัตราดอกเบี้ย Minimum Loan Rate ณ ขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 6.25) ดังนั้นในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไป สถาบันการเงินดังกล่าวอาจมีการปรับส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสัญญาเงินกู้ จึงทำให้บริษัท มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

4.4.5 ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

ปัจจุบัน บริษัทฯ ภูเก็ตแฟนตาซี และคาร์นิวัลเมจิก มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งภายในประเทศ โดยมีเงื่อนไขให้ทั้ง 3 บริษัท จะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ที่แต่ละบริษัททำกับธนาคารในประเทศ ดังกล่าว และเงื่อนไขอื่นๆตามที่ธนาคารในประเทศดังกล่าวกำหนด โดยรายละเอียดของเงื่อนไขทางการเงินข้างต้นของแต่ละบริษัท เป็นดังนี้

บริษัท	เงื่อนไข	การตรวจสอบ
บริษัทฯ	<u>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)</u> ไม่น้อยกว่า 1.05 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และ	ทุกไตรมาส

บริษัท	เงื่อนไข	การตรวจสอบ
	ค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาดด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น <u>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)</u> ไม่เกิน 1 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์ <u>ข้อจำกัดในการก่อหนี้สินเพิ่มเติม</u> การก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือออกตราสารประเภทใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 50.00 ล้านบาทจะต้องได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงิน	
ภูเก็ต แฟนตาซี	<u>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)</u> ไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาดด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น <u>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)</u> ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์	ทุกไตรมาส
คาร์นิวัล เมจิก	<u>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)</u> ไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนสินทรัพย์เก่า หาดด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้น รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น <u>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)</u> ไม่เกิน 1 เท่า โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น โดยให้นับรวมเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนของทุนด้วย ทั้งนี้ D/E Ratio จะต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์ <u>ข้อจำกัดในการก่อหนี้สินเพิ่มเติม</u> การก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือออกตราสารประเภทใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 50.00 ล้านบาทจะต้องได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงิน	ทุกไตรมาส

โดยกรณีที่คาร์นิวัลเมจิก ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาดังกล่าวได้ อาจทำให้คาร์นิวัลเมจิก ถูกสถาบันการเงินแห่งนั้นระงับการเบิกวงเงิน ซึ่งทำให้คาร์นิวัลเมจิก มีเงินทุนสนับสนุนการก่อสร้างโครงการไม่เพียงพอ และอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและสถานะทางการเงินของคาร์นิวัลเมจิกในอนาคต นอกจากนี้เนื่องจากบริษัทฯ และภูเก็ตแฟนตาซี มีการให้การสนับสนุนทางการเงินกับคาร์นิวัลเมจิกเพื่อใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ดังนั้น กรณีที่บริษัทฯ และภูเก็ตแฟนตาซี ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ก็อาจทำให้เป็นผลต่อการสภาพคล่องในการสนับสนุนโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและสถานะทางการเงินของคาร์นิวัลเมจิกในอนาคต รวมถึงในกรณีที่บริษัทฯ โดยบริษัทหนึ่ง

ผิติดชำระจำนวนเงินใดๆที่ถึงกำหนดชำระจะถือว่าเป็นการผิดสัญญาของทั้ง 3 บริษัท (Cross Default) จึงอาจทำให้ถูกสถาบันการเงินแห่งนั้นระงับการเบิกวงเงินทั้งหมด หรือเรียกคืนภาระหนี้ทั้งจำนวนทันทีตามที่แต่ละบริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันทางการเงินดังกล่าว

นอกจากนี้เนื่องจากบริษัท และภูเก็ตแฟนตาซี มีการให้การสนับสนุนทางการเงินกับคาร์นิวัลเมจิกเพื่อใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ดังนั้น กรณีที่บริษัท และภูเก็ตแฟนตาซี ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ก็อาจทำให้เป็นผลต่อการสภาพคล่องในการสนับสนุนโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและสถานะทางการเงินของคาร์นิวัลเมจิก ในอนาคต

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งของบริษัท มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ผู้ปล่อยสินเชื่อดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อยทั้ง 2 ของบริษัท จะดำเนินธุรกิจบนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกิจการและผู้ถือหุ้นมากที่สุด และจะดำเนินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินซึ่งระบุไว้ในสัญญาเงินกู้อย่างเคร่งครัดและเต็มความสามารถ เพื่อไม่ให้ผิดเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น และเพื่อให้โครงการเมจิกคาร์นิวัลสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัท และบริษัทย่อยดังกล่าวอาจพิจารณาเจรจากับสถาบันทางการเงินที่ให้สินเชื่อแห่งนั้นเป็นครั้งคราว เพื่อขอผ่อนผันเงื่อนไขกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ในอนาคตด้วยเหตุสุดวิสัย

4.4.6 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ

บริษัท อาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในปัจจุบันกำหนดให้บริษัท ต้องได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินก่อนสำหรับการก่อหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือการออกตราสารหนี้ใดๆ เพื่อการดำเนินการตามปกติจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัท วางแผนที่จะใช้แหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่น รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่างๆ ของกลุ่มทั้งในปัจจุบันและที่จะจัดหาเพิ่มในอนาคต ในวงเงินรวมประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยหากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่ให้ความยินยอมในการก่อหนี้สินเพิ่มเติม บริษัท อาจมีความเสี่ยงที่จะมีเงินทุนสนับสนุนการพัฒนาโครงการไม่เพียงพอ

ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัท มีแนวทางในการเข้าเจรจากับสถาบันทางการเงินดังกล่าวเพื่อปรับเพิ่มวงเงินและขอผ่อนผันปรับปรุงแก้ไขเงื่อนไขต่างๆ เช่น เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ การชำระคืนเงินกู้ ข้อตกลงเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนของโครงการที่เพิ่มขึ้นจากเดิม และทำให้โครงการสามารถดำเนินการไปได้อย่างราบรื่น รวมทั้งการเจรจาเพื่อจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่น โดยคาดว่าจะทราบผลการเจรจาภายในช่วงเดือนตุลาคม 2560 และผู้บริหารของบริษัท คาดว่ากลุ่มบริษัทน่าจะได้รับการอนุมัติวงเงินจากสถาบันทางการเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัท อาจทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในอนาคต กรณีที่ไม่สามารถจัดหาเงินกู้จากสถาบันทางการเงินอื่นได้ครบตามจำนวนที่ต้องการเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป

4.4.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นไม่ให้สัตยาบัน

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการให้สัตยาบันเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท จะต้องดำเนินการยกเลิกสัญญาก่อสร้างเนื่องจากบริษัท ได้จำจ้างให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างงานโครงการไปแล้วส่วนหนึ่ง รวมทั้งยกเลิกการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ ซึ่งนอกจากจะทำให้บริษัท เกิดต้นทุนจมเนื่องจากจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการสั่งซื้ออุปกรณ์ไปแล้วก่อนหน้านี้จำนวน 1,497.45 ล้านบาท จะทำให้บริษัท สูญเสียความน่าเชื่อถือต่อผู้รับงานก่อสร้าง และผู้จำหน่ายอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งรายปัจจุบันและรายอื่นๆ ซึ่งจะทำให้บริษัท เข้าทำรายการอื่นๆ ในอนาคตได้ยากขึ้น กรณีที่มีความประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการในลักษณะเดียวกันอีก รวมทั้งอาจจะถูกคู่สัญญาฟ้องร้องค่าเสียหายด้วยโดยปัจจุบันมีมูลค่าสัญญารับเหมาก่อสร้างและ

จัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อก่อสร้างอาคารในนามของ CM รวมเป็นมูลค่าสัญญาจำนวน 1,852.99 ล้านบาท และในนาม PF จำนวน 215.00 ล้านบาท ได้แก่ค่าจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน สัญญาสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการที่ CM จะไม่สามารถดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกตามแผนการที่ผู้บริหารของบริษัทฯ วางไว้ได้ โดยที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินความเสียหายสูงสุดที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ โดยคำนึงถึงเงินลงทุนทั้งหมดในโครงการคาร์นิวัลเมจิกโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าเงินลงทุนที่จ่ายไปแล้ว (ล้านบาท)
1. ค่าก่อสร้างอาคาร	877.45
2. ค่าคอมไฟ อุปกรณ์ไฟฟ้า และคอมพิวเตอร์	19.56
3. ค่าจ้างแรงงาน และผู้เชี่ยวชาญ	31.73
4. ดอกเบี้ย	19.20
5. ค่าตอบแทนการออกแบบ	73.50
6. ค่าที่ดิน 45-3-93 ไร่	315.00
7. ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน	161.01
รวม	1,497.45

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่ากรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไม่ให้สัตยาบันการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ เกิดมูลค่าความเสียหายจากเงินที่ได้ชำระไปแล้วจำนวน 1,497.45 ล้านบาทตามตารางข้างต้น ซึ่งงานก่อสร้างทั้งหมดไม่สามารถจะปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นไปตามวงเงินเดิมได้ และไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากยังไม่แล้วเสร็จ และอาจมีค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาก่อสร้างทั้งหมด ทั้งนี้มูลค่าสัญญารับเหมาก่อสร้างและจัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อก่อสร้างอาคารในนามของ CM รวมเป็นมูลค่าสัญญาจำนวน 1,852.99 ล้านบาท และในนาม PF จำนวน 215.00 ล้านบาท ได้แก่ค่าจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน สัญญาสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย

4.5 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

4.5.1 บริษัทฯ จะไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินเพิ่มขึ้น และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต

การเข้าลงทุนในโครงการครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการกู้เงินจากสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารและสถานที่ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินโครงการ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ก็จะไม่จำเป็นต้องกู้เงิน ซึ่งจะส่งผลให้อัตรานี้สินต่อทุนคงเดิม รวมทั้งทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

4.5.2 บริษัทฯ จะไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้

กรณีที่บริษัทฯ ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงต่างๆ จากการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.4

4.5.3 บริษัทฯ จะคงระดับความสามารถในการก่อหนี้สินกรณีที่ไม่มีการลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้

กรณีที่บริษัทฯ ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนและยังคงระดับความสามารถในการก่อหนี้สินเพิ่มเติมจากการขอกู้เงินกับสถาบันทางการเงินได้ เนื่องจากไม่ได้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อ

ทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท กรณีที่บริษัท ต้องการเข้าลงทุนในโครงการในอนาคตซึ่งมีอัตราผลตอบแทน และ/หรือ ความเสี่ยงของโครงการที่ดีกว่าโครงการในปัจจุบัน

4.6 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

4.6.1 บริษัท สูญเสียโอกาสสำหรับการเข้าลงทุนโครงการในครั้งนี้

กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสในการเพิ่มรายได้ รวมทั้งโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากโครงการที่จะเข้าลงทุน ซึ่งจากการประมาณการพบว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุน โดยมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการเข้าลงทุนในโครงการเท่ากับร้อยละ 10.43 เมื่อเทียบกับต้นทุนสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการในครั้งนี้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.83 นอกจากนี้ การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสที่จะเป็นที่รู้จักในวงกว้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการในครั้งนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งอาจช่วยสามารถช่วยขับเคลื่อนอุตสาหกรรมด้านการท่องเที่ยวภายในประเทศ

4.6.2 บริษัท ต้องใช้เวลาในการพิจารณาลงทุนโครงการอื่นๆ ต่อไป

กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท จะต้องดำเนินการหาโครงการอื่นเข้าลงทุนเพื่อให้ผลการดำเนินงานของบริษัท ปรับดีขึ้น จึงทำให้บริษัท เกิดต้นทุนค่าเสียโอกาสขึ้นหากปฏิเสธการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในครั้งนี้ นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ที่บริษัท พิจารณาในอนาคตอาจให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่า และ/หรือมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่สูงกว่าโครงการในครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้ความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตลดลง

4.6.3 บริษัท ต้องยกเลิกการสัญญาก่อสร้าง และการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

กรณีที่บริษัท ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท จะต้องดำเนินการยกเลิกสัญญาก่อสร้าง เนื่องจากบริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างงานโครงการไปแล้วส่วนหนึ่ง รวมทั้งยกเลิกการสั่งซื้ออุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ ซึ่งนอกจากจะทำให้บริษัท เกิดต้นทุนจมเนื่องจากจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการสั่งซื้ออุปกรณ์ไปแล้วก่อนหน้านี้ จะทำให้บริษัท สูญเสียความน่าเชื่อถือต่อผู้รับงานก่อสร้าง และผู้จำหน่ายอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งรายปัจจุบันและรายอื่นๆ ซึ่งจะทำให้บริษัท เข้าทำรายการอื่นๆ ในอนาคตได้ยากขึ้น กรณีที่มีความประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการในลักษณะเดียวกันอีก รวมทั้งอาจจะถูกคู่สัญญาฟ้องร้องค่าเสียหายด้วย

4.7 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา

จากปัจจัยความเสี่ยง ข้อดี ข้อเสียต่างๆ จากการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการตามที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษา เห็นว่าการลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะช่วยให้บริษัท เพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ กระจายความเสี่ยงในการลงทุนทางธุรกิจของบริษัท จากการประยุกต์ใช้ประสบการณ์และความพร้อมของบุคลากรและเครื่องมือในการดำเนินงานที่บริษัท มีอยู่ในปัจจุบัน โดยคาดว่าจะทำให้บริษัท มีภาพรวมด้านการดำเนินงานที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของบริษัท อาจต้องพิจารณาถึงข้อเสียจากการเข้าทำรายการ เช่น การแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดของตนเอง (Cannibalization) รวมทั้งความเสี่ยงจากการเข้าลงทุน เช่น ความล่าช้าของการก่อสร้าง จำนวนนักท่องเที่ยวลดลง และเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเงินกู้ เพื่อประกอบการเข้าทำรายการในครั้งนี้

จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 5 : ความเห็นของที่ปรึกษา เกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการขยายขนาดการลงทุนสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งเป็นโครงการริเริ่มปาร์กแห่งใหม่ของกลุ่มบริษัทที่จังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นจาก 1,450 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 3,570 ล้านบาทนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันของธุรกิจท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของภูเก็ต และเป็นการก่อบริษัทให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะยาว อีกทั้งเป็นการช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งของกลุ่มบริษัทในการแข่งขันในธุรกิจท่องเที่ยว เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้นำอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมาตรฐานสากล และก่อให้เกิดรายได้สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา”) ได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการคาร์นิวัลเมจิก เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของการเข้าลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิก ที่ปรึกษา จึงได้ประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โดยพิจารณาจาก

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value : NPV) สำหรับโครงการ และผู้ถือหุ้น
- 2) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนของโครงการ (Project IRR) และผู้ถือหุ้น (Equity IRR)

ทั้งนี้ ในการประมาณการกระแสเงินสดอิสระของโครงการคาร์นิวัลเมจิก และผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการทางการเงินขึ้น โดยการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัท เกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน ข้อมูลทางสถิติต่างๆจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซีซึ่งเป็นโครงการของกลุ่มบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการคาร์นิวัลเมจิก และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต และข้อมูลสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยประกอบ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัท และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ดังนั้น ในการประมาณการครั้งนี้ ที่ปรึกษา จึงได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระของโครงการคาร์นิวัลเมจิกไปในอนาคตตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปี 2571 รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 12 ปี ซึ่งปี 2562 เป็นปีที่บริษัท คาดว่าโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดให้บริการแก่สาธารณะ โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการดังต่อไปนี้

5.1 สมมติฐานที่สำคัญ

สมมติฐานด้านรายได้

1. จำนวนผู้ให้บริการต่อปี

ที่ปรึกษา ประมาณการจำนวนผู้ให้บริการต่อปีของปี 2562 ตามค่าสถิติจำนวนผู้ให้บริการจริงต่อปีของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีในปี 2559 ที่มีค่าเท่ากับ 675,000 คนต่อปี โดยที่ปรึกษา พิจารณาจากที่ตั้งของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการขายบัตรสำหรับทั้ง 2 โครงการ (โครงการภูเก็ตแฟนตาซีและโครงการคาร์นิวัลเมจิก) ในลักษณะของการขายพ่วง (Bundling sale) เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้าชมทั้ง 2 โครงการ นอกจากนี้โครงการคาร์นิวัลเมจิกเป็นโครงการแนวใหม่ที่ได้รับการออกแบบมาเพื่อแหล่งท่องเที่ยวธีมปาร์คยามค่ำคืน ที่เน้นการแสดงแสงสีของดวงไฟไฮเทคต่างๆ โดยการประยุกต์ความเป็นไทยผสานเข้ากับเทคโนโลยีการแสดงแสงไฟ LED อันโดดเด่น ยิ่งใหญ่ ตื่นตาตื่นใจ ผสมกับ การแสดงในโรงละครขนาดใหญ่ ไม่เคยมีที่ไหนมาก่อน ภายใต้บรรยากาศแสงไฟที่จะประดับตกแต่งอยู่ทั่วทั้งโครงการ ด้วยรูปทรงที่วิจิตรงดงาม ตามรูปแบบของศิลปวัฒนธรรมไทยร่วมสมัย ที่กำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) ให้แตกต่างโครงการภูเก็ตแฟนตาซีอย่างชัดเจน จึงทำให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมาใช้บริการโครงการคาร์นิวัลเมจิกโดยเฉพาะได้ด้วยลักษณะของโครงการเอง

