

**โปรเอ็น คอร์ป- PROEN**



**ชื่อ**

ราคาเป้าหมาย 8.50 บาท

Upside/Downside +90%

Median Consensus - บาท

1M price direction:



**Stock information**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| ราคาปิด                    | 4.48 บาท        |
| ราคาปิดสูง/ต่ำใน 1 ปี      | 4.74/0.98 บาท   |
| มูลค่าตลาด                 | 1,758 ล้านบาท   |
| ปริมาณหุ้น (พาร์ 0.5)      | 392.5 ล้านหุ้น  |
| Free Float                 | 52.90%          |
| Foreign Limit/Available    | 49%/48.78%      |
| NVDR in hand (% of share)  | 5.19%           |
| ปริมาณหุ้นเฉลี่ย/วัน('000) | 11,031.25       |
| Anti-corruption:           | ประกาศเจตนารมณ์ |
| CG Score:                  |                 |

**XD - Date**

| Period            | X-Date   | DPS(Bt) |
|-------------------|----------|---------|
| 01/01/22-31/12/22 | 09/05/23 | 0.12    |
| 01/04/21-31/12/21 | 09/05/22 | 0.0577  |
| 01/01/20-31/03/21 | 25/05/21 | 0.10    |



**เอกรินทร์ วงษ์ศิริ, CFA**  
เลขทะเบียนวิเคราะห์ : 055690  
E-mail: ekkarin@trinitythai.com

**ร่วมทุน DAMAC กลุ่มทุน UAE ลุย Data Center 100 MW**

- เริ่มต้นคำแนะนำ ชื่อ ประเมินมูลค่าเหมาะสมของ PROEN ก่อน PP ที่ 8.50 บาท ต่อหุ้น (จำนวนหุ้น 392 ล้านหุ้น ก่อน PP) ซึ่งแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ บน Data Center เดิมที่บริษัทมีอยู่ที่บางรักและธุรกิจเดิมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรับเหมาก่อสร้าง ด้วย วิธี DCF มูลค่า 5.13 บาท และ Edgnex Data Centers (20 MW) อีก 3.37 บาท
- จับมือ DAMAC บริษัทยักษ์ใหญ่ UAE ลงทุน Data Center กว่า 100 MW เฟสแรก 5 MW คาดเริ่ม Operate 1Q25 และพร้อมลงทุนเฟส 2 ขยายเพิ่มอีก 15 MW บนพื้นที่ใกล้เคียง โดยได้เริ่มมีการพูดคุยกับลูกค้าหลายรายแล้ว คาดว่าจะเห็นความชัดเจนในการลงทุน เฟส2 ได้ในช่วงกลางปี 2568 และยังมีแผนที่จะลงทุน 20 M" อีกประมาณ 3-4 แห่ง อาทิ นวนคร บางนา เป็นต้น

**Businesses:**

บริษัท PROEN ประกอบธุรกิจให้บริการศูนย์ข้อมูลอินเทอร์เน็ตและบริการเสริมที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังจำหน่ายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้บริการรักษาความปลอดภัยทางอินเทอร์เน็ต และรับเหมาก่อสร้างงานโทรคมนาคมพื้นฐาน การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ 1) ให้บริการศูนย์ข้อมูล Data Center และบริการอินเทอร์เน็ต ISP และบริการคลาวด์ (Cloud Service) และ 2) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างงานโทรคมนาคมและสาธารณูปโภค

**โอกาสการเติบโต Data Center ในประเทศไทย**

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็น Data Center Hub แห่งใหม่ของเอเชีย ด้วยข้อได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ โครงสร้างพื้นฐานทางดิจิทัล และนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุน ส่งผลให้ประเทศไทยได้รับความสนใจจากนักลงทุนและบริษัทเทคโนโลยีชั้นนำทั่วโลก ทั้งจาก 1) ตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่โดดเด่น, 2) โครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลที่แข็งแกร่ง, 3) ต้นทุนที่แข่งขันได้ และ 4) การเติบโตของตลาด Cloud และ Digital Transformation

**ปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อการเติบโต**

PROEN ได้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งใหญ่ ได้มีการออก PP เพิ่มทุนจำนวน 688 ล้านบาท (400 ล้านหุ้น) และประกาศร่วมทุน (JV) กับ DAMAC Group ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น Luxury จากกลุ่มทุนสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ หรือ UEA ในการลงทุน Data Center กว่า 100 MW โดย PROEN จะมีการขาย OTT Data Center (ขนาด 5 MW) ของตนเองให้กับ บริษัท ซีซอร์ ดาต้าเซ็นเตอร์ แอนด์ คลาวด์ เซอร์วิสเซส (ซีซอร์) ซึ่งเป็นบริษัท JV ระหว่าง PROEN กับ DAMAC Group โดยมูลค่าขายอยู่ที่ประมาณ 803 ล้านบาท และหลังจาก Transaction ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซีซอร์ จะขยายการลงทุน Data Center เพิ่มอีก 15 MW ในพื้นที่ติดกัน(พระราม9) และมีแผนลงทุน 20 เมกะวัตต์อีกประมาณ 3-4 แห่ง อาทิ นวนคร บางนา เป็นต้น

**Valuation: ราคาเป้าหมายปี 2568 ที่ 8.50 บาท**

เริ่มต้นคำแนะนำ ชื่อ ประเมินมูลค่าเหมาะสมของ PROEN ก่อน PP ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น (จำนวนหุ้น 392 ล้านหุ้น ก่อน PP) ซึ่งแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ บน Data Center เดิมที่บริษัทมีอยู่ที่บางรักและธุรกิจเดิมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรับเหมาก่อสร้าง ด้วย วิธี DCF มูลค่า 5.13 บาท และ Edgnex Data Centers (20 MW) อีก 3.37 บาท

**ข้อมูลทางการเงิน**

| Year End:          | 2565A | 2566A | 2567F  | 2568F | 2569F |
|--------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sales(Bt mn)       | 1,531 | 763   | 574    | 1,240 | 1,406 |
| EBITDA(Bt mn)      | 120   | 76    | 14     | 102   | 104   |
| Net Profit (Bt mn) | 65    | 16    | 23     | 41    | 52    |
| EPS (Bt)           | 0.21  | 0.05  | 0.06   | 0.05  | 0.07  |
| EV/EBITDA (x)      | 14.60 | 29.63 | 171.89 | 10.23 | 9.60  |
| PER(x)             | 21.47 | 93.77 | 76.56  | 84.96 | 67.03 |
| PBV(x)             | 2.96  | 2.75  | 2.92   | 2.68  | 2.62  |
| DPS(Bt)            | 0.06  | 0.11  | 0.02   | 0.02  | 0.03  |
| Div Yield (%)      | 1.3%  | 2.5%  | 0.5%   | 0.5%  | 0.6%  |
| ROE (%)            | 15%   | 3%    | 4%     | 4%    | 4%    |