และที่ปรึกษาฯ ประเมินการให้ม้อัตรการเติบโตเท่ากับร้อยละ 4.76 ต่อปีตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง (Compound Annual Growth Rate: CAGR) 5 ปีของผู้ให้บริการโครงการภูเก็ตแฟนตาซีตั้งแต่ปี 2553 – 2558 ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.76 ต่อปี ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง (Compound Annual Growth Rate: CAGR) 5 ปี ตั้งแต่ปี 2553-2558 ของจำนวนผู้เยี่ยมชมจังหวัดภูเก็ตที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 19.27 ต่อปี เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) อีกเช่นเดียวกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการให้ปี 2562 โครงการดังกล่าวมีจำนวนผู้ให้บริการเท่ากับ 776,051 คนต่อปี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในปี 2562 โครงการคาร์นิวัลเมจิกจะสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562 ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการให้ปี 2562 โครงการคาร์นิวัลเมจิกมีจำนวนผู้ให้บริการเป็นจำนวนทั้งสิ้น 388,025 คนต่อปี (เทียบเท่ากับร้อยละ 50 ของประมาณการจำนวนผู้ให้บริการต่อปีของโครงการในปี 2562) โดยจำนวนดังกล่าวคิดเป็นจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนผู้ให้บริการต่อปีตามการประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่คาดว่า โครงการคาร์นิวัลเมจิกจะมีผู้ให้บริการอย่างน้อยคิดเป็นร้อยละ 8 ของจำนวนผู้เยี่ยมชมจังหวัดภูเก็ตเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ที่มีค่าเท่ากับ 979,489 คนต่อปี ซึ่งเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ทั้งนี้สมมติฐานการเติบโตดังกล่าวอาจจะไม่สอดคล้องกับรายได้ค่าจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่อาจไม่เติบโตในช่วง 3 ปีล่าสุดตั้งแต่ปี 2557 - 2559 (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเอกสารแนบ 3 หน้า 4) เนื่องจากในช่วง ปี 2557 – 2559 นั้นมีเหตุการณ์ต่างๆ ที่ส่งผลต่อภาวะการท่องเที่ยว โดยในปี 2557 เกิดเหตุการณ์รัฐประหารและประกาศใช้กฎอัยการศึก ในปี 2558 เกิดเหตุการณ์ก่อวินาศกรรมที่แยกราชประสงค์ การลดค่าเงินหยวนซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของภูเก็ตและการปรับลดความน่าเชื่อถือของประเทศไทยจากองค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) ในปี 2559 เกิดเหตุการณ์ปราบปรามทวิ์ตูนยี่ห้อของรัฐบาลจีน การปรับเพิ่มค่าวีซ่านักท่องเที่ยวขาเข้าจากต่างชาติจาก 1,000 บาท เป็น 2,000 บาท และการลดการร่นเรึงจากการไว้อาลัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทฯ คาดการณ์ว่าก่อนการเปิดบริการโครงการคาร์นิวัลเมจิกในปี 2562 เหตุการณ์ต่างๆ จะเข้าสู่ภาวะปกติทั้งในด้านสภาวะทางการเมือง และการกลับเข้าสู่ภาวะการท่องเที่ยวปกติของนักท่องเที่ยวจีนและรัสเซีย

หน่วย : คนต่อปี

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ค่าเฉลี่ย
จำนวนผู้เยี่ยมชมจังหวัดภูเก็ต	10,789,647	11,960,044	11,958,603	13,203,284	13,306,465	12,243,609
อัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง 2553-2558 (% CAGR)	19.27 %					
จำนวนผู้ให้บริการต่อปี ตามการคาดการณ์ของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ (ร้อยละ 8 ของจำนวนผู้เยี่ยมชมจังหวัดภูเก็ต)	863,172	956,804	956,688	1,056,263	1,064,517	979,489

ที่มา : บริษัทฯ และกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ปีที่ประมาณการ	พ.ศ.	สมมติฐานจำนวนผู้ใช้บริการในการประมาณการ (คนต่อปี)	อัตราการเติบโต (%)
	2559	675,000	4.76%
	2560	707,130	4.76%
	2561	740,789	4.76%
1	2562	388,025 (ร้อยละ 50 ของ 776,051)	4.76%
2	2563	812,959	4.76%
3	2564	851,623	4.76%
4	2565	892,125	4.76%
5	2566	934,554	4.76%
6	2567	979,001	4.76%
7	2568	1,025,561	4.76%
8	2569	1,074,336	4.76%
9	2570	1,125,430	4.76%
10	2571	1,178,955	4.76%

2. ราคาค่าบัตรเข้าโครงการ และรายได้ค่าบัตร

ที่ปรึกษา ประเมินการราคาบัตรเข้าโครงการในปีแรกที่เริ่มดำเนินโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีค่าเท่ากับ 1,250 บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาบัตรเข้าโครงการที่สุทธิจากรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการขายบัตร อาทิเช่น รายได้อาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าของที่ระลึก รายได้ค่าบริการรถรับส่ง ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ต้องบวกเพิ่มเข้าไปในราคาหน้าบัตรเมื่อขายบัตรในแต่ละช่องทาง เป็นต้น และประมาณการให้ราคาบัตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี ตามการประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ แม้ว่าสมมติฐานดังกล่าวจะขัดแย้งกับรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่ลดลงในปี 2559 ก็ตาม (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามเอกสารแนบ 3 หน้า 4) แต่เนื่องจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ก่อตั้งและเปิดดำเนินงานมาเป็นระยะเวลาหลายปีแล้ว ในขณะที่โครงการคาร์นิวัลเมจิกนั้นกำลังจะเปิดดำเนินการในปี 2562 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ น่าจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เพิ่มขึ้น ดังนั้นที่ปรึกษา พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม

ตารางสรุปรายได้ค่าบัตรของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	จำนวนผู้ใช้บริการต่อปี	ราคาบัตรเข้าโครงการ (บาท)	รายได้ค่าบัตร (ล้านบาท)
1	388,025	1,250	485.03
2	812,959	1,250	1,016.20
3	851,623	1,250	1,064.53
4	892,125	1,313	1,170.91
5	934,554	1,313	1,226.60
6	979,001	1,313	1,284.94
7	1,025,561	1,378	1,413.35
8	1,074,336	1,378	1,480.57
9	1,125,430	1,378	1,550.98
10	1,178,955	1,447	1,705.98

3. รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ที่ปรึกษา ประเมินการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยอ้างอิงจากค่าสถิติรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีในปี 2559 ที่มีค่าเท่ากับ 268 บาทต่อ 1 คน ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำกว่ารายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับ 282 บาทต่อ 1 คน เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) และประมาณการให้รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน มีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี ตามการประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัท ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.14 ต่อปี เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) อีกเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้แม้ว่าสมมติฐานดังกล่าวจะขัดแย้งกับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2557 - 2559 ก็ตาม (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามเอกสารแนบ 3 หน้า 4) แต่เนื่องจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ก่อตั้งและเปิดดำเนินงานมาเป็นระยะเวลาหลายปีแล้ว ในขณะที่โครงการคาร์นิวัลเมจิกนั้นกำลังจะเปิดดำเนินโครงการในปี 2562 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ อีกทั้งสมมติฐานอัตราการเติบโตของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นอัตราการเติบโตที่น้อยกว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.04 ต่อปี ดังนั้นที่ปรึกษา พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม

ตารางสรุปรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	จำนวนผู้ให้บริการต่อปี	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (บาทต่อคน)	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)
1	388,025	268.00	103.99
2	812,959	274.70	223.32
3	851,623	281.57	239.79
4	892,125	288.61	257.47
5	934,554	295.82	276.46
6	979,001	303.22	296.85
7	1,025,561	310.80	318.74
8	1,074,336	318.57	342.25
9	1,125,430	326.53	367.49
10	1,178,955	334.70	394.59

4. รายได้ค่าของที่ระลึก

ที่ปรึกษา ประเมินการรายได้ค่าของที่ระลึก โดยอ้างอิงจากค่าสถิติรายได้ค่าของที่ระลึกเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับ 120 บาทต่อ 1 คน และประมาณการให้รายได้ค่าของที่ระลึกเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน มีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 0.50 ต่อปี ตามการประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัท ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลังปี 2555-2558 (โดยไม่รวมอัตราการเติบโตของปี 2559 เนื่องจากปีดังกล่าวโครงการภูเก็ตแฟนตาซีมีรายได้ค่าของที่ระลึกลดลงมากผิดปกติเมื่อเทียบกับปี 2555-2558 อันเนื่องมาจากสภาวะทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต) ของรายได้ค่าของที่ระลึกเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.45 ต่อปี

ทั้งนี้แม้ว่าสมมติฐานดังกล่าวจะขัดแย้งกับรายได้ค่าของที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2557 - 2559 ก็ตาม (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามเอกสารแนบ 3 หน้า 4) แต่เนื่องจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ก่อตั้งและเปิดดำเนินงานมาเป็นระยะเวลาหลายปีแล้ว ในขณะที่โครงการคาร์นิวัล เมจิกนั้นกำลังจะเปิดดำเนินโครงการในปี 2562 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ อีกทั้งสมมติฐานอัตราการเติบโตของรายได้ค่าของที่ระลึกเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.50 ต่อปี เป็นอัตราการเติบโตที่น้อยกว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศ ไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.04 ต่อปี ดังนั้นที่ปรึกษาฯ พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม

ตารางสรุปรายได้ค่าของที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	จำนวนผู้ให้บริการต่อปี	รายได้ค่าของที่ระลึก (บาทต่อคน)	รายได้ค่าของที่ระลึก (ล้านบาท)
1	388,025	120.00	46.56
2	812,959	120.60	98.04
3	851,623	121.20	103.22
4	892,125	121.81	108.67
5	934,554	122.42	114.41
6	979,001	123.03	120.45
7	1,025,561	123.65	126.81
8	1,074,336	124.26	133.50
9	1,125,430	124.88	140.55
10	1,178,955	125.51	147.97

5. รายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึก

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีค่าเท่ากับ 63 บาทต่อ 1 คน ตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากค่าสถิติรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกเฉลี่ยต่อผู้ให้บริการ 1 คน ของโครงการภูเก็ต แฟนตาซีเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2558) ที่มีค่าเท่ากับ 63 บาทต่อ 1 คน โดยไม่รวมปี 2559 เนื่องจากปีดังกล่าว โครงการภูเก็ตแฟนตาซีมีรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกลดลงมากผิดปกติเมื่อเทียบกับปี 2555-2558 อันเนื่องมาจากสภาวะทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

ทั้งนี้แม้ว่าสมมติฐานดังกล่าวจะขัดแย้งกับรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่ลดลงอย่างมาก ในปี 2558 ก็ตาม (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ตารางงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามเอกสารแนบ 3 หน้า 4) แต่เนื่องจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซีได้ก่อตั้งและเปิดดำเนินงานมาเป็นระยะเวลาหลายปีแล้ว ในขณะที่โครงการคาร์นิวัลเมจิกนั้น กำลังจะเปิดดำเนินโครงการในปี 2562 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ อีกทั้งรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี ก็มีการปรับเพิ่มขึ้นในปี 2559 และการประมาณการในครั้งนี้ก็ไม่ได้มีการปรับรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกเฉลี่ยต่อ ผู้ให้บริการ 1 คน ให้มีการเติบโตขึ้น ดังนั้นที่ปรึกษาฯ พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม

ตารางสรุปรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	จำนวนผู้ให้บริการต่อปี	รายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึก (บาทต่อคน)	รายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึก (ล้านบาท)
1	388,025	63.00	24.62
2	812,959	63.00	51.58
3	851,623	63.00	54.03
4	892,125	63.00	56.60
5	934,554	63.00	59.29
6	979,001	63.00	62.11
7	1,025,561	63.00	65.06
8	1,074,336	63.00	68.16
9	1,125,430	63.00	71.40
10	1,178,955	63.00	74.80

6. รายได้ค่าบริการรถรับส่ง

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการรายได้ค่าบริการรถรับส่งผู้ให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีค่าเท่ากับ 300 บาท ต่อ 1 คน ตลอดการประมาณการ ตามการประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากอัตราค่าบริการรถรับส่งผู้ให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่ตั้งขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการให้จำนวนผู้ให้บริการที่จะให้บริการรถรับส่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิกมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของจำนวนผู้ให้บริการทั้งหมดของโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยสมมติฐานดังกล่าวของที่ปรึกษาฯ ได้สะท้อนและคำนึงถึงปัจจัยการให้บริการรถรับส่งครั้งเดียวของนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการทั้งโครงการภูเก็ตแฟนตาซีและโครงการคาร์นิวัลเมจิก และเพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่เลือกใช้ตัวเลขประมาณการจำนวนผู้ให้บริการที่จะให้บริการรถรับส่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 30 ของจำนวนผู้ให้บริการทั้งหมด ตามประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่ได้อ้างอิงตัวเลขดังกล่าวมาจากโครงการภูเก็ตแฟนตาซี

ตารางสรุปรายได้ค่าบริการรถรับส่งผู้ให้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	จำนวนผู้ให้บริการต่อปี	จำนวนผู้ให้บริการรถรับส่งต่อปี (ร้อยละ 10 ของจำนวนผู้ให้บริการ)	รายได้ค่าบริการรถรับส่ง (บาทต่อคน)	รายได้ค่าบริการรถรับส่ง (ล้านบาท)
1	388,025	38,803	300.00	11.64
2	812,959	81,296	300.00	24.39
3	851,623	85,162	300.00	25.55
4	892,125	89,213	300.00	26.76
5	934,554	93,455	300.00	28.04
6	979,001	97,900	300.00	29.37
7	1,025,561	102,556	300.00	30.77
8	1,074,336	107,434	300.00	32.23
9	1,125,430	112,543	300.00	33.76
10	1,178,955	117,895	300.00	35.37

ตารางสรุปรายได้ทั้งหมดของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดระยะเวลาการ

หน่วย : ล้านบาท

ปีที่	รายได้ค่า บัตร	รายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	รายได้ ค่าของที่ระลึก	รายได้ค่า ภาพถ่ายที่ระลึก	รายได้ค่าบริการ รถรับส่ง	รายได้รวม
1	485.03	103.99	46.56	24.62	11.64	671.84
2	1,016.20	223.32	98.04	51.58	24.39	1,413.53
3	1,064.53	239.79	103.22	54.03	25.55	1,487.12
4	1,170.91	257.47	108.67	56.60	26.76	1,620.42
5	1,226.60	276.46	114.41	59.29	28.04	1,704.80
6	1,284.94	296.85	120.45	62.11	29.37	1,793.72
7	1,413.35	318.74	126.81	65.06	30.77	1,954.73
8	1,480.57	342.25	133.50	68.16	32.23	2,056.71
9	1,550.98	367.49	140.55	71.40	33.76	2,164.19
10	1,705.98	394.59	147.97	74.80	35.37	2,358.71

สมมติฐานด้านต้นทุน

1. ต้นทุนค่าบัตรเข้าโครงการ

ที่ปรึกษา ประเมินการต้นทุนค่าบัตรเข้าโครงการคาร์นิวัลเมจิกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.88 ของรายได้ค่าบัตรเข้าโครงการตลอดการประเมินการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าบัตรเข้าโครงการต่อรายได้ค่าบัตรเข้าโครงการภูเก็ตแฟนตาซีปี 2557 ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนค่าบัตรเข้าโครงการต่อรายได้ค่าบัตรเข้าโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 21.51 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าบัตรของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประเมินการ

ปีที่	รายได้ค่าบัตร (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าบัตรของโครงการ (ล้านบาท)
1	485.03	24.88%	120.68
2	1,016.20	24.88%	252.83
3	1,064.53	24.88%	264.85
4	1,170.91	24.88%	291.32
5	1,226.60	24.88%	305.18
6	1,284.94	24.88%	319.69
7	1,413.35	24.88%	351.64
8	1,480.57	24.88%	368.37
9	1,550.98	24.88%	385.88
10	1,705.98	24.88%	424.45

2. ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการคาร์นิวัลเมจิกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.62 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีปี 2559 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 71.08 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการ (ล้านบาท)
1	103.99	79.62%	82.80
2	223.32	79.62%	177.81
3	239.79	79.62%	190.92
4	257.47	79.62%	205.00
5	276.46	79.62%	220.12
6	296.85	79.62%	236.35
7	318.74	79.62%	253.78
8	342.25	79.62%	272.50
9	367.49	79.62%	292.59
10	394.59	79.62%	314.17

3. ต้นทุนค่าของที่ระลึก

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการต้นทุนค่าของที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.57 ของรายได้ค่าของที่ระลึกของโครงการตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าของที่ระลึกต่อรายได้ค่าของที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีปี 2558 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนค่าของที่ระลึกต่อรายได้ค่าของที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 62.04 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าของที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	รายได้ค่าของที่ระลึก (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าของที่ระลึกของโครงการ (ล้านบาท)
1	46.56	66.57%	31.00
2	98.04	66.57%	65.27
3	103.22	66.57%	68.71
4	108.67	66.57%	72.34
5	114.41	66.57%	76.16
6	120.45	66.57%	80.18
7	126.81	66.57%	84.41
8	133.50	66.57%	88.87
9	140.55	66.57%	93.56

ปีที่	รายได้ค่าของที่ระลึก (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าของที่ระลึกของโครงการ (ล้านบาท)
10	147.97	66.57%	98.50