Source: Company Data, Trinity Research

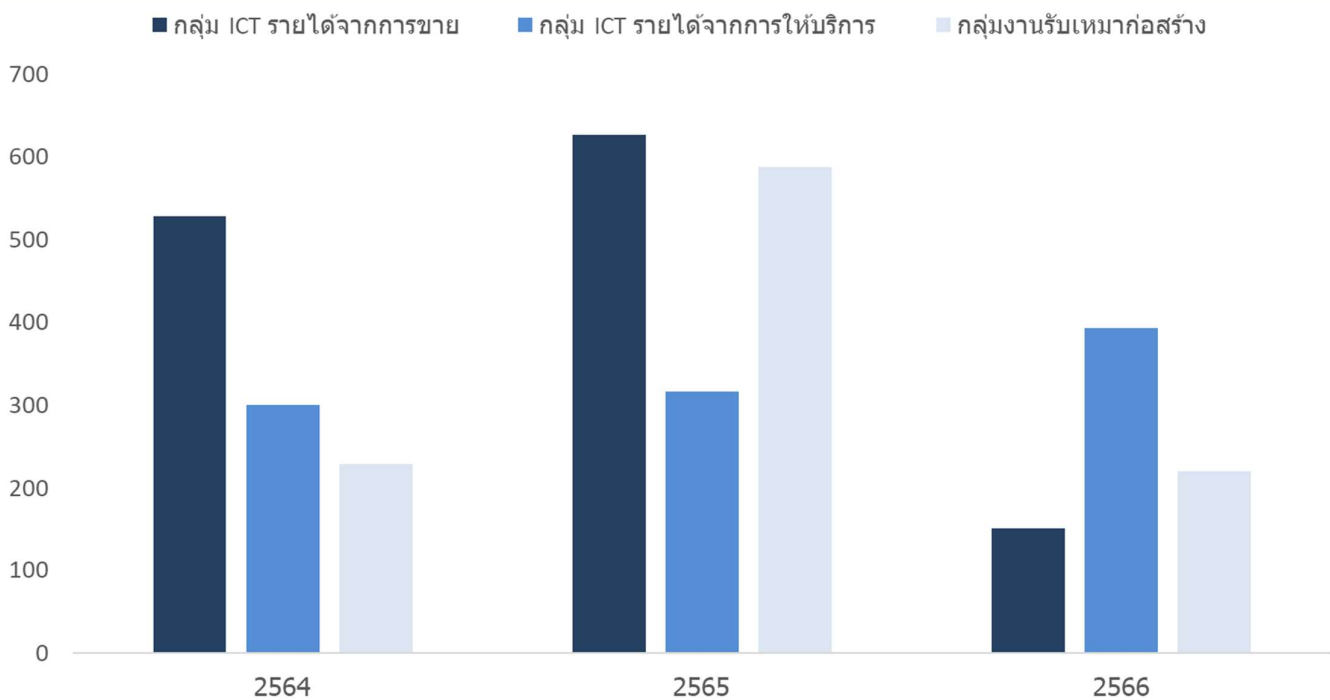
## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท PROEN ประกอบธุรกิจให้บริการศูนย์ข้อมูลอินเทอร์เน็ตและบริการเสริมที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังจำหน่ายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้บริการรักษาความปลอดภัยทางอินเทอร์เน็ต และรับเหมาก่อสร้างงานโทรคมนาคมพื้นฐาน การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. **ธุรกิจเทคโนโลยีและการสื่อสาร (Information Communication and Technology: ICT) และให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศด้านศูนย์ข้อมูล Data Center และบริการอินเทอร์เน็ต ISP และบริการคลาวด์ (Cloud Service) โดยมีรายละเอียดการให้บริการดังนี้**
  - **บริการให้เช่าพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center):** บริการให้เช่าพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Co-Location) คือให้บริการให้เช่าพื้นที่สำหรับวางเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Server) แก่องค์กร ซึ่ง Server อาจจะถูกกำหนดให้ทำหน้าที่ได้หลากหลาย ขึ้นกับความต้องการของผู้ใช้บริการ เช่น สํารองข้อมูล, ประมวลผล, เชื่อมโยงระบบเครือข่าย, Web Hosting, Super Computer เป็นต้น โดยศูนย์ข้อมูลของบริษัทปัจจุบันมี 2 แห่งด้วยกัน คือ
    - 1) ตั้งอยู่ในอาคารโทรคมนาคม บางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ และถูกสร้างขึ้นให้มีคุณสมบัติ เทียบเท่าตามข้อกำหนดของศูนย์ข้อมูลประเภท Tier 3 โดยมีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 2,311 ตารางเมตร และสามารถรองรับตู้ Server ได้ประมาณ 649 ตู้
    - 2) อาคาร OTT DC ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า - ศรีนครินทร์ ซอย 8 สร้างขึ้นให้มีคุณสมบัติ เทียบเท่าตามข้อกำหนดของศูนย์ข้อมูลประเภท Tier 3 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 1 หมื่นตารางเมตร ให้บริการรองรับลูกค้าวางเครื่อง Server ได้ 1,000 ตู้ คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการได้ช่วงกลางปี 2568
  - **บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตระดับองค์กร:** บริษัทเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตสำหรับองค์กร (Internet Service Provider: ISP) และได้รับใบอนุญาตการให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง คือ ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตที่ไม่มีโครงข่ายโทรคมนาคมเป็นของตนเอง ภายใต้ชื่อ “PROEN INTERNET” มุ่งเน้นการให้บริการลูกค้าองค์กรที่ต้องการเชื่อมต่อระหว่างสำนักงานและสาขา
  - **บริการคลาวด์:** บริษัทเป็นผู้ให้บริการคลาวด์ (Cloud Service) ซึ่งเป็นบริการการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตที่ผู้ใช้บริการสามารถเลือกใช้ซอฟต์แวร์ และทรัพยากรด้านคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อนำไปใช้ในองค์กร โดยผู้ใช้บริการไม่ต้องลงทุนทั้ง Hardware และ Software ไม่ต้องวางระบบเครือข่ายเอง โดยทางบริษัทจะเป็นผู้ให้บริการ พร้อมทั้งเป็นผู้ดูแลระบบทั้งหมดเอง
  - **บริการอื่นๆ** บริษัทมีการให้บริการอื่นๆ ได้แก่ บริการรักษาความปลอดภัยของเครือข่าย (DDoS Protection) ลักษณะการให้บริการครอบคลุมบริการตรวจสอบ แจ้งเตือนเมื่อเกิดการโจมตี และจะทำการขัดขวางการโจมตี, บริการ Web hosting และบริการจดโดเมน, บริการ ติดตั้ง บำรุงรักษาอุปกรณ์ ดูแลระบบเชื่อมต่อศูนย์ข้อมูล