4. ต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึก

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.74 ของรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึกต่อรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีปี 2557 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึกต่อรายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 77.75 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	รายได้ค่าภาพถ่ายที่ระลึก (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าภาพถ่ายที่ระลึกของโครงการ (ล้านบาท)
1	24.62	93.74%	23.08
2	51.58	93.74%	48.35
3	54.03	93.74%	50.65
4	56.60	93.74%	53.06
5	59.29	93.74%	55.58
6	62.11	93.74%	58.22
7	65.06	93.74%	60.99
8	68.16	93.74%	63.89
9	71.40	93.74%	66.93
10	74.80	93.74%	70.11

5. ต้นทุนค่าบริการรับส่ง

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการต้นทุนค่าบริการรับส่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.47 ของรายได้ค่าบริการรับส่งของโครงการตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าบริการรับส่งต่อรายได้ค่าบริการรับส่งของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีปี 2559 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนค่าบริการรับส่งต่อรายได้ค่าบริการรับส่งของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 56.91 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าบริการรับส่งของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

ปีที่	รายได้ค่าบริการรับส่ง (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าบริการรับส่งของโครงการ (ล้านบาท)
1	11.64	79.47%	9.25
2	24.39	79.47%	19.38
3	25.55	79.47%	20.30
4	26.76	79.47%	21.27

ปีที่	รายได้ค่าบริการรับส่ง (ล้านบาท)	สัดส่วนของต้นทุน	ต้นทุนค่าบริการรับส่งของโครงการ (ล้านบาท)
5	28.04	79.47%	22.28
6	29.37	79.47%	23.34
7	30.77	79.47%	24.45
8	32.23	79.47%	25.61
9	33.76	79.47%	26.83
10	35.37	79.47%	28.11

6. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค

ที่ปรึกษา ประเมินการต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีค่าเท่ากับ 3 เท่าของต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีในปี 2558 ที่มีค่าเท่ากับ 51.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 155.38 ล้านบาท ในปี 2558 โดยอ้างอิงจากการประเมินของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และทีมงานวิศวกรก่อสร้างของบริษัทฯ ที่ประเมินต้นทุนดังกล่าวจากขนาดการลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่มีขนาดใหญ่กว่าโครงการภูเก็ตแฟนตาซีประมาณ 3 เท่า ทั้งนี้สมมติฐานดังกล่าวเป็นการประมาณการขึ้นจากผู้บริหารและทีมงานวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์การทำงานมาเป็นระยะเวลากว่าสิบปีในโครงการภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินธุรกิจเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่คล้ายคลึงกับโครงการคาร์นิวัลเมจิก อีกทั้งบุคลากรเหล่านี้ยังเป็นผู้ที่รู้ข้อมูลรายละเอียดแผนผังและแบบร่างของโครงการเป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก นอกจากนี้แหล่งข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงแหล่งข้อมูลเดียวที่ที่ปรึกษา สามารถเข้าถึงได้ และพิจารณาว่ามีความน่าเชื่อถือตามที่ได้อธิบายเหตุผลไปแล้วข้างต้น ดังนั้นที่ปรึกษา จึงพิจารณาว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม และเนื่องจากโครงการคาร์นิวัลเมจิกเปิดดำเนินการกลางปี 2562 ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงประมาณการต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในปีที่ 1 เพียงร้อยละ 50 ของสมมติฐานต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และประมาณการให้ต้นทุนดังกล่าวมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3.04 ต่อปี ตลอดการประมาณการ ตามอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ไม่ใช้ค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 5 ปี (ปี 2555 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับ 48.55 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ตารางสรุปต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

พ.ศ.	ปีที่	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของ โครงการภูเก็ตแฟนตาซี (ล้านบาท)	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของ โครงการ (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้นร้อยละ
2558		51.79	155.38	
2559		53.37 (2559)	160.10	3.04%
2560		54.99 (2560)	164.97	3.04%
2561		56.66 (2561)	169.99	3.04%
2562	1		87.58 (ร้อยละ 50 ของ 175.15)	3.04%
2563	2		180.48	3.04% (เมื่อเทียบกับ 175.15)
2564	3		185.97	3.04%
2565	4		191.62	3.04%

พ.ศ.	ปีที่	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของ โครงการภูเก็ตแฟนตาซี (ล้านบาท)	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของ โครงการ (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้นร้อยละ
2566	5		197.44	3.04%
2567	6		203.45	3.04%
2568	7		209.63	3.04%
2569	8		216.00	3.04%
2570	9		222.57	3.04%
2571	10		229.34	3.04%

ตารางสรุปต้นทุนขายทั้งหมดของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดระยะเวลาการ

หน่วย : ล้านบาท

ปีที่	ต้นทุนค่า บัตร	ต้นทุนค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	ต้นทุน ค่าของที่ระลึก	ต้นทุนค่า ภาพถ่ายที่ระลึก	ต้นทุนค่าบริการ รถรับส่ง	ต้นทุนค่า สาธารณูปโภค	ต้นทุนรวม
1	120.68	82.80	31.00	23.08	9.25	87.58	354.38
2	252.83	177.81	65.27	48.35	19.38	180.48	744.11
3	264.85	190.92	68.71	50.65	20.30	185.97	781.40
4	291.32	205.00	72.34	53.06	21.27	191.62	834.61
5	305.18	220.12	76.16	55.58	22.28	197.44	876.76
6	319.69	236.35	80.18	58.22	23.34	203.45	921.24
7	351.64	253.78	84.41	60.99	24.45	209.63	984.91
8	368.37	272.50	88.87	63.89	25.61	216.00	1,035.25
9	385.88	292.59	93.56	66.93	26.83	222.57	1,088.38
10	424.45	314.17	98.50	70.11	28.11	229.34	1,164.68

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

1. **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Administrative Expense)** ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของพนักงาน, ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ โดยมีรายละเอียดการประมาณการดังนี้
 - 2.1 **ค่าใช้จ่ายพนักงาน (Staff Expense)** ประกอบด้วย เงินเดือน สวัสดิการต่างๆ รวมถึงผลตอบแทนทั้งหมดที่จ่ายให้แก่พนักงานของโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยไม่รวมผลตอบแทนเงินโบนัสประจำปีและเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ประมาณการพนักงานของโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีจำนวนเท่ากับ 1,000 คน หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 70.18 ของจำนวนพนักงานของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่มีพนักงานประมาณ 1,425 คน โดยอ้างอิงจำนวนพนักงานของโครงการตามประมาณการและนโยบายของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์การทำงานมาเป็นระยะเวลากว่าสิบปีในโครงการภูเก็ตแฟนตาซี ซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินธุรกิจเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่คล้ายคลึงโครงการคาร์นิวัลเมจิก อีกทั้งบุคลากรเหล่านี้ยังเป็นผู้ที่รู้ข้อมูลรายละเอียดแผนผังและแบบร่างของโครงการเป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ที่ได้กำหนดจำนวนพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะของโครงการที่ไม่มีความจำเป็นต้องใช้จำนวนพนักงานมากเท่ากับโครงการภูเก็ตแฟนตาซีที่เป็นโครงการที่เน้นการแสดงโดยคนเป็นหลัก ที่ปรึกษาฯ

ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าแหล่งข้อมูลดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือตามที่ได้อธิบายเหตุผลไปแล้วข้างต้น ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวของโครงการคาร์นิวัลเมจิกมีค่าเท่ากับร้อยละ 70.18 ของค่าใช้จ่ายพนักงาน (ไม่รวมโบนัสและเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง) ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี และประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 ต่อปี ตลอดจนการประมาณการ โดยอ้างอิงตามแผนการปรับผลตอบแทนพนักงานตามนโยบายของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการคาร์นิวัลเมจิกเปิดดำเนินการกลางปี 2562 ที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวของโครงการคาร์นิวัลเมจิกในปี 2562 ให้มีค่าเท่ากับ 74.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.09 ของประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงาน (ไม่รวมโบนัสและเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง) ของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีในปี 2562 ที่มีค่าเท่ากับ 211.98 ล้านบาท

ตารางสรุปค่าใช้จ่ายพนักงาน (ไม่รวมโบนัสและเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง) ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดการประมาณการ

พ.ศ.	ปีที่	ค่าใช้จ่ายพนักงานของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี (ไม่รวมโบนัส) (ล้านบาท)	ค่าใช้จ่ายพนักงาน ของโครงการ (ไม่รวมโบนัส) (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้นร้อยละ
2559		183.11		
2560		192.27		5.00%
2561		201.88		5.00%
2562	1	211.97	74.38 (ร้อยละ 35.09 ของ 211.97)	5.00%
2563	2		156.19	5.00% (เมื่อเทียบกับร้อยละ 70.18 ของ 211.97 ล้านบาท หรือเท่ากับ 148.76 ล้านบาท)
2564	3		164.00	5.00%
2565	4		172.20	5.00%
2566	5		180.81	5.00%
2567	6		189.85	5.00%
2568	7		199.34	5.00%
2569	8		209.31	5.00%
2570	9		219.78	5.00%
2571	10		230.76	5.00%

- 2.2 ค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงาน (Bonus Expense) ที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงานเท่ากับ 2 เดือน ตลอดจนการประมาณการ โดยอ้างอิงตามนโยบายการจ่ายโบนัสของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการประมาณการดังนี้

ปีที่	จำนวนโบนัส (เดือน)	ค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงาน (ล้านบาท)
1	2	6.20
2	2	26.03
3	2	27.33
4	2	28.70
5	2	30.14
6	2	31.64
7	2	33.22
8	2	34.89
9	2	36.63
10	2	38.46

- 2.3 **ค่าเสื่อมราคา (Depreciation Expense)** ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประมาณการค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ของโครงการคาร์นิวัลเมจิก โดยใช้วิธีการตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานแบบเส้นตรง โดยอ้างอิงจากนโยบายทางบัญชีของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี
- 2.4 **ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโครงการ (Maintenance Expense)** ที่ปรึกษาฯ ประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากการประมาณการของฝ่ายวางแผนการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโครงการต่อรายได้รวมของโครงการภูเก็ตแฟนตาซีย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2557 - ปี 2559) ที่มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.80 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)
- 2.5 **ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ (Other Administrative Expense)** ประกอบด้วย ค่าเช่าสำนักงาน, ค่าเดินทางของพนักงานและผู้บริหาร, ค่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ, และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายข้างต้น โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับ 70.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากการประมาณการของฝ่ายวางแผนการลงทุนของบริษัทฯ และประมาณการให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3.04 ต่อปี ตลอดการประมาณการ ตามอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี

ตารางสรุปค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการคาร์นิวัลเมจิกตลอดประมาณการ

หน่วย : ล้านบาท

ปีที่	ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงาน	ค่าเสื่อมราคา	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโครงการ	ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ	ค่าใช้จ่ายรวม
1	74.38	6.20	113.06	16.80	70.00	280.43
2	156.19	26.03	233.53	35.34	72.13	523.22
3	164.00	27.33	248.40	37.18	74.32	551.23
4	172.20	28.70	264.60	40.51	76.58	582.59
5	180.81	30.14	281.65	42.62	78.91	614.13
6	189.85	31.64	232.87	44.84	81.31	580.51
7	199.34	33.22	238.28	48.87	83.78	603.50
8	209.31	34.89	243.98	51.42	86.33	625.92
9	219.78	36.63	249.42	54.10	88.95	648.88

ปีที่	ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงาน	ค่าเสื่อมราคา	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโครงการ	ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายรวม
10	230.76	38.46	255.96	58.97	91.65	675.80

สมมติฐานอื่นๆ

1. สมมติฐานด้านอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Tax Expense)

เนื่องจากโครงการคาร์นิวัลเมจิกเป็นโครงการที่ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลจาก BOI โดยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 5 ปี นับแต่วันที่โครงการคาร์นิวัลเมจิกเริ่มมีรายได้จากการดำเนินงาน และภายหลังจากครบกำหนดโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามปกติที่มีอัตราเท่ากับร้อยละ 20 ตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงได้ประมาณการอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลตามสิทธิประโยชน์บนสมมติฐานข้างต้น

2. สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)

การประมาณการเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละประเภท ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบของภูเก็ตแฟนตาซี ในปี 2557 - 2559 โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 14 วัน โดยอ้างอิงจากระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าเฉลี่ยย้อนหลังของภูเก็ตแฟนตาซี ในปี 2557 - 2559 และประมาณการระยะเวลาของสินค้าคงเหลือเฉลี่ยอยู่ที่ 27 วัน โดยอ้างอิงจากระยะเวลาสินค้าคงเหลือเฉลี่ยย้อนหลังของภูเก็ตแฟนตาซี ในปี 2557 - 2559 และประมาณการระยะเวลาชำระหนี้ของเจ้าหนี้การค้าอยู่ที่ 32 วัน โดยอ้างอิงจากระยะเวลาชำระหนี้ของเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ยย้อนหลังของภูเก็ตแฟนตาซี ในปี 2557 - 2559

3. สมมติฐานด้านเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกมีเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้รวมของโครงการ โดยอ้างอิงจากการประมาณการของฝ่ายวางแผนการลงทุนของบริษัทฯ เกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

4. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้น โดยอ้างอิงข้อมูลจากสัญญาเงินกู้ทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งเป็นสัญญาเงินกู้ระหว่าง บริษัทฯ ภูเก็ตแฟนตาซี และ CM กับสถาบันการเงินรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,930 ล้านบาท และที่ปรึกษาฯ ประมาณการเงินกู้ยืมเพิ่มเติมอีกจำนวน 990 ล้านบาท ตามประมาณการของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ (เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการของบริษัทฯ) ให้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 6.10 ตลอดการประมาณการ ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของสัญญาเงินกู้ทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และประมาณการให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติมดังกล่าวมีระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นเท่ากับ 5 ปี โดยอ้างอิงจากสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ และ ภูเก็ตแฟนตาซี ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อให้ครบจำนวนมูลค่าเงินกู้ยืมจำนวนทั้งสิ้น 2,920 ล้านบาท ตามที่บริษัทฯ ได้ชี้แจงในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์การให้สัตยาบันการลงทุนในโครงการคาร์นิวัลเมจิกของบริษัทฯ ย่อยที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หัวข้อที่ 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้

5. สมมติฐานด้านการจ่ายเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกมีค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูงในอัตราร้อยละ 15.00 ของกำไรก่อนจ่ายภาษีตลอดการประมาณการ โดยอ้างอิงจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ย่อย ครั้งที่ 3/2553 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2553 และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. สมมติฐานด้านการจ่ายเงินปันผล (Dividend payout)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกไม่มีการจ่ายเงินปันผลตลอดการประมาณการ

7. สมมติฐานด้านแผนการใช้จ่ายเงินลงทุนในโครงการ (Investment Cost)

ที่ปรึกษาฯ โดยอ้างอิงจากการประมาณการของฝ่ายวางแผนการลงทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	แหล่งที่มาของเงินลงทุน (ล้านบาท)	
		ส่วนของผู้ถือหุ้น	เงินกู้ยืม
เริ่มก่อสร้าง - 2559	1,497.45	500.00	997.45
2560	502.55		502.55
2561	1,000.00		1,000.00
2562	570.00		570.00
รวมทั้งสิ้น	3,570.00	500.00	3,070.00

สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 12 ปี โดยสิ้นสุด ณ เดือนธันวาคมปี 2571 โดยที่ปรึกษาฯ มีสมมติฐานให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกไม่มีการเติบโตภายหลังระยะเวลาการประมาณการดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ทั้งกระแสเงินสดอิสระของโครงการ (Free Cash Flow to Project) และกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) จะคำนวณมาจากอัตราถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_E) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$WACC = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_E$$

โดยที่

WACC	=	อัตราต้นทุนถ่วงน้ำหนัก
D	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นจากสถาบันการเงินที่ใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิกในแต่ละปี
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการคาร์นิวัลเมจิกในแต่ละปี
K_d	=	ต้นทุนทางการเงินในการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมของโครงการคาร์นิวัลเมจิกอ้างอิงจากสมมติฐานด้านต้นทุนทางการเงิน โดยกำหนดให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกได้รับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0 และร้อยละ 20

K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 6.34 - 23.66 โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่

K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

Risk Free Rate (R_f) = เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.34 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.90 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่าง ๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลานั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)

Beta (β) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่อยู่ในอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวทั้งหมดเทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2560 (ที่มา: Bloomberg) ซึ่งเมื่อนำค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของทุกบริษัท มาปรับตามโครงสร้างเงินทุนของ โครงการคาร์นิวัลเมจิกที่ไม่มีหนี้สินทางการเงิน ทำให้ได้ค่า Beta เท่ากับ 0.539 (ที่มา : Bloomberg) โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

ตัวย่อ	ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	Levered Beta
ASIA	บมจ. เอเชียโฮเต็ล	โรงแรม	0.909
CENTEL	บมจ. โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา	โรงแรม	0.904
DTC	บมจ. ดุสิตธานี	โรงแรม	0.495
ERW	บมจ. ดี เอราวัณ กรุ๊ป	โรงแรม	1.038
GRAND	บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.308
LRH	บมจ. ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	โรงแรม	0.552
MANRIN	บมจ. แมนดารินโฮเทล	โรงแรม	0.675
OHTL	บมจ. โอเอชทีแอล	โรงแรม	0.413

ROH	บมจ. โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย)	โรงแรม	0.256
-----	------------------------------------	--------	-------

บริษัท	Levered Beta (β_L)	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มี.ค. 60 (DE Ratio)	Unlevered Beta (β_U)
ASIA	0.909	0.375	0.699
CENTEL	0.904	0.673	0.588
DTC	0.495	0.283	0.403
ERW	1.038	1.615	0.453
GRAND	1.308	1.460	0.603
GREEN	1.307	0.009	1.298
LRH	0.552	0.308	0.443
MANRIN	0.675	0.973	0.379
OHTL	0.413	0.653	0.272
ROH	0.256	0.001	0.256
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta			0.539

โดยสามารถสรุปสัดส่วนหนี้สินต่อทุนของโครงการ, อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e), และอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการในแต่ละปี ได้ดังนี้

ปีที่ประมาณการ	ปีที่ดำเนินงาน	พ.ศ.	D/E ratio	K_e	WACC
1		2560	5.78	23.66%	8.69%
2		2561	4.94	21.15%	8.63%
3	1	2562	4.72	20.49%	8.61%
4	2	2563	2.94	15.16%	8.40%
5	3	2564	1.12	9.70%	7.80%
6	4	2565	0.41	7.57%	7.14%
7	5	2566	0.20	6.94%	6.80%
8	6	2567	-	6.34%	6.34%
9	7	2568	-	6.34%	6.34%
10	8	2569	-	6.34%	6.34%
11	9	2570	-	6.34%	6.34%
12	10	2571	-	6.34%	6.34%
			Average	11.36%	7.31%

แม้ว่าจากข้อมูลตามตารางข้างต้น จะได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของโครงการคาร์นิวัลเมจิกได้เท่ากับร้อยละ 6.34 ถึง 23.66 ต่อปี และอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการ ได้เท่ากับร้อยละ 6.34 ถึง 8.69 ต่อปี โดยขึ้นอยู่กับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี ที่เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นและอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่นำมาใช้เป็นอัตราส่วนคิดลดในแต่ละปีจึงมีค่าไม่เท่ากัน

แต่เนื่องจาก CM มีได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปัจจุบันหุ้นของ SAFARI ยังอยู่ในหมวดบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ระหว่างฟื้นฟูการดำเนินงานในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงทำให้มีความเสี่ยงในด้านสภาพคล่อง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าควรปรับอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10 เพื่อชดเชยกับความเสี่ยงดังกล่าว ตามหลักการ High Risk – High Return ซึ่งจะได้ว่าอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับร้อยละ 6.97 ถึง 26.02 ต่อปี และอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ของโครงการที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับร้อยละ 6.97 ถึง 9.04 ต่อปี โดยขึ้นอยู่กับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี ที่เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นและอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่นำมาใช้เป็นอัตราส่วนคิดลดในแต่ละปีจึงมีค่าไม่เท่ากัน โดยมีรายละเอียดตามตารางด้านล่างดังนี้

ปีที่ประมาณการ	ปีที่ดำเนินงาน	พ.ศ.	D/E ratio	K_e ที่ปรับปรุงแล้ว	WACC ที่ปรับปรุงแล้ว
1		2560	5.78	26.02%	9.04%
2		2561	4.94	23.27%	8.99%
3	1	2562	4.72	22.54%	8.97%
4	2	2563	2.94	16.67%	8.78%
5	3	2564	1.12	10.67%	8.25%
6	4	2565	0.41	8.32%	7.68%
7	5	2566	0.20	7.63%	7.38%
8	6	2567	-	6.97%	6.97%
9	7	2568	-	6.97%	6.97%
10	8	2569	-	6.97%	6.97%
11	9	2570	-	6.97%	6.97%
12	10	2571	-	6.97%	6.97%
			Average	12.50%	7.83%

ตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของโครงการ (Free Cash Flow to Project) ของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

(หน่วย : ล้านบาท)

ปีที่ประมาณการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ปีที่ดำเนินงาน				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
พ.ศ.	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571
รายได้รวม				671.84	1,413.53	1,487.12	1,620.42	1,704.80	1,793.72	1,954.73	2,056.71	2,164.19	2,358.71
ต้นทุน				354.38	744.11	781.40	834.61	876.76	921.24	984.91	1,035.25	1,088.38	1,164.68
กำไรขั้นต้น				317.47	669.41	705.71	785.81	828.04	872.48	969.82	1,021.46	1,075.81	1,194.03
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				280.43	523.22	551.23	582.59	614.13	580.51	603.50	625.92	648.88	675.80
EBIT				37.04	146.20	154.48	203.22	213.91	291.97	366.32	395.55	426.93	518.22
ดอกเบี้ยจ่าย				126.70	93.76	56.00	25.83	13.39	5.09	-	-	-	-
EBT				(89.65)	52.44	98.48	177.38	200.52	286.87	366.32	395.55	426.93	518.22
ค่าใช้จ่ายเงินรางวัลของผู้บริหาร				-	(7.87)	(14.77)	(26.61)	(30.08)	(43.03)	(54.95)	(59.33)	(64.04)	(77.73)
ภาษีจ่าย				-	-	-	-	-	(48.77)	(62.27)	(67.24)	(72.58)	(88.10)
กำไรสุทธิ				(89.65)	44.57	83.71	150.78	170.44	195.07	249.10	268.97	290.31	352.39
NOPAT				37.04	138.33	139.71	176.61	183.83	199.15	249.10	268.97	290.31	352.39
+ ค่าเสื่อมราคา				113.06	233.53	248.40	264.60	281.65	232.87	238.28	243.98	249.42	255.96
- เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร				(33.59)	(70.68)	(74.36)	(81.02)	(85.24)	(89.69)	(97.74)	(102.84)	(108.21)	(117.94)
- เงินทุนหมุนเวียน				(20.91)	(44.02)	(46.34)	(50.72)	(53.38)	(56.18)	(61.48)	(64.71)	(68.10)	(74.52)
- เงินลงทุนในโครงการ	(1,497.45)	(502.55)	(1,000.00)	(570.00)									
Free cash flow to project (FCFP)	(1,497.45)	(502.55)	(1,000.00)	(474.41)	257.16	267.41	309.47	326.87	286.15	328.16	345.41	363.42	415.90
Terminal Value													5,966.51
FCFP รวม	(1,497.45)	(502.55)	(1,000.00)	(474.41)	257.16	267.41	309.47	326.87	286.15	328.16	345.41	363.42	6,382.40
มูลค่าปัจจุบันของ FCFP	(1,497.45)	(470.97)	(859.87)	(374.34)	186.53	179.18	192.58	189.43	155.03	166.21	163.54	160.86	2,640.91
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (NPV)	831.66 ล้านบาท												
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)	10.43%												

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) ของบริษัทฯ

(หน่วย : ล้านบาท)

ปีที่ประมาณการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ปีที่ดำเนินงาน				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
พ.ศ.	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571
รายได้รวม				671.84	1,413.53	1,487.12	1,620.42	1,704.80	1,793.72	1,954.73	2,056.71	2,164.19	2,358.71
ต้นทุน				354.38	744.11	781.40	834.61	876.76	921.24	984.91	1,035.25	1,088.38	1,164.68
กำไรขั้นต้น				317.47	669.41	705.71	785.81	828.04	872.48	969.82	1,021.46	1,075.81	1,194.03
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				280.43	523.22	551.23	582.59	614.13	580.51	603.50	625.92	648.88	675.80
EBIT				37.04	146.20	154.48	203.22	213.91	291.97	366.32	395.55	426.93	518.22
ดอกเบี้ยจ่าย				126.70	93.76	56.00	25.83	13.39	5.09	-	-	-	-
EBT				(89.65)	52.44	98.48	177.38	200.52	286.87	366.32	395.55	426.93	518.22
ค่าใช้จ่ายเงินรางวัลของผู้บริหาร				-	(7.87)	(14.77)	(26.61)	(30.08)	(43.03)	(54.95)	(59.33)	(64.04)	(77.73)
ภาษีจ่าย				-	-	-	-	-	(48.77)	(62.27)	(67.24)	(72.58)	(88.10)
กำไรสุทธิ				(89.65)	44.57	83.71	150.78	170.44	195.07	249.10	268.97	290.31	352.39
กำไรสุทธิ				(89.65)	44.57	83.71	150.78	170.44	195.07	249.10	268.97	290.31	352.39
+ ค่าเสื่อมราคา				113.06	233.53	248.40	264.60	281.65	232.87	238.28	243.98	249.42	255.96
- เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร				(33.59)	(70.68)	(74.36)	(81.02)	(85.24)	(89.69)	(97.74)	(102.84)	(108.21)	(117.94)
- เงินทุนหมุนเวียน				(20.91)	(44.02)	(46.34)	(50.72)	(53.38)	(56.18)	(61.48)	(64.71)	(68.10)	(74.52)
- เงินลงทุนในโครงการ	(1,497.45)	(502.55)	(1,000.00)	(570.00)									
+ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	997.45	502.55	1,000.00	570.00									
- ชำระคืนเงินกู้ยืม		(183.00)	(396.00)	(528.00)	(552.00)	(686.00)	(303.00)	(105.00)	(167.00)				
Free cash flow to equity (FCFE)	(500.00)	(183.00)	(396.00)	(559.11)	(388.60)	(474.58)	(19.36)	208.48	115.08	328.16	345.41	363.42	415.90
Terminal Value													5,966.51
FCFE รวม	(500.00)	(183.00)	(396.00)	(559.11)	(388.60)	(474.58)	(19.36)	208.48	115.08	328.16	345.41	363.42	6,382.40
มูลค่าปัจจุบันของ FCFE	(500.00)	(153.86)	(270.09)	(311.20)	(185.39)	(204.58)	(7.70)	77.08	39.78	106.03	104.33	102.62	1,684.80
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Equity NPV)	481.83 ล้านบาท												
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Equity IRR)	13.30%												

5.2 สรุปการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน

จากข้อมูลตามตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของโครงการ และตารางสรุปกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น สามารถสรุปผลการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยวิธีการต่างๆ ได้ดังนี้

การประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	โครงการ (Project)	ผู้ถือหุ้น (Equity)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (NPV)	831.66 ล้านบาท	481.83 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)	10.43 %	13.30 %

5.3 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการคาร์นิวัลเมจิกจะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินงานและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการคาร์นิวัลเมจิกที่ที่ปรึกษา ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบกับการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ที่ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการคาร์นิวัลเมจิก เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการและผู้ถือหุ้น อาทิเช่น Project NPV, Equity NPV, Project IRR, และ Equity IRR จากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก คือ จำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้ใช้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการและผู้ถือหุ้น ตามกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

จำนวนผู้ใช้บริการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก ในปีแรกของการประมาณการ	Project NPV (ล้านบาท)	Project IRR	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR
จำนวนผู้ใช้บริการตามกรณีฐาน - 5.0%	418.28	9.17%	180.42	11.58%
จำนวนผู้ใช้บริการตามกรณีฐาน - 2.5%	624.99	9.81%	330.86	12.46%
จำนวนผู้ใช้บริการตามกรณีฐาน	831.66	10.43%	481.83	13.30%
จำนวนผู้ใช้บริการตามกรณีฐาน + 2.5%	1,038.33	11.02%	633.38	14.12%
จำนวนผู้ใช้บริการตามกรณีฐาน + 5.0%	1,245.01	11.60%	785.51	14.91%

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการและผู้ถือหุ้น ทำให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกมี NPV อยู่ในช่วงประมาณ 418.28 – 1,245.01 ล้านบาท และ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 9.17 – 11.60 ต่อปี นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการคาร์นิวัลเมจิก พบว่า มี Equity NPV อยู่ในช่วงประมาณ 180.42 – 785.51 ล้านบาท โดยมี EIRR อยู่ในช่วงร้อยละ 11.58 – 14.91 ต่อปี

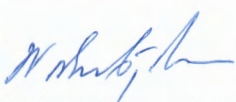
ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 "บทสรุปของผู้บริหาร" ของรายงานความเห็น
ของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้
ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอ
ไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่าย
ไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและ
ศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐาน
ของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิลม แอดไวเซอรี จำกัด



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอดไวเซอรี จำกัด



เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดโครงการคาร์นิวัลเมจิก

1. ข้อมูลสรุปของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	คาร์นิวัลเมจิก (Carnival Magic)
บริหารงานโดย	บริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด (Carnival Magic Co., Ltd.)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 99 ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83150
หมายเลขทะเบียน	เลขที่ 0835557013779 (จดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557)
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว 500,000,000 บาท (บมจ.ภูเก็ตแฟนตาซี ถือหุ้นร้อยละ 90.0)
งบลงทุนรวม	3,570 ล้านบาท (รวมที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการ)
เนื้อที่โครงการ	พื้นที่รวม 82 ไร่
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จกลางปี 2562 (ประมาณ 3 ปีครึ่ง)
จำนวนผู้เข้าชม	ประมาณ 1.50 ล้านคน/ปี เฉลี่ยประมาณ 4,100 คน/วัน
วัน/เวลา	เปิดทุกวัน (ยกเว้นวันพฤหัสบดี) กรณีวันพฤหัสบดีตรงกับวันหยุดนักขัตฤกษ์อาจจะเปิดบริการ
เปิดบริการ	ระหว่าง เวลา 17.00 น. ถึง 24.00 น. ประเภท/ราคาบัตร ผู้ใหญ่ 2,600 บาท เด็ก 2,300 บาท

1.2 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ

ภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทยรองจากกรุงเทพฯ เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพเหมาะสมกับเป็นเมืองท่องเที่ยว หรือเป็น World Tourist Destination โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่จังหวัดภูเก็ตในแต่ละปีมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากและอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลา 20 ปี ในปี 2559 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 12 ล้านคน และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเป็น 15-20 ล้านคนในอีก 3-6 ปีข้างหน้า อีกทั้งมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในจังหวัดอีกมากมาย เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง อาทิเช่น การขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ตเฟส 2 ให้สามารถรองรับเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวได้มากขึ้น, การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางถนนและทางราง เป็นต้น

สาเหตุที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น เพราะภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ หาดทราย ทะเล แสงอาทิตย์ และเกาะต่าง ๆ ที่สวยงามมากมาย เป็นเสน่ห์ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก โดยเฉพาะประเทศที่มีอากาศหนาว ประกอบกับหลายปีที่ผ่านมา มีสายการบินต้นทุนต่ำและเที่ยวบินเช่าเหมาลำบินลงภูเก็ตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยบินตรงจากหัวเมืองต่างๆ จากประเทศจีน อินเดีย รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลาง เป็นต้น ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทุกปี อีกทั้งนักท่องเที่ยวของภูเก็ตเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อดี มีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยว 5-10 วัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่สะท้อนให้เห็นถึงความพร้อมและศักยภาพของจังหวัดภูเก็ต ปัจจุบันธุรกิจมากมายต่างสนใจเข้ามาลงทุนขนาดใหญ่ในภูเก็ต อาทิ โครงการสร้างศูนย์การค้า โรงแรม หูหรร่า ร้านอาหารชั้นนำ อาคารสำนักงาน และแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน เพื่อที่จะรองรับกับกำลังซื้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

กลุ่มบริษัทได้เปิดดำเนินโครงการภูเก็ตแฟนตาซี และคาร์นิวัล เมจิก ณ หาดกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งอำเภอกะทู้ได้ชื่อว่าเป็นพื้นที่ที่รวบรวมแหล่งท่องเที่ยวขึ้นชื่อของภูเก็ตเอาไว้ ไม่ว่าจะเป็น หาดป่าตอง, หาดกมลา, แหล่ง

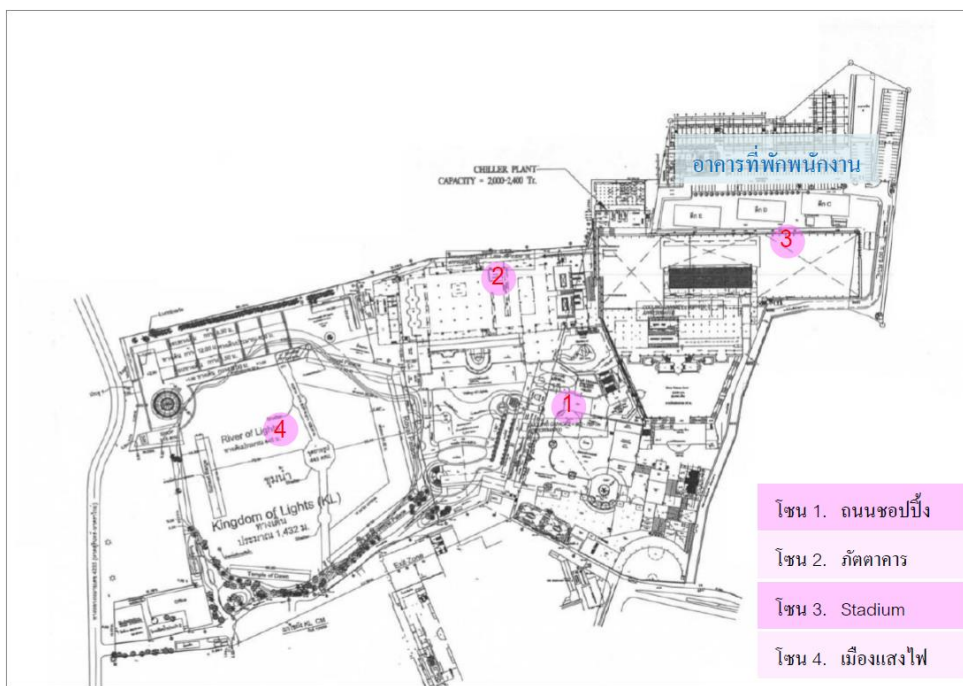
ท่องเที่ยวแอดเวนเจอร์ต่างๆ รวมถึงแม่เหล็กสำคัญคือ ภูเก็ตแฟนตาซี จึงทำให้โซนนี้กลายเป็นจุดมุ่งหมายหลักของนักท่องเที่ยว จากผลสำรวจ 2016 Traveler's Choice - Best Destinations in the World ของ TripAdvisor ยกให้ ภูเก็ต เป็นสุดยอดแหล่งท่องเที่ยวอันดับ 2 ของไทย รองจากกรุงเทพฯ อีกด้วย