- งานโครงการวิศวกรรมด้านการสื่อสารเทคโนโลยีสารสนเทศ: บริษัทให้บริการเป็นที่ปรึกษา ออกแบบ วางระบบ ก่อสร้าง จัดหา ติดตั้ง บำรุงรักษาด้านวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ให้กับหน่วยงานเอกชน และหน่วยงานราชการ
  - ธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศ: บริษัทเป็นผู้นำเข้าผลิตภัณฑ์จากเจ้าของผลิตภัณฑ์ในต่างประเทศโดยตรงหรือซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายในประเทศมากกว่า 20 แปรณต์ รายการผลิตภัณฑ์หลักที่บริษัทจำหน่าย ได้แก่ เซิร์ฟเวอร์, สวิตช์ อุปกรณ์เชื่อมโยงเครือข่ายและอุปกรณ์, คอมพิวเตอร์ทั้งแบบตั้งโต๊ะและเคลื่อนที่, หน้าจอคอมพิวเตอร์, กล้องวงจรปิด
2. **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างงานโทรคมนาคมและสาธารณูปโภคพื้นฐาน** กลุ่มบริษัทให้บริการงานก่อสร้างโทรคมนาคมและสาธารณูปโภคพื้นฐานแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Solution) เช่น งานติดตั้งเสาศาสาสำหรับโทรศัพท์เคลื่อนที่และวิทยุ งานติดตั้งข่ายสายทั้งสายใยแก้วนำแสง และสายทองแดง งานระบบไฟฟ้าและสายส่งไฟฟ้า งานวางท่อสอดใต้ดินด้วยแม่แรงไฮดรอลิค งานติดตั้งท่อใต้พื้นดินด้วยเครื่องดันท่อซึ่งสามารถหลบและลอดสิ่งกีดขวางได้โดยไม่ต้องเปิดบ่อในการก่อสร้าง เป็นต้น

Exhibit 1 โครงสร้างรายได้แบ่งตามสัดส่วนการให้บริการ



Source: Company

## ความน่าสนใจในการลงทุน Data Center ในประเทศไทย

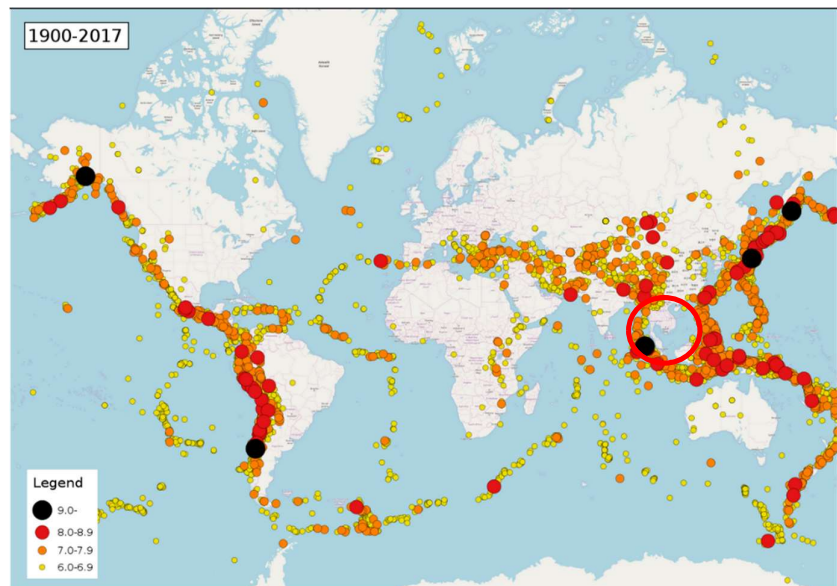
ในยุคดิจิทัลที่ข้อมูลกลายเป็นทรัพยากรสำคัญของโลก ธุรกิจทั่วโลกต่างพึ่งพาข้อมูลในการดำเนินงานและการตัดสินใจ ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็น Data Center Hub แห่งใหม่ของเอเชีย ด้วยข้อได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ โครงสร้างพื้นฐานทางดิจิทัล และนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุน ส่งผลให้ประเทศไทยได้รับความสนใจจากนักลงทุนและบริษัทเทคโนโลยีชั้นนำทั่วโลก ปัจจัยที่สนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับการเป็นศูนย์กลางข้อมูลในภูมิภาคเอเชียมีดังนี้

### 1. ตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่โดดเด่น

ประเทศไทยตั้งอยู่ใจกลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีความได้เปรียบด้านการเชื่อมต่อระหว่างประเทศ เนื่องจากสามารถเข้าถึงตลาดใหญ่ ๆ เช่น จีน อินเดีย และอาเซียน ได้อย่างสะดวก ซึ่งช่วยลดเวลาในการส่งผ่านข้อมูลและเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการต่าง ๆ นอกจากนี้ ประเทศไทยยังไม่ได้อยู่ในโซนที่มีความเสี่ยงสูงต่อภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือไต้ฝุ่น เหมือนกับประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อื่นๆ ทำให้มีความน่าเชื่อถือในการสร้างและดำเนินการ Data Center ได้อย่างมั่นคง

โดยประเทศไทยเองนั้นมีความน่าจะเป็นในการที่จะเกิดแผ่นดินไหวที่ต่ำมาก จากข้อมูลทางธรณีวิทยาเขตที่ตั้งของประเทศไทยนั้นอยู่ห่างจากแนวที่เปลือกโลกชนทับกัน ดังนั้นแล้วในอดีตที่ผ่านมาประเทศไทยแทบไม่เคยประสบภัยจากแผ่นดินไหว เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศในอาเซียนด้วยกันไม่ว่าจะเป็น อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ หรือ ญี่ปุ่น ที่ต้องเผชิญกับผลกระทบแผ่นดินไหวที่มีความรุนแรง โดยจะเห็นได้แผนที่ข้างล่างแสดงให้เห็นถึงความถี่และความรุนแรงของแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปี 1900- 2017 ประเทศไทยแทบไม่พบการเกิดแผ่นดินไหว

Exhibit 2 แผนที่แสดงพื้นที่ที่มีแผ่นดินไหวรุนแรง ประเทศไทยอยู่นอกแนวเขตแผ่นดินไหว