ภูเก็ตแฟนตาซีเป็น Trade mark หรือเป็น Brand ของภูเก็ต มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวชมเป็นอันดับหนึ่งของภูเก็ต ปัจจุบันลูกค้าจากเอเยนต์ทัวร์ เคาน์เตอร์ทัวร์ และโรงแรมต่างๆ มากกว่า 6,000 ราย และยังมีมีคฤหาสน์อีก 4,000 ราย ตลอดระยะเวลา 20 ปีภูเก็ตแฟนตาซีเป็นที่รู้จักและนิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมถึงคนไทย ซึ่งเป็นฐานลูกค้าที่เหนียวแน่น เป็นจุดแข็งข้อหนึ่งของภูเก็ตแฟนตาซี หากแต่ภูเก็ตแฟนตาซีได้เปิดดำเนินการมาแล้ว 20 ปี ยังไม่มีกิจกรรมใหม่ๆ ที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวเพื่อแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้านและในเอเชีย ที่เกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก การดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคตอีก 5-10 ปีอาจจะไม่สามารถรักษานักท่องเที่ยวเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ให้เพิ่มขึ้นได้ ดังนั้น เพื่อให้ธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถเติบโตต่อไปในอนาคต คณะกรรมการภูเก็ตแฟนตาซีจึงเห็นควรให้ขยายธุรกิจสร้างโครงการรีมปาร์คแห่งใหม่ชื่อ “คาร์นิวัลเมจิก” โดยใช้ความสามารถและประสบการณ์ ในธุรกิจท่องเที่ยวของทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์ยาวนานกว่า 30 ปี สร้างโชว์ใหม่ชมแสงไฟนับ 10 ล้านดวง ยิ่งใหญ่ อลังการ แปลกใหม่ ด้วยรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ไม่เคยมีที่ไหนมาก่อน ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำอันดับโลก ให้เป็น **“Brand of Phuket, Face of Thailand”** มีมาตรฐานเทียบเท่าระดับดิสนีย์แลนด์ ทั้งนี้ เพื่อยกระดับความเป็นผู้นำของสถานที่ท่องเที่ยวในประเทศไทย และสร้างฐานธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้ใหญ่ขึ้น แข็งแกร่งขึ้น เพื่อผลักดันการเติบโตของรายได้และผลกำไรของกลุ่มบริษัทให้มั่นคงได้อย่างยั่งยืน ด้วยความที่จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวค่อนข้างมาก นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติต่างสนใจเข้ามาลงทุนในจังหวัดภูเก็ต โดยเฉพาะปัจจุบันได้มีแหล่งท่องเที่ยวที่จัดทำการแสดงเวลากลางคืนเกิดขึ้นอีกหลายแห่ง ดังนั้น เพื่อความได้เปรียบในเรื่องการดึงดูดนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะการจะเป็นผลิตภัณฑ์อันดับหนึ่งของเอเยนต์ทัวร์ เพื่อจูงใจให้ขายผลิตภัณฑ์ของบริษัทเป็นผลิตภัณฑ์นำก่อน กลุ่มบริษัทจึงจำเป็นต้องขยายการลงทุนในการสร้างโครงการคาร์นิวัลเมจิกให้มีความโดดเด่นและคงสถานะการเป็นผู้นำด้านการท่องเที่ยว กอปรกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน จากเดิมที่คาดว่าจะพัฒนาที่ดินเช่า ทำให้บริษัท สามารถพัฒนาโครงการได้เต็มศักยภาพ

จากประสบการณ์ในธุรกิจรีมปาร์คของกลุ่มบริษัทในกรุงเทพฯ นานกว่า 30 ปี และในจังหวัดภูเก็ตอีก 20 ปี โครงการคาร์นิวัล เมจิกจึงเป็นแนวคิดที่มีมาหลายปีแล้ว อีกทั้งความพร้อมด้านเทคนิค การศึกษาด้านความต้องการของกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารมีความมั่นใจว่าจะประสบความสำเร็จ และจะเป็นผลิตภัณฑ์หนึ่งเดียวในเอเชียที่โด่งดัง เป็นที่กล่าวขวัญในวงการแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้และผลกำไรของกลุ่มบริษัทให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และยังเป็นการสร้างงานให้แก่คนในท้องถิ่นและจังหวัดใกล้เคียงอีกกว่า 1,000 คน โดยเฉพาะชื่อเสียงของภูเก็ตก็จะเป็นที่นิยมมาเที่ยวเพราะผลิตภัณฑ์ใหม่ของโครงการนี้ได้

1.3 ลักษณะของโครงการ

ภายในพื้นที่โครงการคาร์นิวัลเมจิกแบ่งพื้นที่การให้บริการออกเป็น 4 โซน คือ โซนถนนช้อปปิ้ง โซนภัตตาคาร โซน Stadium การแสดง และโซนเมืองแสงไฟ มีรูปแบบของแต่ละโซนสรุปได้ ดังนี้:



ที่มา : บริษัทฯ

1.3.1 โซน Shopping Street

โซน Shopping Street หรือ ถนนช้อปปิ้งนี้ เป็นส่วนแรกที่ต้อนรับนักท่องเที่ยวผู้มาเยือน โดยจะมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าและของที่ระลึกต่างๆ ตั้งอยู่ตลอดทั้งถนน เช่น ร้านจำหน่ายจิวเวลรี่ต่างๆ สินค้าหัตถกรรม สินค้าพื้นเมือง สินค้าที่ผลิตขึ้นภายในประเทศ เป็นต้น นอกจากนี้นักท่องเที่ยวจะได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้าและของที่ระลึกที่ได้คัดสรรสินค้าที่มีชื่อเสียงจากทั่วทุกภาคของประเทศมาจำหน่ายแล้วยังจะสนุกสนานกับการถ่ายภาพความสวยงามของอาคารร้านค้าต่างๆ ที่ออกแบบตกแต่งสไตล์คาร์นิวัลตามรูปแบบของสินค้าที่จำหน่ายประดับตกแต่งด้วยแสงไฟหลากหลายรูปแบบ สีสันสวยงาม และจัดเตรียมเกมท้าวโนวให้บริการแก่เด็กที่มีอายุต่ำกว่า 12 ปีด้วย นอกจากนี้ ยังมีการแสดงพาเหรดและกิจกรรมการแสดงต่างๆ เพื่อสร้างสีสันความสนุกสนานให้แก่นักท่องเที่ยวตลอดการเดินทางในถนนช้อปปิ้ง

1.3.2 ภัตตาคารอาหารบุฟเฟต์

คาร์นิวัลเมจิกมีบริการอาหารบุฟเฟต์นานาชาติ ในอาคารภัตตาคารขนาดใหญ่ มีความสูง 3 ชั้น ออกแบบตกแต่งด้วย สไตล์คาร์นิวัลเมจิก ตามเอกลักษณ์ของโครงการ โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ไทยทั้งดงามประดับด้วยแสงไฟ ยิ่งใหญ่ อลังการ รองรับนักท่องเที่ยวได้ 3,000 ที่นั่ง วันหนึ่งๆ สามารถหมุนเวียนได้ 3-4 รอบ

1.3.3 โซน Stadium การแสดง

Stadium เป็นอาคารการแสดงในโรงละครที่มีความยาวที่สุดในประเทศไทย รองรับนักท่องเที่ยวได้ 2,000 ที่นั่งต่อรอบ จัดทำการแสดงแสงไฟขนาดใหญ่ โดยนำเอาความงดงามของประเพณี วัฒนธรรม และเอกลักษณ์ความเป็นไทย ผสานเข้ากับเทคโนโลยีแสงสีของดวงไฟที่ทันสมัย เป็นการแสดงอันดับหนึ่งของเอเชีย ที่ยังไม่มีในประเทศใดทำมาก่อน เปิดทำการแสดงวันละ 1-4 รอบ ใช้เวลาทำการแสดงรอบละประมาณ 40 นาที

1.3.4 โซนเมืองไฟ

โซนเมืองไฟเป็นส่วนจัดแสดงแสงสีของดวงไฟที่ได้ออกแบบเป็นรูปทรงต่างๆ ประดับตกแต่งไว้ภายในพื้นที่ประมาณ 30 ไร่ โดยใช้หลอดไฟประมาณ 10 ล้านดวง นักท่องเที่ยวสามารถเดินเที่ยวชมและถ่ายภาพความงดงามของแสงไฟ ใช้เวลาในการเดินประมาณ 1-2 ชั่วโมง โซนเมืองไฟนี้ถือเป็นการจัดแสดงแสงไฟแห่งแรกของไทยและของโลกที่มีการจัดแสดงอย่างถาวร มีการจัดแสดงไฟตลอดทั้งปี

1.4 ลูกค้าย่อยเป้าหมาย:

1. นักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติที่เดินทางมาภูเก็ต โดยมีเอเยนต์ทัวร์ เคาน์เตอร์ทัวร์ โรงแรม มัคคุเทศก์ ประมาณ 6,000 ราย เป็นตัวแทนขายและให้บริการจองบัตรหรือนำเที่ยวแบบแพ็คเกจ สำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางท่องเที่ยว แบบจัดการเดินทางส่วนตัว (Free Independent Traveler) และแบบหมู่คณะ หรือ กรุปทัวร์ (Tour Group) นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 75 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด

นอกจากนี้ ยังมีนักท่องเที่ยวกลุ่มคอมเมอร์เชียล ให้ความสำคัญมาจัดงานอีเว้นท์ อาทิ งานประชุมสัมมนา งานวันครอบครัว เป็นต้น สำหรับกลุ่มตลาด MICE จากทั้งในและต่างประเทศ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ คณะนักเรียน นักศึกษา จากโรงเรียน มหาวิทยาลัยและสถาบันการศึกษาต่างๆ ถือเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นสัญญาณที่ดีต่อการขายและการตลาดในอนาคต

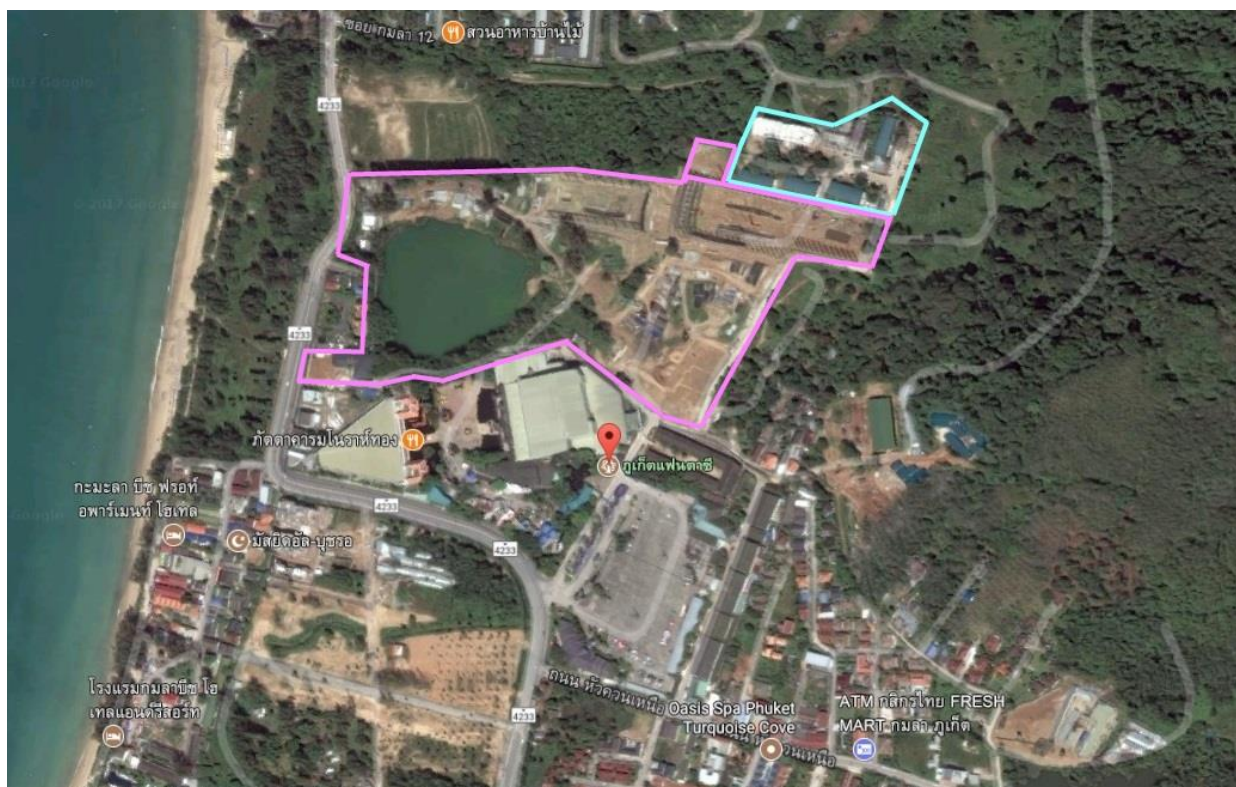
2. นักท่องเที่ยว Walk-in ครอบครัวคนไทย คนท้องถิ่น และจังหวัดอื่นๆ ทั่วประเทศ และ Walk-in ชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ทั้งในส่วนของนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศอาเซียน และนักท่องเที่ยวจากประเทศอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 25 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด

3. ลูกค้าเก่าที่เคยมาเที่ยวภูเก็ตแล้วมีประมาณ 14 ล้านคน คาดว่ามีประมาณ 10-30% หรือประมาณ 1-2 ล้านคนกลับมาเที่ยวอีกครั้งด้วยความมั่นใจในการดำเนินกลยุทธ์การขายและการตลาดที่มีพันธมิตรทางการค้าที่ยั่งยืน แข็งแกร่ง และยาวนานจาก "ซาฟารีเวิลด์" และ "ภูเก็ตแฟนตาซี" รวมถึงปัจจัยสนับสนุนทางด้านการท่องเที่ยว อาทิ การขยายสนามบินภูเก็ต โดยสร้างอาคารผู้โดยสารเพิ่มเติม แยกเป็นอาคารผู้โดยสารในประเทศ (Domestic) และอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ (International) การเปิดเส้นทางและเพิ่มเที่ยวบินของสายการบินแห่งชาติ สายการบินต้นทุนต่ำ และเครื่องบินเช่าเหมาลำ บรรยากาศทางการเมืองที่ดี และการเปิดเสรีการท่องเที่ยวตามแผนยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวอาเซียน ดังที่กล่าวข้างต้น ซึ่งจะส่งผลให้โครงการคาร์นิวัลเมจิกเป็นแม่เหล็กใหม่ของแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ที่จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตและจังหวัดชายฝั่งทะเลอันดามัน เช่น พังงา และกระบี่ ได้เป็นอย่างดี

2. ที่ตั้งโครงการคาร์นิวัลเมจิก

โครงการคาร์นิวัลเมจิก ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 82 ไร่เศษ ที่ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ติดกับโครงการภูเก็ตแฟนตาซี, ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตประมาณ 30 นาที, ห่างจากตัวเมืองภูเก็ตประมาณ 30 นาที, และห่างจากหาดป่าตองประมาณ 15 นาที

ภาพที่ตั้งโครงการฯ



ที่มา : บริษัทฯ

3. ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

ลำดับ	รายชื่อ	ส่วนงานที่รับผิดชอบ	คู่สัญญา
1	บริษัท ไทยเกอร์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	1. งานก่อสร้างอาคาร	CM
		2. งานระบบวิศวกรรม	
		3. งานสาธารณูปโภค ได้แก่บ่อพักน้ำ ก่อสร้างกำแพงดิน	
		4. งานก่อสร้างอาคารที่พักพนักงาน	PF
		5. งานก่อสร้างที่พักสัตว์ ลานจอดรถ และอื่นๆ	
2	บริษัท ไทยเกอร์ โปรดักส์ จำกัด	งานจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง	CM
3	Kirby's AFX Ltd.	งานวิชาชีพออกแบบเทคนิคการแสดง Kirby's AFX Flying Effects Since 1898	CM
4	บริษัท เอบีบี จำกัด	งานก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย	PF

ที่มา : บริษัทฯ

4. แผนการดำเนินงานเบื้องต้นสำหรับโครงการคาร์นิวัลเมจิก

โครงการคาร์นิวัลเมจิกได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างมาตั้งแต่ปลายปี 2558 คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในกลางปี 2562 รวมระยะเวลาก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี 6 เดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการงาน	2558	2559				2560				2561				2562	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
ออกแบบ Business Design															
งานก่อสร้างอาคารและงานระบบ															
งานสถาปัตยกรรมตกแต่งต่างๆ															
งานระบบเทคนิคการแสดง															
งานผลิต/ติดตั้งฉากและอุปกรณ์การแสดง															
งานติดตั้งโชว์ไฟทั้งโครงการ															
ทดสอบระบบการแสดง															
เปิดดำเนินโครงการ															