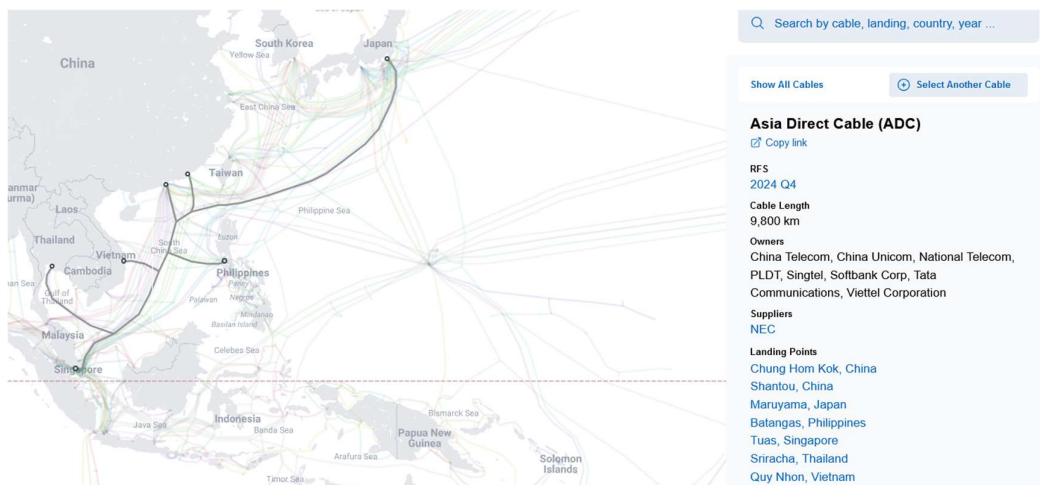
Source <https://cloud.openquake.org>

## 2. โครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลที่แข็งแกร่ง

รัฐบาลไทยได้ลงทุนอย่างมากในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้าน ICT (Information and Communication Technology) ซึ่งรวมถึงการขยายเครือข่าย 5G ทั่วประเทศ ที่จะช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของ Data Center ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาโครงข่ายเคเบิลใต้ทะเล (Submarine Cables) ที่เชื่อมต่อกับประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตระหว่างประเทศให้ดีขึ้น ส่งผลให้สามารถรองรับการใช้งานของธุรกิจที่ต้องการความเร็วและความเสถียรสูงได้เป็นอย่างดี

ประเทศไทยได้เสริมความแข็งแกร่งในฐานะศูนย์กลางการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตระดับภูมิภาค ด้วยการเพิ่มโครงสร้างพื้นฐานด้านสายเคเบิลใต้ทะเลล่าสุด ได้แก่ Asia Direct Cable (ADC) และ Southeast Asia–Japan 2 (SJC2) ซึ่งมีความสำคัญต่อการขยายขีดความสามารถในการถ่ายโอนข้อมูลความเร็วสูงในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และเอเชียตะวันออก Asia Direct Cable (ADC) เป็นโครงการที่เชื่อมต่อประเทศไทยกับประเทศหลัก ๆ ในภูมิภาคเอเชีย เช่น จีน ญี่ปุ่น สิงคโปร์ และเวียดนาม สายเคเบิลนี้มีความยาวประมาณ 9,400 กิโลเมตร และรองรับการส่งข้อมูลที่ความเร็วสูงสุดมากกว่า 140 เทราบิตต่อวินาที โครงการนี้บริหารโดยกลุ่มผู้ให้บริการโทรคมนาคมรายใหญ่ เช่น CAT Telecom และ China Telecom โดยมีการลงทุนรวมกว่า 290 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ สายเคเบิลนี้จะช่วยเพิ่มความสามารถในการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตของไทยและลด latency ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญสำหรับบริการที่ต้องการความรวดเร็ว เช่น การสตรีมมิ่งวิดีโอและการใช้บริการคลาวด์. ซึ่งคาดว่าจะเริ่มใช้งานได้ในปี 4Q2568 โดย landing point ในประเทศอยู่ที่อำเภอ ศรีราชา จังหวัด ชลบุรี

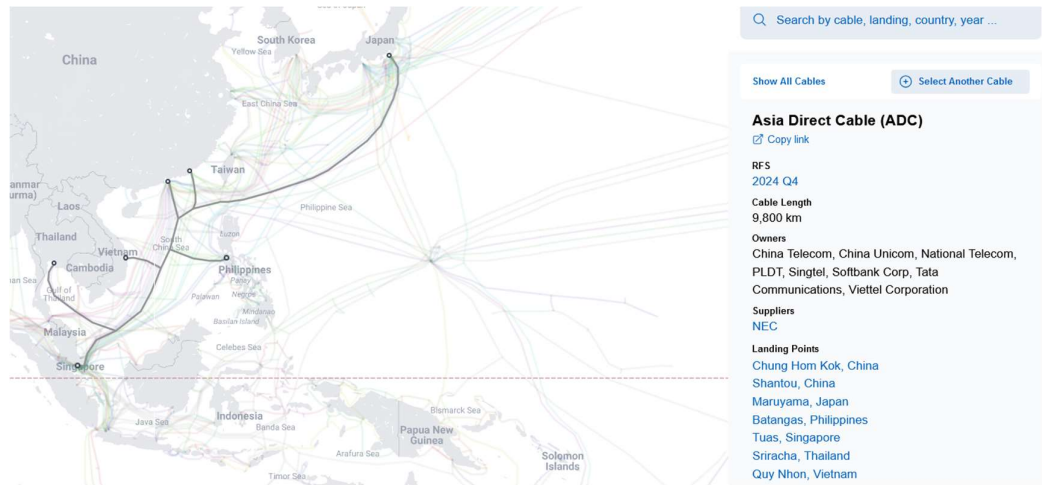
Exhibit 3 Asia Direct Cable (ADC) เป็นโครงการที่เชื่อมต่อประเทศไทยกับประเทศหลัก ๆ ในภูมิภาค



Source <https://www.datacentermap.com>

ในขณะเดียวกัน SJC2 สายเคเบิลใต้น้ำอีกเส้นหนึ่งที่เชื่อมโยงประเทศไทยเข้ากับ 10 ประเทศในภูมิภาคเอเชียรวมถึงญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ มีความยาวรวม 10,500 กิโลเมตร โดยมีการออกแบบให้รองรับความเร็วสูงสุดที่ 144 เทราบิตต่อวินาที ซึ่งจะช่วยเสริมโครงสร้างพื้นฐานของไทยในด้านการเชื่อมต่อข้อมูลขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการให้บริการแก่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) และบริษัทเทคโนโลยีต่าง ๆ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มใช้งานได้ในปี 1Q2568 โดย landing point ในประเทศอยู่ที่ จังหวัด สงขลา

#### Exhibit 4 SJC2 เชื่อมโยงประเทศไทยเข้ากับ 10 ประเทศในภูมิภาคเอเชีย



Source <https://www.datacentermap.com>

โครงการเหล่านี้ต่อยุ่กับบทบาทของประเทศไทยในฐานะศูนย์กลางการเชื่อมต่อข้อมูลในภูมิภาค ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนเป้าหมายในการพัฒนาประเทศให้เป็น Data Center Hub ของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในอนาคต

### 3. ต้นทุนที่แข่งขันได้

ค่าไฟฟ้า และ ค่าแรง เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงาน Data Center ซึ่งประเทศไทยมีข้อได้เปรียบในด้านนี้เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค อัตราค่าไฟฟ้าในประเทศไทยมีความเสถียรและอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับธุรกิจที่ต้องการลดต้นทุนการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง Data Center ที่ต้องใช้พลังงานจำนวนมาก นอกจากนี้ ค่าแรงงานในประเทศไทยยังคงมีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับประเทศพัฒนาแล้ว เช่น สิงคโปร์หรือญี่ปุ่น

ค่าไฟฟ้าถือเป็นต้นทุนสำคัญของผู้ใช้บริการ Data Center โดยค่าไฟฟ้านั้นอาจคิดเป็นกว่า 50% ของต้นทุนการให้บริการ ดังนั้นแล้วการเลือกประเทศที่ตั้งที่มีต้นทุนของค่าไฟฟ้าที่ต่ำจึงเป็นข้อสำคัญที่ผู้ใช้บริการ Data Center ตระหนักถึง

Exhibit 5 โครงสร้างค่าไฟฟ้าของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ SE Asia

## Average Business Electrical Prices in Thailand

US cents per kWh, Sept 2022

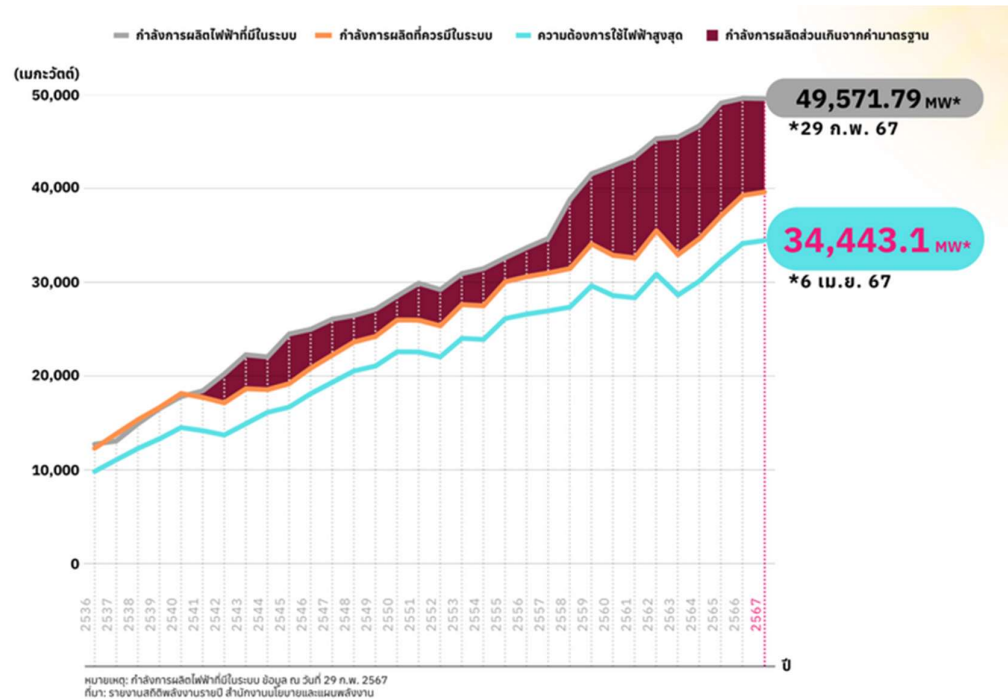
| SE Asia         |             | Global Peers |      |
|-----------------|-------------|--------------|------|
| Indonesia       | 7.5         | China        | 9.3  |
| Vietnam         | 7.6         | India        | 10.4 |
| Malaysia        | 10.1        | USA          | 15.0 |
| <b>Thailand</b> | <b>12.1</b> | Japan        | 22   |
| Philippines     | 15.0        | UK           | 33.5 |
| Singapore       | 27          | Germany      | 75.5 |

Source: [www.globalpetrolprices.com](http://www.globalpetrolprices.com)

Source [www.globalpetrolprice.com](http://www.globalpetrolprice.com)

สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าของประเทศไทย อยู่ในระดับกลางๆ เมื่อเทียบกับประเทศใน SE Asia ด้วยกัน ซึ่งอาจจะแพงกว่า อินโดนีเซีย และเวียดนาม แต่ข้อได้เปรียบของประเทศไทยเมื่อเทียบกับอินโดนีเซียคือพื้นที่ตั้งที่มีความเสี่ยงต่อแผ่นดินไหวต่ำ และเมื่อเทียบกับเวียดนามแล้วประเทศไทยยังมีความได้เปรียบในเรื่องของปริมาณกำลังไฟฟ้าสำรองของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูง ในขณะที่เวียดนามนั้นอาจจะต้องประสบกับปัญหาความไม่พอเพียงของปริมาณไฟฟ้า

Exhibit 6 กำลังไฟฟ้าสำรองของประเทศไทยอยู่ในระดับ 44% บ่งบอกความสามารถในการรองรับ Data Center ได้โดยไม่ต้องลงทุนสร้างโรงไฟฟ้าเพิ่ม



Source <https://cloud.openquake.org>

ปัจจัยเรื่องปริมาณไฟฟ้า และความเสถียรนั้นเป็นเรื่องที่สำคัญต่อธุรกิจ Data Center เป็นอย่างมาก เพราะถ้าปริมาณไฟฟ้าไม่เพียงพอ หรือไม่มีเสถียรภาพ จะส่งผลต่อการให้บริการ รวมถึงอาจจะส่งผลต่อเครื่อง Server ที่จะได้รับความเสี่ยงได้ ประเทศไทยนั้นเป็นประเทศที่มีศักยภาพดังกล่าว ปัจจุบันปริมาณไฟฟ้าสำรองของประเทศไทยนั้นค่อนข้างมากหรือกำลังไฟฟ้าสำรองที่สูงถึง 43.92% ของความต้องการไฟฟ้าสูงสุด นั้นหมายความว่าความสามารถรองรับความต้องการไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นได้ทันที จึงเหมาะกับการขยายตัวของ Data Center ที่จะมาตั้งในประเทศไทย เพราะมีปริมาณไฟฟ้าเพียงพอ และเมื่อเทียบกับประเทศเวียดนามเองในช่วงที่ผ่านมาได้มีการเติบโตของประเทศค่อนข้างมาก มีการสร้างโรงไฟฟ้าอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น แม้อย่างนั้นแล้ว เวียดนามจะยังเผชิญกับความเสี่ยงของการขาดแคลนพลังงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2567-2568 อ้างอิงรายงานโดยการไฟฟ้าเวียดนาม (EVN) ที่ส่งถึงกระทรวงอุตสาหกรรมและการค้าเวียดนาม โดยคาดว่า ในปี 2567 จะมีไฟฟ้าเพียงพอ แต่ในปี 2568 ภาคเหนืออาจเผชิญกับการขาดแคลนไฟฟ้า 6.8 พันล้านกิโลวัตต์ชั่วโมง ในช่วงฤดูแล้งสูงสุด การลงทุนในโรงไฟฟ้าและระบบโครงข่ายไฟฟ้าในช่วงปี 2559-2564 ยังไม่เพียงพอ ส่งผลต่อความสามารถในการเชื่อมต่อโครงข่าย และการส่งไฟฟ้าไม่สามารถตอบสนองความต้องการของโรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนในภาคกลางได้ ในขณะที่ภาคเหนือของเวียดนาม การผลิตไฟฟ้าไม่เพียงพอ และยังไม่มีมีการเชื่อมโยง เครือข่ายพลังงานที่มีประสิทธิภาพภายในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้