ที่มา : บริษัทฯ

5. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดหนึ่งในจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวของประเทศไทยจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก โดยในปี 2559 มีจำนวนนักท่องเที่ยวกว่า 13.31 ล้านคน สร้างรายได้กว่า 313,006 ล้านบาท ทั้งนี้จำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตเล็กน้อยจาก 13.20 ล้านคน ในปี 2558 เนื่องจากปัญหาการเมืองของประเทศไทยซึ่งส่งผลกระทบต่อค่าเงินของรัสเซีย ทำให้นักท่องเที่ยวจากรัสเซียมีการลดจำนวนลง ปัญหาการแก้ปัญหาทัวร์ศูนย์เหรียญของประเทศไทยซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ระหว่าง 2554 ถึง 2559 พบว่ามีอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวถึงร้อยละ 7.05 ทั้งนี้ในปี 2560 การท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตเริ่มกลับมาอยู่ในภาวะปกติเนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักเดิมได้แก่ รัสเซีย และ จีน เริ่มมีการเติบโตอีกครั้ง โดย ในช่วง 5 เดือนแรก มีนักท่องเที่ยวจากรัสเซียเดินทางมายังสนามบินภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากรัสเซียเดินทางมายังสนามบินภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 โดยนักท่องเที่ยวจากทั้งสองประเทศนี้มีสัดส่วน 2 ใน 3 ของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังสนามบินภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ตยังคงได้รับการคาดการณ์เชิงบวกถึงการเติบโตด้านการท่องเที่ยวในอนาคต โดยหากท่าอากาศยานภูเก็ตได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามได้แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ทั้งสามระยะจะทำให้สามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้เพิ่มมากขึ้นได้ดังต่อไปนี้

การพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต	จำนวน นักท่องเที่ยวที่ สามารถ รองรับได้ (ล้านคนต่อปี)	คาดการณ์การ เปิดดำเนินการ
ท่าอากาศยานภูเก็ตในปัจจุบัน	6.5	
แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 1	12.5	ธันวาคม 2560
แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 (2560-2565)	18	2565
แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 3 (2566-2568)	25	2568

สถิตินักท่องเที่ยวจังหวังภูเก็ต

รายการ	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559p
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน	3,375,931	5,471,218	9,467,248	10,789,647	11,960,044	11,958,603	13,203,284	13,306,465
ชาวไทย	887,365	965,192	2,844,472	3,233,542	3,564,123	3,499,187	3,714,328	
ชาวต่างประเทศ	2,488,566	4,506,026	6,622,776	7,556,105	8,395,921	8,459,416	9,488,956	13,306,465
ระยะเวลาพำนักระยะของนักท่องเที่ยว (วัน)	5.99	4.26	4.33	4.46	4.02	3.89	4.02	
ชาวไทย	3.96	2.88	2.98	3.00	2.87	2.74	2.70	
ชาวต่างประเทศ	6.62	4.52	4.90	5.06	4.49	4.35	4.51	
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/คน/วัน)	4,187	4,897	4,828	4,964	5,639	5,806	6,143	
ชาวไทย	2,835	2,868	3,118	3,279	3,819	3,992	4,244	
ชาวต่างประเทศ	4,552	5,155	5,266	5,386	6,126	6,238	6,442	
รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)	94,007	108,446	188,822	228,985	260,442	259,291	313,006	
ชาวไทย	7,132	7,160	24,895	30,292	37,217	36,375	40,474	
ชาวต่างประเทศ	86,875	101,286	163,927	198,693	223,225	222,915	272,532	
สถานประกอบการที่พักแรม								
จำนวนห้อง	37,884	44,330	57,679	53,814	46,007	48,241	82,962	
อัตราการเข้าพัก (%)	35.84	46.20	56.47	61.41	71.58	70.39	73.38	
จำนวนผู้เข้าพักแรม	2,721,269	4,642,862	8,271,722	9,569,786	10,804,700	10,793,303	11,928,579	
ชาวไทย	550,031	628,320	2,375,725	2,780,374	3,087,913	2,975,032	3,156,924	
ชาวต่างประเทศ	2,171,238	4,014,542	5,895,997	6,789,412	7,716,787	7,818,271	8,771,655	

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และกรมการท่องเที่ยว

จากการเติบโตในอดีตและแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ทำให้เกิดความเชื่อมั่นต่อภาคเอกชนที่จะมาลงทุนในจังหวัดภูเก็ต โดยโครงการพัฒนาต่างๆที่กำลังดำเนินการจะช่วยเป็นแม่เหล็กส่งเสริมต่อการท่องเที่ยวของภูเก็ต โดยปัจจุบันมีโครงการการพัฒนาในด้านต่างๆ ทั้งที่อยู่ระหว่างการศึกษาคู่โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการที่กำลังจะเปิดดำเนินการในอนาคตดังต่อไปนี้

การพัฒนา	โครงการ	รายละเอียด
การคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐาน	แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 1	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 5,790 ล้านบาท เพื่อขยายการรองรับนักท่องเที่ยวจาก 6.5 ล้านคน เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในธันวาคม 2560
	แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 (2560-2565)	โครงการพัฒนาต่อเนื่องจากระยะที่ 1 มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 2,700 ล้านบาท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 12.5 ล้านคน เป็น 18 ล้านคนต่อปี
	แผนแม่บทการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 3 (2566-2568)	โครงการพัฒนาต่อเนื่องจากระยะที่ 2 มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 18 ล้านคน เป็น 25 ล้านคนต่อปี

การพัฒนา	โครงการ	รายละเอียด
	โครงการส่งเสริมพื้นที่พิเศษสำหรับเศรษฐกิจดิจิทัล (Smart City)	ภาครัฐได้เลือกจังหวัดภูเก็ตเพื่อพัฒนาให้เป็นเมือง Smart City ทั้งในแง่ของ Smart Economy และ Smart Living Community รวมถึงเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมดิจิทัลของภูมิภาค สามารถดึงดูดนักลงทุนและนักท่องเที่ยวได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ภูเก็ตเป็น เป็น 1 ใน 9 ของซูเปอร์ คลัสเตอร์ (Super Cluster) ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมาย หรืออุตสาหกรรมแห่งอนาคตสำหรับกิจการที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง
	โครงการรถไฟฟ้ารางเบาเกาะภูเก็ต	โครงการรถไฟฟ้ารางเบา เส้นทางจากท่าอากาศยานภูเก็ต – เมืองภูเก็ต –ฉลอง ระยะทาง 60 กม. มีสถานีย่อย 23 สถานี งบประมาณก่อสร้าง 24,000 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนขนส่งและจราจร คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2564
สถาบันการศึกษา	โรงเรียนนานาชาติ BCIS	โรงเรียนนานาชาติ BCIS จะเปิดทำการในเดือนกันยายน 2560 โดยคาดการณ์จำนวนนักเรียน 1,100 คนภายในปี 2561
ที่พักแรม	โครงการมอท์เอ็กซ์ซูเปอร์ไฮเอนด์มิกซ์ยูส	โครงการการลงทุนมิกซ์ยูสบนพื้นที่กว่า 454 ไร่บนหาดกมลา ประกอบไปด้วย รีสอร์ทระดับ 5 ดาว บีชคลับ คอนโดมิเนียมหรู และที่อยู่อาศัยสำหรับวัยเกษียณไว้ด้วยกัน ซึ่งมีหลายโครงการในพื้นที่นี้ อาทิ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต, โลฟิสไต้ล ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง, คาเฟ่เดล มาร์ ทวินปาล์มส์ เรสซิเดนซ์มอท์เอ็กซ์ เป็นความร่วมมือกัน 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มกองทุนอาร์ช แคปปิตอล จากฮ่องกง กลุ่มกองทุนฟิเลี่ยน แคปิตอล จากสิงคโปร์ และกลุ่มฮั่วกี กรุ๊ป หรือนารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ ของไทย
สถานที่ท่องเที่ยวและศูนย์การค้า	โครงการ Blue Pearl	โครงการพัฒนาคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ โดยกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ผสมผสานศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า คอนเวนชันและเอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ รีมาร์ค ขนาดกว่า 1 หมื่นตารางเมตร มูลค่าการลงทุนราว 2 หมื่นล้านบาท
	โครงการพัฒนาสวนน้ำวานา นาวา ภูเก็ต	โครงการพัฒนาสวนน้ำวานา นาวา พัฒนาโดยพราวเรียลเอสเตท
	โครงการพัฒนา เซ็นทรัล ภูเก็ต	โครงการพัฒนาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและแหล่งช้อปปิ้งแห่งใหม่ในระดับเวิลด์คลาสเพื่อเป้าหมายให้เมืองภูเก็ตเป็นศูนย์กลางของการท่องเที่ยวและการช้อปปิ้งมีพื้นที่กว่า 100 ไร่ ด้วยมูลค่าโครงการสูงถึง 12,700 ล้านบาท พื้นที่ใจกลางเมืองให้เป็นอาคารศูนย์การค้าทั้งหมด 3 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยเวิลด์คลาสลักซ์วรีแบรนด์, สวน

การพัฒนา	โครงการ	รายละเอียด
		สนุกระดับโลก, ลานไอซ์สเก็ต และโลกได้นำ มีเป้าหมายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทุกมุมโลก
	โครงการสวนน้ำภูเก็ต (Phuket AquaPark)	โครงการสวนน้ำขนาดใหญ่ ที่ตั้ง 112 หมู่ 7 ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ดำเนินโครงการโดยบริษัท ซีเซนกิ จำกัด (Czenki Co.,Ltd.) นักลงทุนจากประเทศฮังการี ด้วยงบลงทุนกว่า 800 ล้านบาท
	โครงการคิง พาวเวอร์ ภูเก็ต	โครงการพัฒนาดีฟรี มอลล์ ที่มีพื้นที่กว่า 20,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3 โซนหลัก ได้แก่ โซนสินค้าปลอดภาษีแบรนด์ต่างประเทศ โซนสินค้าไทย และโซนภัตตาคารรวมายณะ

ที่มา : รวบรวมจากแหล่งข่าวสาธารณะ

6. ภาพความคืบหน้าในการก่อสร้างล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

โซน – ถนนขอบปิง



ที่มา : บริษัทฯ

โซน – ภัตตาคาร





ที่มา : บริษัทฯ



โซน – หอพักพนักงาน

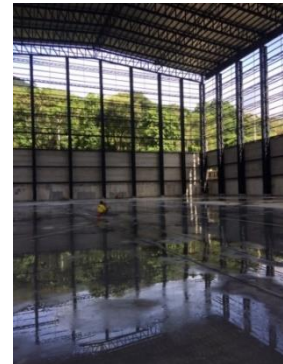


ที่มา : บริษัทฯ

โซน – Stadium การแสดง



ที่มา : บริษัทฯ



เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 1 กุมภาพันธ์ 2537
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537000351
ที่ตั้งบริษัท	: 99 ถนนปัญญานิเทศ แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร 10510
ทุนจดทะเบียน	: 2,221,108,600 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,221,108,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 2,221,108,600 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,221,108,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	: การท่องเที่ยวและนันทนาการ ประเภทสวนสัตว์เปิด และการแสดง มาตรฐานสากล

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจสวนสัตว์และการแสดง

สวนสัตว์และการแสดงประเภทต่างๆ ประกอบด้วย 4 กลุ่ม

- 1) สวนสัตว์เปิดซาฟารีปาร์ค (Safari Park) เป็นสวนสัตว์เปิดแห่งแรกของประเทศไทย สร้างจำลองบรรยากาศป่าซาฟารีแอฟริกา เป็นแหล่งรวมการอยู่อาศัยของสัตว์ป่านานาชนิด เช่น ยีราฟ ม้าลาย แรด ขาว กวาง แอนทีโลป เสือโคร่ง สิงโต หมี และควายป่า รวมถึงสัตว์ป่าคุ้มครองและสัตว์อนุรักษ์ ซึ่งสัตว์เหล่านี้จะอยู่ในสภาพแวดล้อมเหมือนอยู่ตามธรรมชาติ ไม่มีกรงขัง นักท่องเที่ยวสามารถขับรถชมสัตว์ส่วนตัวเข้าชม หรือจะใช้บริการรถโค้ชของซาฟารีเวิลด์เพื่อสัมผัสใกล้ชิดกับสัตว์ป่าเหล่านี้ ตลอดระยะทาง ประมาณ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 30-40 นาทีและในโซนนี้ยังมีอุทยานนกน้ำหนึ่งเดียวในกรุงเทพฯ ซึ่งมีนกนับพันตัวบินอยู่บนท้องฟ้า
- 2) สวนสัตว์มารีนปาร์ค (Marine Park) มีสัตว์น้ำทะเลที่หลากหลายชนิด เช่น โลมา วาฬขาว แมวน้ำ สิงโตทะเล วอลรัส (ช้างน้ำ) และยังมีปลาน้ำจืด เช่น ปลาบึก ปลาแรดเผือก และปลาช่อนยักษ์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังเป็นที่รวมของสัตว์บก และนกประเภทต่างๆ ภายใต้บรรยากาศรายล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่ รมรื่น สบาย เดินเที่ยวได้ตลอดวัน
- 3) การแสดงต่างๆ แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ (1) การแสดงความสามารถและความแสนรู้ของสัตว์ประเภทต่างๆ ประกอบด้วย การแสดงโลมาและวาฬขาว การแสดงนก การแสดงสิงโตทะเล การแสดงช้าง การแสดงลิงอุรังอุตัง และ (2) การแสดงโดยใช้นักแสดง ประกอบด้วย การแสดงสงครามจารกรรม การแสดงเวสเทิร์นควายบอยสตั้นท์ และการแสดงการให้อาหารสัตว์ในซาฟารีปาร์ค
- 4) กิจกรรมอื่น เป็นกิจกรรมที่สร้างขึ้นเพื่อให้ผู้ชมได้รับความสนุกสนาน ตื่นเต้น และเพลิดเพลินในระหว่างการเดินเที่ยวชมและพักผ่อนในสวนสัตว์น้ำมารีนปาร์ค อาทิ ล่องเรือริเวอร์ซาฟารี ชมสัตว์หายาก เลี้ยงอาหารนก ศูนย์นิทรรศการเพาะพันธุ์ไข่ Eggs World ให้อาหารยีราฟหลายร้อยตัว มากที่สุด

ในสวนสัตว์ทั่วโลก ชมฝูงนกฟลามิงโกสีแดงจากประเทศคิวบา และสกาเล็ดไอบิสสีแดงสดจากอเมริกาใต้ ซึ่งเป็นนกหายาก และหาดูได้ยากในสวนสัตว์ประเทศไทย

ธุรกิจอื่น ๆ

บริษัท ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสวนสัตว์และการแสดง ประกอบด้วย (1) อาหารและเครื่องดื่ม เพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าชม โดยมีภัตตาคาร 5 แห่ง ซึ่งสามารถรองรับนักท่องเที่ยวประมาณ 6,000 ที่นั่ง (2) สวนสนุกและเกมส์ เพื่อเพิ่มความเพลิดเพลินแก่ลูกค้ากลุ่มเด็ก ๆ (3) สินค้าที่ระลึก ให้บริการแก่ผู้เข้าชม โดยมีร้านขายสินค้าที่ระลึกขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมทั้งซุ้มขายสินค้าอีก 5 ซุ้ม และ (4) รถโค้ชปรับอากาศ จำนวน 80 คัน ให้บริการแก่ลูกค้าที่เข้าชมเป็นหมู่คณะ

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 28 เมษายน 2560

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายณรงค์ จุลชาติ	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นายผิน คิ้วชา	ประธานกรรมการบริหาร
3.	นายไพศาล เตชะรัตนไชย	รองประธานกรรมการ
4.	นางอาภา คิ้วชา	กรรมการผู้จัดการใหญ่
5.	นายฤทธิ์ คิ้วชา	กรรมการ
6.	นายอำนาจ คิ้วชา	กรรมการ
7.	นายชนะ คิ้วชา	กรรมการ
8.	นางสาวอัมพรศรี คิ้วชา	กรรมการ
9.	นางสุนทร คิ้วชา	กรรมการ
10.	นายสุนทร พงษ์ธนาศ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
11.	นายสมศักดิ์ มั่นแดง	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
12.	นายสุเมธ สังข์ศิริ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 23 มีนาคม 2560

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นางสาวอัมพรศรี คิ้วชา	400,780,952	18.04
2.	นายทวีจักร จุฬางกูร	220,000,000	9.90
3.	นายเดช คิ้วชา	209,895,720	9.45
4.	นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา	147,050,000	6.62
5.	นายฤทธิ์ คิ้วชา	108,735,326	4.90
6.	บริษัท ซิลเวอร์เฮาส์ จำกัด	100,105,186	4.51
7.	นายวินัย คล่องประกิจ	85,483,000	3.85
8.	นางอาภา คิ้วชา	70,366,666	3.17
9.	นายกิตติกร คิ้วชา	60,178,346	2.71
10.	นายอำนาจ คิ้วชา	57,604,688	2.59
11.	อื่นๆ	760,908,716	34.26
รวม		2,221,108,600	100.00

5. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	62.67	486.03	343.44	222.05
เงินลงทุนชั่วคราว	-	500.00	30.09	10.20
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	104.14	90.69	129.20	173.56
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	35.92	40.92	51.45	45.64
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	202.73	1,117.64	554.19	450.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	5.31	5.39	40.18	4.07
สัตว์และต้นไม้ - สุทธิ	558.60	513.85	522.68	515.99
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	2,496.81	3,014.98	3,681.42	3,924.82
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์และ สัตว์ - สุทธิ	48.55	9.81	9.52	17.59
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.54	22.65	22.04	22.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25.85	12.04	187.87	176.32
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,165.66	3,578.72	4,463.70	4,661.44
รวมสินทรัพย์	3,368.39	4,696.36	5,017.89	5,111.89
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	67.47	-	-	56.01
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	245.88	206.75	166.41	189.77
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง กัน	18.90	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	131.26	108.59	107.03
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	336.17	337.67
ส่วนของหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่า การเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	66.50	42.23	36.02	35.12
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	161.00	171.21	187.74	195.65
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12.28	19.39	11.96	19.51
รวมหนี้สินหมุนเวียน	572.04	570.84	846.88	940.78