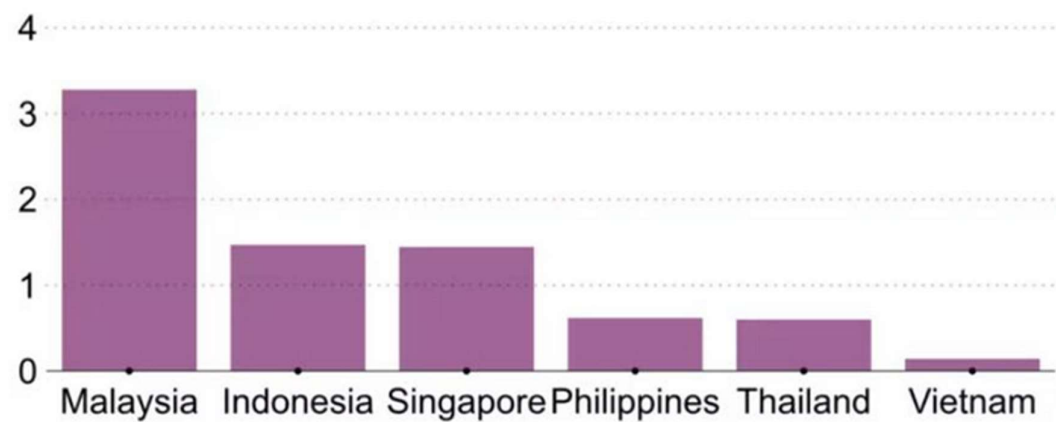
#### 4. การเติบโตของตลาด Cloud และ Digital Transformation.

การปรับตัวเข้าสู่ยุค Digital Transformation ของธุรกิจในประเทศไทยกำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว องค์กรทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กต่างนำเทคโนโลยี Cloud Computing มาใช้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ความต้องการใช้ Data Center เพิ่มขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ ตลาด E-commerce, Fintech, และธุรกิจสตาร์ทอัพในประเทศไทยก็กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ความต้องการใช้บริการ Data Center ยังคงเติบโตในอนาคต

Exhibit 7 Data Center Capacity ในประเทศไทยยังอยู่ในระดับที่ต่ำ จึงยังมีโอกาสขยายตัวได้ 5-10 เท่า

### Data center capacity in Southeast Asia

(In gigawatts, 2023)



Source: DC Byte

Source DC Byte

## ปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อการเติบโต

PROEN ได้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งใหญ่ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2567 มีมติออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.72 บาท รวมมูลค่ารวม 688 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทจะนำเงินลงทุนสำหรับก่อสร้างอาคารศูนย์ข้อมูล (เพิ่มเติม) รวมถึงรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคตรวมถึงการลงทุนในธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจปัจจุบันของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม จำนวน 400-600 ล้านบาท ส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

นอกจากนี้ PROEN ได้ประกาศร่วมทุนกับ DAMAC Group ผ่านบริษัท ซีซอร์ ดาต้าเซ็นเตอร์ แอนด์ คลาวด์ เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน (JV) ระหว่างบริษัทแมกมา ไฮลด์ิง คอมปะนี ลิมิเต็ด และ บริษัท โปรเอ็น คอร์ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทแมกมา ไฮลด์ิง คอมปะนี ลิมิเต็ด ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มผู้ก่อตั้ง DAMAC Group ซึ่งเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ Data Center ระดับโลก

### Who is DAMAC ?

DAMAC เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น Luxury จากกลุ่มทุนสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ หรือ UEA ครอบคลุมทั้งอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และโครงการรีสอร์ททรรวมถึงโครงการแบบ mixed-use (พื้นที่ผสม) โดยบริษัทมีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโครงการระดับไฮเอนด์ที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ และความร่วมมือกับแบรนด์ชั้นนำระดับโลก เช่น Versace, Bugatti, Fendi, และ Paramount Hotels & Resorts ในการสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความพิเศษและหรูหรา

#### ประเภทของโครงการ

1. อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย: คอนโดมิเนียมและวิลล่าหรูในเมืองใหญ่และพื้นที่ที่กำลังเติบโต
2. รีสอร์ทและสนามกอล์ฟ: DAMAC Hills และ Akoya Oxygen เป็นตัวอย่างโครงการที่มีสนามกอล์ฟระดับโลก
3. อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในจุดสำคัญ
4. โรงแรมและรีสอร์ท: บริหารงานผ่านแบรนด์ DAMAC Hotels & Resorts

### Exhibit 8 ตัวอย่างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของ DAMAC Group

## DAMAC HOTELS & RESORTS

#### OUR PARTNERS



PARAMOUNT HOTEL  
Business Bay, Dubai



PARAMOUNT HOTEL MIDTOWN  
Sheikh Zayed Road, Dubai



ROTANA HOTEL  
DAMAC HILLS 2, Dubai



RADISSON  
DAMAC HILLS, Dubai



Mandarin Oriental Resort  
Bolichufferu, Maldives

Source DAMAC

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

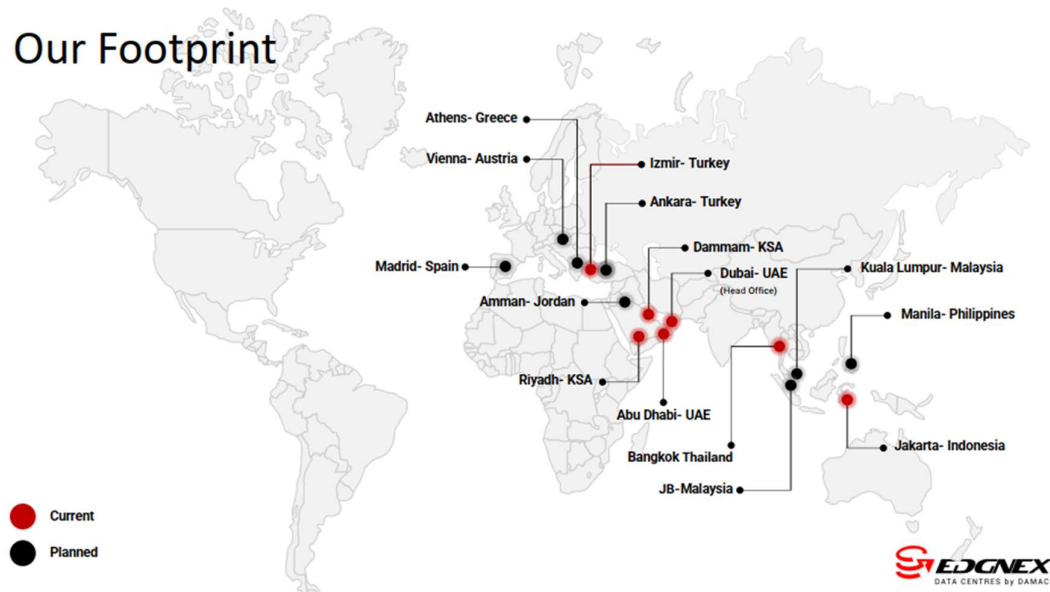
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการแนะนำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

และล่าสุดได้มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานศูนย์ข้อมูลระดับโลก โดยใช้ชื่อว่า “EDGNEX” โดยเน้นที่พื้นที่ยุทธศาสตร์ในยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชีย-แปซิฟิก โครงการและการลงทุนสำคัญมีดังนี้

1. สเปน: Damac ได้ซื้อที่ดินในกรุงมาดริดเพื่อพัฒนาศูนย์ข้อมูลขนาด 40 เมกะวัตต์ ในเขต Vicalvaro ใกล้กับศูนย์เชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตสำคัญ การลงทุนในโครงการนี้มีมูลค่า 400 ล้านยูโร (ประมาณ 434 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) เพื่อสนับสนุนเทคโนโลยีขั้นสูง เช่น ปัญญาประดิษฐ์ (AI) และการประมวลผลสมรรถนะสูง (HPC) พร้อมวางแผนขยายในเมืองบาร์เซโลนาและซาราโกซาในอนาคต
2. ซาอุดีอาระเบีย: โครงการปัจจุบันรวมถึงศูนย์ข้อมูลในเมืองริยาดและดัมมัม โดยมีแผนเพิ่มความสามารถในการรองรับพลังงานรวมเป็น 55 เมกะวัตต์ ภายในปี 2568 สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ออกแบบให้สอดคล้องกับมาตรฐาน Tier III เพื่อรองรับความต้องการด้านโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาคนี้
3. ตุรกี: ได้ร่วมมือกับ Vodafone Turkey ในการพัฒนาศูนย์ข้อมูลในเมืองอิซเมียร์ (Izmir) ประเทศตุรกี ด้วยงบประมาณการลงทุนประมาณ 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 3,090 ล้านบาท)
4. เอเชีย-แปซิฟิก: Damac ได้ประกาศการลงทุนในกรุงเทพฯ และอินโดนีเซีย ซึ่งเสริมสร้างการปรากฏตัวในตลาดดิจิทัลที่เติบโตอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้

Exhibit 9 โครงการ Data Center ของ DAMAC ในประเทศต่างๆ

## Our Footprint



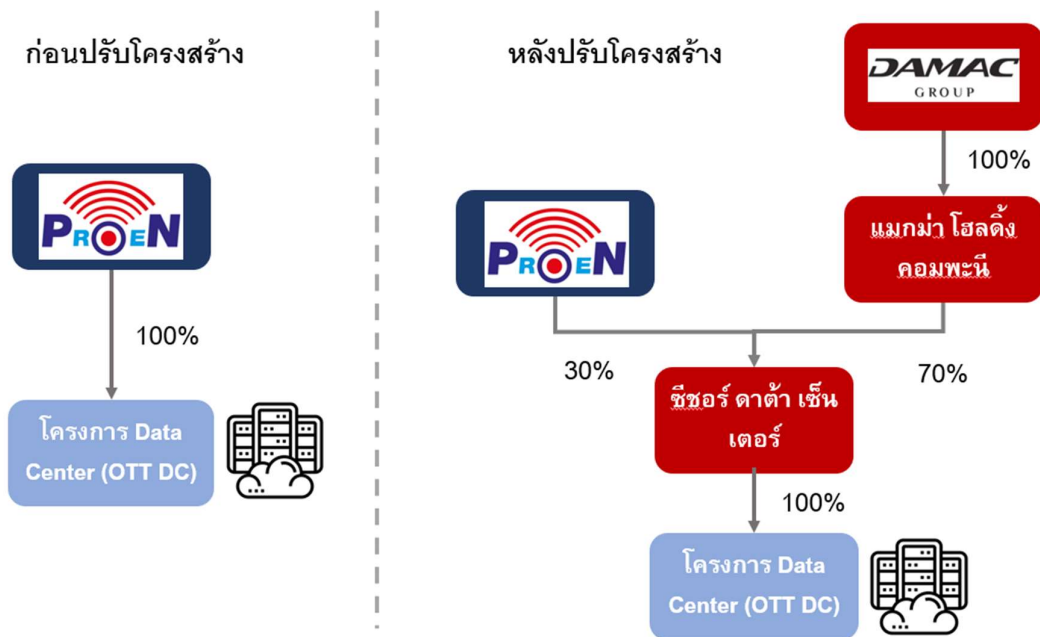
Source DAMAC

## โครงสร้างใหม่ร่วมทุนกับ DAMAC

PROEN ได้ประกาศร่วมทุนกับ DAMAC Group ผ่านบริษัท ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ แอนด์ คลาวด์ เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน (JV) ระหว่างบริษัทแมกม่า โฮลดิ้ง คอมปะนี ลิมิเต็ด และ บริษัท โปรเอ็น คอร์ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทแมกม่า โฮลดิ้ง คอมปะนี ลิมิเต็ด ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มผู้ก่อตั้ง DAMAC Group ซึ่งเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ Data Center ระดับโลก

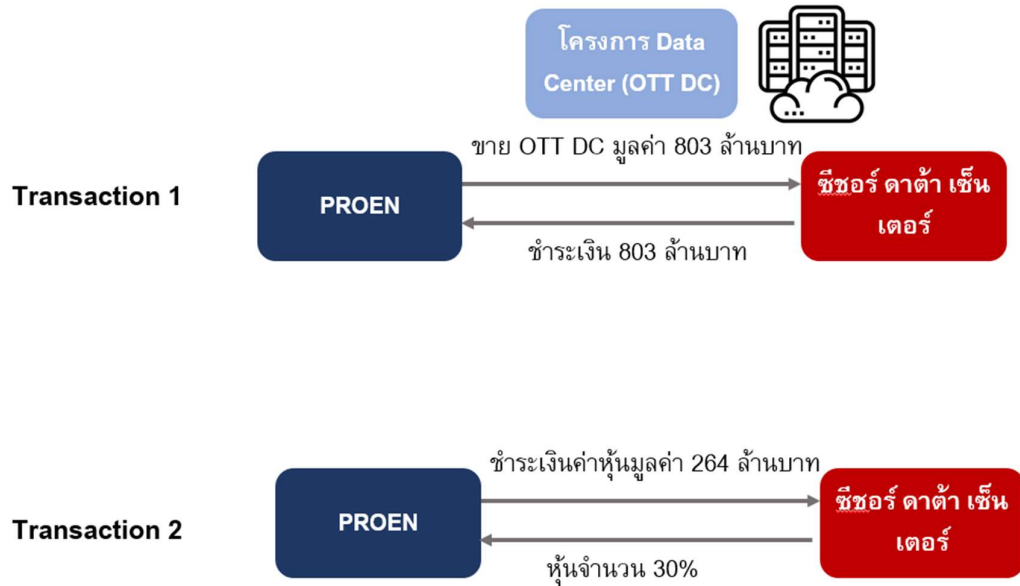
โดยเมื่อวันที่ 2 ก.ย. 2567 ว่า คณะกรรมการอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายโครงการ ศูนย์บริการข้อมูล (Data Center) ภายใต้ชื่อโครงการ OTT DC (โครงการ OTT DC) ของบริษัท ให้แก่ บริษัท ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ แอนด์ คลาวด์ เซอร์วิส เซส จำกัด (ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์) มูลค่ารวมไม่เกิน 803 ล้านบาท และประชุมคณะกรรมการยังได้อนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ แอนด์ คลาวด์ เซอร์วิส เซส จำกัด (ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์) จำนวนไม่เกิน 52,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 264 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ซีซอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ ภายหลังจากบริษัททำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ Data Center ภายใต้ชื่อโครงการ OTT DC เสร็จสิ้นสมบูรณ์