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	312.01	175.76	176.40
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน	40.11	54.17		
- สุทธิ			34.79	43.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,264.72	958.16	1,028.79	975.39
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	82.89	94.90	95.53	99.06
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28.03	33.20	40.15	41.97
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,415.75	1,452.44	1,375.01	1,335.96
รวมหนี้สิน	1,987.79	2,023.28	2,221.89	2,276.74
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	1,000.00	2,221.11	2,221.11	2,221.11
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,000.00	2,221.11	2,221.11	2,221.11
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น				
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	-	(4.11)	(4.11)	(4.11)
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	-	65.42	65.42	65.42
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	21.25	32.25	33.85	33.85
ยังไม่ได้จัดสรร	358.89	352.34	473.78	512.93
ส่วนของบริษัทใหญ่	1,380.14	2,666.99	2,790.04	2,829.19
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.46	6.08	5.97	5.96
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,380.60	2,673.08	2,796.01	2,835.15
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,368.39	4,696.36	5,017.89	5,111.89

หมายเหตุ: งบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 สอบทานแล้ว แต่ยังไม่ได้ตรวจสอบ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
รายได้จากการขายและการให้บริการ	1,769.08	1,805.91	1,825.45	483.91
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(818.57)	(742.07)	(771.31)	(198.94)
ขาดทุนจากสัต์วาย	(28.58)	(73.41)	(21.76)	(0.62)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
ค่าเสื่อมราคา	(197.71)	(191.91)	(190.55)	(49.20)
กำไรขั้นต้น	724.22	798.52	841.83	235.15
กลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ (หนี้สงสัยจะสูญ) - สุทธิ	(25.14)	0.36	(5,393.19)	0.08
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(15.00)	-	-	-
รายได้จากการขายสัตว์เกิดใหม่	4.02	4.02	4.84	0.22
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสัตว์	9.03	-	1,664.93	(0.44)
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.37	(83.29)	(38.25)	(0.00)
ดอกเบี้ยรับ	-	1,260.24	8,373.10	(0.38)
เงินปันผลรับ	-	-	-	-
รายได้เงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย	-	11.41	-	-
รายได้อื่น	16.22	10.89	15.62	3.83
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	(107.14)	(102.03)	(94.34)	(24.21)
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	(65.42)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(454.99)	(499.75)	(507.03)	(140.73)
ต้นทุนทางการเงิน	(159.07)	(131.94)	(127.37)	(24.40)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(7.48)	27.24	138.15	49.88
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(16.90)	(41.88)	(26.24)	(10.74)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(24.39)	(14.64)	111.91	39.14

หมายเหตุ: งบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 สอบทานแล้ว แต่ ยังไม่ได้ตรวจสอบ

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(7.48)	27.24	138.15	49.88
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา	197.71	191.91	191.48	49.46
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ) - สุทธิ	(2.37)	(0.36)	5.39	(0.08)
กลับรายการผลขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง - สุทธิ	(14.72)	(7.60)	(1.68)	(0.38)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	15.00	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	(0.37)	0.08	0.04	0.00

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสัตว์	(9.03)	-	(1.66)	0.44
ตัดจำหน่ายงานระหว่างก่อสร้าง	-	3.35	0.19	-
ตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสัตว์	-	3.70	-	-
ขาดทุนจากสัตว์ตาย	28.58	73.41	21.76	0.62
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12.81	14.77	17.43	4.12
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	-	65.42	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	159.07	131.94	127.37	24.40
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน				
ดำเนินการ				
สินทรัพย์ดำเนินการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	34.13	15.24	(36.19)	(42.96)
สินค้าคงเหลือ	1.89	2.61	(8.85)	6.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(14.01)	13.81	(7.05)	0.30
หนี้สินดำเนินการเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(114.17)	(39.58)	(40.94)	23.57
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(2.77)	(3.04)	(0.58)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินการ	326.89	493.17	402.40	114.99
จ่ายภาษีเงินได้	(17.01)	(23.15)	(30.35)	(2.30)
รับคืนภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	1.43	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)	309.89	470.02	373.48	112.70
กิจกรรมดำเนินการ				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(500.00)	469.91	19.89
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น)	(0.11)	(0.08)	(34.79)	36.11
ลดลง				
เงินสดจ่ายซื้อสัตว์และต้นไม้	(7.38)	(17.24)	(0.02)	(1.18)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(40.38)	(573.36)	(814.23)	(240.33)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสัตว์	-	-	3.45	0.50
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์	10.39	0.11	5.22	-
จ่ายเงินล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	-	-	(168.78)	-
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์และสัตว์	(77.30)	(36.17)	(58.20)	(12.08)
รับคืนเงินล่วงหน้าค่าซื้อสัตว์	2.66	-	1.81	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(112.12)	(1,126.74)	(600.35)	(197.09)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	3.35	(67.47)	-	56.01
เงินสตรับ (จ่าย) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บุคคลอื่น	-	128.60	(33.05)	(3.72)
เงินสตรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	18.91	-	18.84	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	(0.10)	(18.90)	-	-
รับเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้จากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	-	310.77	174.82	-
ชำระคืนเงินกู้	(61.34)	-	-	-
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(57.78)	(71.36)	(43.59)	(14.06)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	150.00	-	1,250.12	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	(133.80)	(296.36)	(1,148.45)	(43.98)
จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน	(150.64)	(127.59)	(134.40)	(31.27)
รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	0.1	1,222.69	-	-
จ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย	-	(0.31)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(231.30)	1,080.07	84.29	(37.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33.54	423.35	(142.58)	(121.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วัน ต้นปี	96.21	62.67	486.03	343.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	62.67	486.03	343.44	222.05

หมายเหตุ: งบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 สอบทานแล้ว แต่ยังไม่ได้ตรวจสอบ

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.35	1.96	0.65	0.48
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.29	1.89	0.59	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแส เงินสด	เท่า	0.45	0.82	0.53	1.59

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	13.04	16.99	15.09	14.14
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	28.00	21.00	24.00	25.47
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	22.94	19.31	16.70	15.81
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	16.00	19.00	22.00	23.10
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.74	3.28	4.13	4.40
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	132.00	110.00	87.00	82.95
วงจรเงินสด	วัน	(88.00)	(70.00)	(41.00)	(34.38)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	40.94	44.22	46.12	48.59
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	8.57	8.81	14.55	4.47
อัตรากำไรอื่น	%	1.03	0.00	0.59	0.79
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	204.43	295.28	140.66	520.55
อัตรากำไรสุทธิ	%	(1.36)	(0.80)	6.03	8.02
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(1.75)	(0.72)	4.09	1.84
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(0.71)	(0.36)	2.30	1.02
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	6.75	6.41	9.03	3.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.52	0.45	0.38	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.42	0.76	0.79	0.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.05	4.88	4.14	2.26
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.82	0.46	0.16	0.15

6 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

6.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมเป็นรายได้หลัก ในปี 2559 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.2 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่ม สินค้าที่ระลึก ภาพถ่าย และ อาหารสัตว์ รายได้จากการให้บริการรถรับส่ง กิจกรรมสวนสนุก บริการรับฝากขาย และรายได้อื่นๆ ดังนี้

รายการ (หน่วย : พันบาท)	2559	%	2558	%	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
จำหน่ายบัตรเข้าชม	1,117,776.56	61.20	1,101,929.04	61.00	15,847.51	1.44
จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	389,525.23	21.30	376,736.52	20.90	12,788.71	3.40
จำหน่ายสินค้าและของที่ระลึก	64,685.70	3.60	68,312.65	3.80	(3,626.95)	-5.30
จำหน่ายอาหารและสัตว์	17,385.50	1.00	15,147.74	0.80	2,237.76	14.80
จำหน่ายภาพถ่าย	24,989.89	1.40	22,659.83	1.30	2,330.06	10.30
ให้บริการรถรับส่ง	100,905.79	5.50	115,301.05	6.40	(14,395.26)	(12.50)
ให้บริการกิจกรรมสวนสนุก	31,846.08	1.70	29,758.10	1.70	2,087.98	7.00
ให้บริการรับฝากขาย	29,871.62	1.70	35,674.36	2.00	(5,802.75)	(16.30)
ส่วนแบ่งค่าถ่ายรูป	18,631.46	1.00	17,002.29	0.90	1,629.17	9.60
จากการดำเนินงานอื่น	29,830.98	1.60	23,387.80	1.20	6,443.18	27.60
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	1,825,448.80	100.00	1,805,909.39	100.00	19,539.41	1.10

รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไปตามยอดจำหน่ายบัตรเข้าชม ซึ่งเป็นรายได้หลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวเป็นสำคัญ

จำนวนนักท่องเที่ยวของบริษัทฯ ในปี 2559 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวของบริษัทฯ ลดลงร้อยละ 8.9 เนื่องจากในปี 2559 ได้มีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 และ 4 ลดลง จากผลกระทบของการจัดระเบียบทัวร์ศูนย์เหรียญของภาครัฐ การขึ้นค่าธรรมเนียมวีซ่า และการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี เหตุการณ์ดังกล่าวทำให้รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ตามเป้าหมาย

โดยในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,825.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 19.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.1 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จำหน่ายบัตรเข้าชมร้อยละ 1.4 เป็นสำคัญ ประกอบด้วยรายได้บัตรเข้าชมซาฟารีเวิลด์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 9.9 ขณะที่รายได้บัตรเข้าชมภูเก็ตแฟนตาซีลดลงร้อยละ 4.0 ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่วนใหญ่เป็น นักท่องเที่ยวชาวจีน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของภูเก็ตแฟนตาซี โดยการลดลงของนักท่องเที่ยวดังกล่าว ส่งผลให้รายได้บริการรถรับส่งของบริษัทฯ ลดลงประมาณร้อยละ 16.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวจีนเป็นลูกค้าหลักที่ใช้บริการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถเพิ่มการใช้จ่ายของ

นักท่องเที่ยวจากการขายและการให้บริการมากขึ้น เพื่อทดแทนรายได้จากการให้บริการรถรับส่งที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 17.34 เป็นสำคัญ

รายได้อื่น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากดอกเบี้ยรับ 8.37 ล้านบาท ที่เกิดจากการบริหารสภาพคล่อง รายได้จากการขายสัตว์จำนวน 6.51 ล้านบาท และมีรายได้อื่นอีกจำนวน 15.62 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายได้จากการสนับสนุนส่งเสริมการขาย 3.75 ล้านบาท รายได้จากการขายเศษวัสดุเหลือใช้ 5.94 ล้านบาท รายได้อื่นๆ 5.93 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนขายและบริการจำนวน 771.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.24 ล้านบาทจากปี 2558 ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่วนขาดทุนจากสัตว์ตายลดลง 51.65 ล้านบาท จากการควบคุมการติดเชื้อโรคติดต่อในสัตว์เท่ากับตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริการจำนวนลดลง 94.34 ล้านบาท จากปี 2558 เป็นจำนวน 7.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.53 เนื่องจากการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 7.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.46 จากปี 2558

กำไรสุทธิ

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 111.91 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 14.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.1 และร้อยละ (0.8) ของรายได้รวม ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 126.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 864.4 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น ประกอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ในปี 2558 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expenses) จำนวนกว่า 65.42 ล้านบาท

6.2 ฐานะทางการเงิน

6.2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 5,017.90 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 321.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.85 จาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินในจังหวัดปราจีนบุรีเพิ่มเติมประมาณ 600 ไร่ เพื่อรองรับโครงการเลี้ยงและเพาะพันธุ์สัตว์ในอนาคต และการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของโครงการภูเก็ตแฟนตาซี และโครงการคาร์นิวัลเมจิก

6.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2,221.89 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 198.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 จาก ณ สิ้นปี 2558 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 276.04 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 77.43 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเกิดจากหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 336.16 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ออกเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ย่อยและสำรอง

ใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก และใช้ลงทุนในการสร้างส่วนขยายของบริษัทย่อย เพื่อรองรับการเปิดดำเนินการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

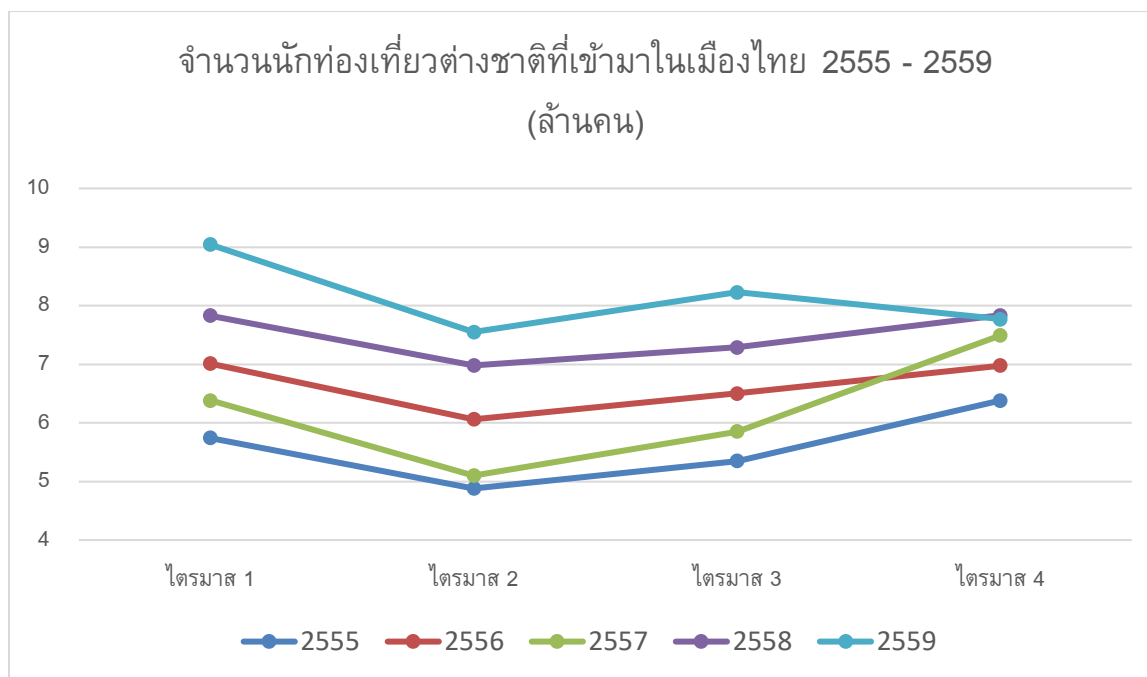
6.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 2,796.01 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 122.93 ล้านบาท เนื่องจากการบันทึกกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 111.91 ล้านบาท และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี 11.01 ล้านบาท ได้แก่ ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานและภาษีเงินได้ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ บริษัทฯ ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.60 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงงบการเงินของปี 2558 ใหม่ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 เรื่องการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ บริษัทฯ ได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไว้ในบัญชีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ พร้อมกับรับรู้ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 65.42 ล้านบาท

7. ภาพอุตสาหกรรม

จำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 โดยมีนักท่องเที่ยวกว่า 9.04 ล้านคนในช่วง 3 เดือนแรก เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.45 เมื่อเทียบกับปี 2558 และนักท่องเที่ยว 7.55 ล้านคนในช่วงไตรมาสที่ 2 หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 8.23 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปี 2558 ข้อมูลนี้แสดงให้เห็นการลดจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในไทยลดลงเล็กน้อย (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.45 ในไตรมาสแรก และเทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.23 ในไตรมาสที่ 2) อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในไทยในไตรมาสที่ 3 ได้เพิ่มขึ้นกว่าไตรมาสเดียวกันในปีที่ผ่านมา ร้อยละ 12.8

ด้วยมาตรการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญของรัฐบาลทำให้ช่วงไตรมาสที่ 3 ถึงไตรมาสที่ 4 มีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาจากประเทศจีน ซึ่งนักท่องเที่ยวเหล่านั้นได้ถูกล่อลวงเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยด้วยทัวร์ราคาถูกและเมื่อนักท่องเที่ยวมาถึงจะถูกพนักงานนำเที่ยวพาไปซื้อสินค้าที่ร้านค้าและคิดในราคาสูง การกระทำเช่นนี้ได้สร้างความไม่พอใจจากลูกค้าหลังจากการเดินทางมาท่องเที่ยว และส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยว สื่อท้องถิ่นรายงานว่าเจ้าหน้าที่ทางการท่องเที่ยวของจีนได้รับรายงานเรื่องนี้และขอให้หยุดการท่องเที่ยวในรูปแบบนี้เพราะได้สร้างผลกระทบทางลบให้กับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวอย่างมาก โดยเห็นได้จากจำนวนยอดจองที่ลดลงจากประเทศจีนในบางสายการบินและโรงแรมโดยเฉพาะในช่วงฤดูท่องเที่ยวเช่น Golden Week ในเดือนตุลาคม เป็นต้น



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากกราฟข้างต้นแสดงถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในเมืองไทยเทียบกับปีก่อน จะเห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในเมืองไทยเพิ่มขึ้นจากปลายปี 2558 เป็น 9.04 ล้านคนในช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคม 2559 และได้ลดจำนวนลงในเดือนเมษายนเป็น 7.55 ล้านคน โดยเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงกันยายนเป็น 8.23 ล้านคน ในเดือนตุลาคมถึงธันวาคมจำนวนของนักท่องเที่ยวที่เข้าประเทศได้ลดลงอีกครั้งเหลือเพียง 7.769 ล้านคน

ภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 จากภูมิภาคอาเซียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากกลุ่มยุโรป เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 มาจากรัสเซีย สเปน ยุโรปตะวันออก เยอรมัน และฝรั่งเศส เป็นต้น ส่วนกลุ่มเอเชียตะวันออก เช่น ฮองกง ญี่ปุ่น ไต้หวัน และเกาหลี เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 5

นอกจากนี้ การเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ซึ่งนำมาซึ่งความเศร้าโศกเสียใจของคนไทยทั่วประเทศรวมถึงชาวต่างชาติด้วยส่งผลให้ภาวะการท่องเที่ยวในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ชะลอตัวเล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีความกังวลในความสะดวกในการท่องเที่ยวในพื้นที่ต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการไวท์กัทซ์ และนักท่องเที่ยวชาวไทยงดเว้นการท่องเที่ยวและงานรื่นเริงเป็นเวลา 30 วัน ตามประกาศขอความร่วมมือของรัฐ

เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ภูเก็ตแฟนตาซี จำกัด (มหาชน)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 1 กรกฎาคม 2547
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	: 0107547000613
ที่ตั้งบริษัท	: 99 หมู่ที่ 3 ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150
ทุนจดทะเบียน	: 1,178,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,178,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 1,178,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,178,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการความบันเทิงเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวโดยนักแสดงและ สัตว์จำหน่ายสินค้าพื้นเมืองและสินค้าที่ระลึก

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจการแสดงในโรงละคร

ภูเก็ตแฟนตาซีจัดการแสดงในโรงละครขนาดใหญ่ ซึ่งได้ตกแต่งในรูปแบบปราสาทหินโบราณ มีลวดลายช้างเป็นองค์ประกอบหลัก ชื่อโรงละครว่า “วังไอยรา” สามารถจุผู้ชมได้มากกว่า 3,000 ที่นั่ง มีเวทีการแสดงขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ทำการแสดงซึ่งสร้างสรรค์จากเทคโนโลยีบันเทิงสโตร์ลัสเวกส์ โดยการนำเอาศิลปะและวัฒนธรรมไทยอันงดงามผสมผสานกับเทคโนโลยี 9 มโนทัศน์ อาทิ ศิลปวัฒนธรรมไทย การแสดงอิลลูชั่นส์ มิติমানกลลวงตาอันยิ่งใหญ่ ระบบ 4 มิติพิศวง การแสดงบันจีบันด์กลางเวหา ระเบิดเพลิง แสงสีสเปเชียลเอฟเฟกส์ การแสดงสัตว์ และการแสดงการร่ายช้างอันยิ่งใหญ่ ทั้งนี้ เพื่อถ่ายทอดวัฒนธรรมไทยที่เต็มไปด้วยความรักอิสระเสรี ความสนุกสนาน ความกล้าหาญ และความเมตตากรุณาผ่านการแสดงในแต่ละฉาก ใช้เวลาในการแสดงแต่ละรอบประมาณ 75 นาที

ธุรกิจอื่นๆ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการแสดงในโรงละคร ประกอบด้วย (1) อาหารและเครื่องดื่ม เพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าชม โดยมีภัตตาคารมโนราห์ทอง ซึ่งจุผู้ให้บริการได้มากกว่า 4,000 ที่นั่ง และ (2) การจำหน่ายสินค้าที่ระลึก และกิจกรรมต่างๆ โดยแต่ละร้านตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ และจัดให้มีการสาธิตหัตถกรรมไทย การละเล่นพื้นเมือง การแสดงพิเศษที่ลานเวที Viva Bangkok นอกจากนี้ยังเครื่องเล่นเกมส์แบบต่างๆ มากกว่า 20 เกมส์รวมไว้ในลานเกมส์ “สิมิลัน เอ็นเตอร์เทนเมนต์ เซ็นเตอร์” ที่ได้จำลองบรรยากาศสรวงใต้ทะเล ให้ผู้เข้าชมและเด็กๆ ได้ร่วมสนุก

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 PF มีรายชื่อกรรมการ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายอุดม วิษยาภัย	ประธานกรรมการ
2.	พล.อ. วัฒนา สรรพานิช	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	นายผิน คิ้วคชา	ประธานกรรมการบริหาร
4.	นายสุนทร พจน์ธนาศ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5.	พล.ต.อ. สมชาย วาณิชเสนี	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6.	นายกิตติกร คิ้วคชา	กรรมการผู้จัดการใหญ่
7.	พล.อ. สุพิทย์ วรอุทัย	กรรมการอิสระ
8.	นายรังสฤษดิ์ ลักษิตานนท์	กรรมการอิสระ
9.	นายสมหวัง คิ้วคชา	กรรมการบริหาร
10.	นางสุนทร คิ้วคชา	กรรมการ
11.	นางสาวโสภิตา คิ้วคชา เชิดชัย	กรรมการ
12.	นายฤทธิ์ คิ้วคชา	กรรมการ
13.	นายเดช คิ้วคชา	กรรมการ

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 20 เมษายน 2560 PF มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)	1,177,101,000	99.92
2.	นาย กิตติกร คิ้วคชา	220,000	0.02
3.	นาย สมหวัง คิ้วคชา	79,000	0.01
4.	นาย ณรงค์ จุลชาติ	50,000	0.00
5.	นาย ดวง คิ้วคชา	50,000	0.00
6.	นาย ธนะ คิ้วคชา	50,000	0.00
7.	นาย ผิน คิ้วคชา	50,000	0.00
8.	นาย ฤทธิ์ คิ้วคชา	50,000	0.00
9.	นาง สุนทร คิ้วคชา	50,500	0.00
10.	นางสาว โสภิตา คิ้วคชา เชิดชัย	50,000	0.00
11.	อื่นๆ	249,500	0.02
รวม		1,178,000,000	100.00

5. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวม			
	สอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45.28	385.95	323.64	211.38
เงินลงทุนชั่วคราว	-	500.00	20.00	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	68.27	58.25	96.81	136.95
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	22.62	30.96	41.25	36.39
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	136.17	975.15	481.70	384.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทใหญ่และ ดอกเบี่ยค้างรับ	265.76	160.12	249.85	261.00
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.90	0.90	0.90	0.90
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	3.97	4.02	40.18	4.07
สัตว์และต้นไม้ - สุทธิ	23.48	21.05	19.56	18.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	796.72	1,294.21	1,875.67	2,094.38
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์และ สัตว์	27.48	1.81	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14.84	10.83	10.34	10.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20.21	5.21	180.45	170.34
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,153.37	1,498.15	2,376.95	2,559.63
รวมสินทรัพย์	1,289.54	2,473.30	2,858.65	2,944.35
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี จากสถาบันการเงิน	47.49	-	-	43.88
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	207.41	145.65	117.27	134.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	131.26	108.59	107.03
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	336.17	337.69
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	55.42	60.17	81.30	81.41
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดครบ ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวม			
	สอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนถึงกำหนดครบชำระภายในหนึ่งปี	13.25	9.69	10.02	10.02
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.90	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12.28	19.39	11.96	19.51
รวมหนี้สินหมุนเวียน	336.75	366.16	665.30	734.34
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	-	312.01	175.76	176.40
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	5.73	22.09	17.21	17.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	388.94	328.64	464.13	442.34
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	31.81	39.09	40.35	42.19
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	23.52	27.59	32.46	33.85
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	450.00	729.41	729.90	711.86
รวมหนี้สิน	786.75	1,095.57	1,395.20	1,446.19
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	190.00	1,178.00	1,178.00	1,178.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	190.00	1,178.00	1,178.00	1,178.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว	14.90	21.80	26.80	26.80
ยังไม่ได้จัดสรร	297.79	173.00	253.92	288.67
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.10	4.93	4.74	4.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	502.79	1,377.73	1,463.45	1,498.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,289.54	2,473.30	2,858.65	2,944.35

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2557	2558	2559	2560
รายได้				
จำหน่ายบัตรเข้าชม	615.28	668.03	640.96	178.09
จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	259.95	203.21	185.91	53.00
จำหน่ายสินค้าและของที่ระลึก	97.98	40.93	37.79	9.37
รายได้จากการบริการถ่ายรูป	49.06	17.00	18.63	3.52
รายได้บริการรถรับส่ง	51.70	43.13	41.00	14.67
รายได้จากกิจกรรมสวนสนุก	21.39	21.11	22.16	6.25

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
รายได้จากการจัดงาน	9.99	-	-	-
รายได้การให้บริการรับฝากขาย	-	26.34	20.65	4.82
รายได้จากการดำเนินงานอื่น	6.54	11.90	18.99	1.80
รวมรายได้	1,111.90	1,031.66	986.07	271.51
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายและการให้บริการ	550.65	401.71	404.73	102.28
ต้นทุนการจัดการ	2.12	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	84.52	80.42	76.08	17.87
รวมต้นทุน	637.29	482.13	480.81	120.15
กำไรขั้นต้น	474.61	549.52	505.26	151.36
หนี้สงสัยจะสูญ - สุทธิ	(4.14)	(0.67)	(4.58)	0.08
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(15.00)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.41	(0.08)	0.63	(0.00)
กำไร(ขาดทุน)จากการขายสัตว์	-	-	0.43	(0.44)
ดอกเบี้ยรับ	21.33	14.74	24.45	4.05
รายได้เงินชดเชยจากบริษัท	-	8.68	-	-
ประกันภัย	-	-	-	-
รายได้อื่น	9.77	4.74	6.19	2.29
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	(57.42)	(55.06)	(48.48)	(13.18)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(276.58)	(307.20)	(315.59)	(87.25)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ (EBIT)	152.98	214.68	168.32	56.91
ต้นทุนทางการเงิน	(66.93)	(48.45)	(62.49)	(11.72)
กำไรก่อนภาษีเงินได้ (EBT)	86.05	166.23	105.83	45.20
ภาษีเงินได้	(21.94)	(36.90)	(25.46)	(10.49)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	64.11	129.32	80.37	34.71

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u> (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.40	2.66	0.72	0.52
<u>อัตราส่วนความสามารถในการ</u> <u>ทำกำไร (Profitability ratio)</u>					

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
อัตรากำไรขั้นต้น	%	42.68	53.27	51.24	55.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	13.76	20.81	17.07	19.55
อัตรากำไรสุทธิ	%	5.77	12.54	8.15	12.61
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.00	13.75	5.66	3.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพใน					
การดำเนินงาน (Efficiency ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.00	5.19	2.51	1.57
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.89	n.a.	n.a.	5.34
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.00	0.41	0.31	0.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.56x	1.80x	1.95x	1.97x

6 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

6.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท มีรายได้ 3 ส่วน จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมการแสดงในโรงละคร การจำหน่ายจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และการจำหน่ายสินค้าที่ระลึก และกิจกรรมต่างๆ โดยมีรายได้รวมในปี 2559 เท่ากับ 986.07 บาท ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมีรายได้ 1,031.66 ล้านบาท จำนวน 45.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.42

ต้นทุนขาย

ในปี 2559 บริษัทบันทึกต้นทุนขายและบริการจำนวน 404.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.02 ล้านบาทจากปี 2558 ซึ่งมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 401.71 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริการจำนวน 48.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 เป็นจำนวน 6.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.95 เนื่องจากการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 8.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.73 จากปี 2558

กำไรสุทธิ

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 80.37 ล้านบาท และ 129.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.54 และร้อยละ 8.15 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของยอดขายและกำไรขั้นต้น ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

6.2 ฐานะทางการเงิน

6.2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2,858.65 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 385.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.58 จาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

6.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 1,395.20 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 299.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.349 จาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเกิดจากหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของบริษัทย่อยจำนวน 336.16 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ออกเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทย่อยและสำรองใช้ในโครงการคาร์นิวัลเมจิก และใช้ลงทุนในการสร้างส่วนขยายของบริษัทย่อย เพื่อรองรับการเปิดดำเนินการของโครงการคาร์นิวัลเมจิก

6.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 1,463.45 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 85.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.22 เนื่องจากการบันทึกกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 80.37 ล้านบาท

เอกสารแนบ 4 : สรุปข้อมูลของบริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท คาร์นิวัลเมจิก จำกัด
 วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท : 9 ตุลาคม 2557
 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล : 0835557013779
 ที่ตั้งบริษัท : 99 หมู่ที่ 3 ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150
 ทุนจดทะเบียน : 500,000,000 บาท
 แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 500,000,000 บาท
 แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
 ประเภทธุรกิจ : ให้บริการความบันเทิง (ศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรม "เมืองไฟ")

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจท่องเที่ยวและนันทนาการประเภทธีมปาร์ค

คาร์นิวัลเมจิก ดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวและนันทนาการประเภทธีมปาร์ค ที่เน้นการแสดงแสงสีของดวงไฟ Hi-tech ต่างๆ ที่ทันสมัย ตื่นตา ตื่นใจ ไม่เหมือนที่ใดในโลก ภายใต้ชื่อโครงการคาร์นิวัลเมจิก (Carnival Magic) บนเนื้อที่ประมาณ 82 ไร่ ในอำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ติดกับภูเก็ตแฟนตาซี

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2560

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายอุดม วิชาภัย	ประธานกรรมการ
2.	พล.อ. วัฒนา สรรพานิช	รองประธานกรรมการ
3.	นายผิน คีวคชา	ประธานกรรมการบริหาร
4.	นายสุนทร พจน์ธนาศ	กรรมการอิสระ
5.	พล.ต.อ. สมชาย วาณิชเสนี	กรรมการอิสระ
6.	นายกิตติกร คีวคชา	กรรมการผู้จัดการใหญ่
7.	พล.อ. สุพิทย์ วรอุทัย	กรรมการอิสระ
8.	นายรังสฤษดิ์ ลักษิตานนท์	กรรมการอิสระ
9.	นายสมหวัง คีวคชา	กรรมการบริหาร
10.	นางสุนทร คีวคชา	กรรมการ
11.	นางสาวโสภิตา คีวคชา เชิดชัย	กรรมการ
12.	นายฤทธิ์ คีวคชา	กรรมการ
13.	นายเดช คีวคชา	กรรมการ

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 22 เมษายน 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ภูเก็ตแพนตาซี จำกัด (มหาชน)	49,500,000	99.00
2.	นายกิตติกร คิ้วชา	210,000	0.42
3.	นายสมหวัง คิ้วชา	70,000	0.14
4.	นายดวง คิ้วชา	20,000	0.04
5.	นายเดช คิ้วชา	20,000	0.04
6.	นายชนะ คิ้วชา	20,000	0.04
7.	นายผิน คิ้วชา	20,000	0.04
8.	นายฤทธิ์ คิ้วชา	20,000	0.04
9.	นางสุนทร คิ้วชา	20,000	0.04
10.	นางสาวโสภิตา คิ้วชา เชิดชัย	20,000	0.04
11.	นางสาวอัมพรศรี คิ้วชา	20,000	0.04
12.	นางอาภา คิ้วชา	20,000	0.04
13.	นายอำนาจ คิ้วชา	20,000	0.04
14.	นายอุดม วิทยากัย	20,000	0.04
รวม		50,000,000	100.00

5. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินตรวจสอบและงบการเงินภายใน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.00	72.91	8.24	2.06
เงินลงทุนชั่วคราว	-	100.00	-	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	10.21	55.64	67.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1.00	183.12	63.87	69.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทใหญ่และ ดอกเบี้ยค้างรับ	-	136.01		
งานระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	-	706.18	891.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	182.35	164.41	165.53
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	318.36	870.59	1,056.95
รวมสินทรัพย์	1.00	501.48	934.46	1,126.14
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินตรวจสอบและงบการเงินภายใน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
เจ้าหนี้อื่น	0.03	5.65	8.44	11.03
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	0.69	0.72	0.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	0.03	6.34	9.16	11.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาการเช่าทางการเงิน - สุทธิ	-	2.27	1.55	1.36
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่และดอกเบี่ยค้างจ่าย	-	-	448.69	641.67
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.06	0.09
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	1.38	1.65
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	2.27	451.68	644.77
รวมหนี้สิน	0.03	8.61	460.83	656.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	1.00	500.00	500.00	500.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1.00	500.00	500.00	500.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(0.03)	(7.13)	(26.38)	(30.38)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	0.97	493.87	473.62	469.62
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1.00	501.48	934.46	1,126.14

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินตรวจสอบและงบการเงินภายใน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560
รายได้ดอกเบี้ย	-	6.57	-	0.00
ต้นทุนขาย	-	-	-	-
กำไรขั้นต้น	-	-	-	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(6.50)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	0.11	-
ดอกเบี้ยรับ	-	6.57	1.22	0.03
รายได้อื่น	-	-	0.02	0.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.03)	(13.66)	(12.60)	(3.71)
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	(0.13)	(0.03)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.03)	(7.10)	(17.88)	(3.73)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(1.38)	(0.28)
ขาดทุนสำหรับปี	(0.03)	(7.10)	(19.25)	(4.01)

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		หน่วย	งบการเงินตรวจสอบ ณ สิ้นงวด ปี		งบการเงินภายใน ณ 31 มีนาคม
			2558	2559	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง		เท่า	28.88	6.97	5.88
อัตราส่วนความสามารถในการ ทำกำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น		%	0.00	0.00	0.00
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน		%	(0.00)	(0.00)	(0.00)
อัตรากำไรสุทธิ		%	(0.00)	(0.00)	(0.00)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น		%	(2.87)	(3.98)	(0.85)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพ ในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)					
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์		%	(2.83)	(2.68)	(0.39)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบาย ทางการเงิน (Financial policy ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ ถือหุ้น		เท่า	0.02	0.97	1.40