Exhibit 10 โครงสร้างก่อนและหลังร่วมทุน DAMAC



Source Company , Trinity Research

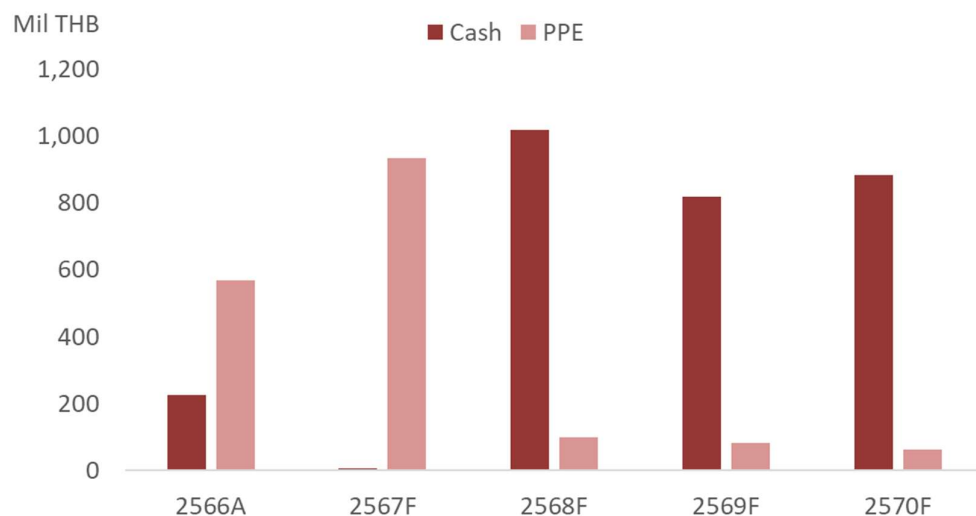
Exhibit 11 Transaction ที่จะเกิดขึ้นหลังร่วมทุน DAMAC



Source Company , Trinity Research

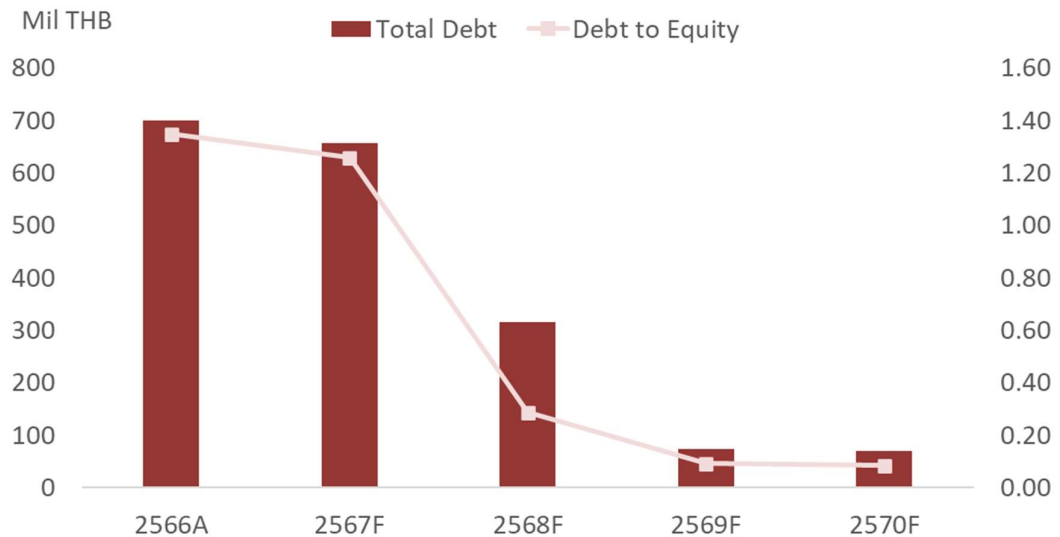
โดยหลังจากที่ PROEN ได้มีการเพิ่มทุน PP จำนวน 688 ล้านบาท และขาย OTT DC มูลค่า 803 ล้านบาท สู่ชัชชอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ 30% มูลค่า 264 ล้านบาท จะทำให้บริษัทมีเงินสดเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1,227 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะนำบางส่วนไปชำระคืนหนี้เงินกู้ที่บริษัทได้มีการกู้ยืมมาเพื่อพัฒนาโครงการ OTT DC

Exhibit 12 เงินสดของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหลังปรับโครงสร้างขาย OTTDC และเพิ่มทุน PP



Source Trinity Research

Exhibit 13 ฐานะทางการเงินของบริษัทแข็งแกร่งขึ้นหลังจากเพิ่มทุน และปรับโครงสร้าง



Source Trinity Research

เงินสดของ PROEN เพิ่มขึ้นในปี 2568 หลังจากมีการเพิ่มทุนและขาย OTT DC ให้กับ ซีฮอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ และ PPE ของบริษัทลดลง หลังจากมีการโอน OTT DC ไปให้กับ ซีฮอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ และหนี้สินของบริษัทก็ลดลง จากการชำระคืนหนี้ ส่งผลให้ฐานะทางการเงินของ PROEN มีความแข็งแกร่งขึ้น โดย D/E ของบริษัทจะปรับลดลงจาก 1.3 มาเป็น 0.3 และเงินสดที่เหลือเตรียมที่จะลงทุนเพื่อขยายศูนย์ Data Center เพิ่มเติม โดยหลังจาก OTT DC ไปอยู่ภายใต้ ซีฮอร์ ดาต้า เซ็นเตอร์ แล้วนั้น จะทำการตลาดภายใต้ชื่อ “Edgnex Data Centers by DAMAC”

สำหรับเบื้องต้นการลงทุนเฟสแรกกำลัง 5 เมกะวัตต์ ตั้งงบประมาณ 1,700 ล้านบาท เพื่อเปิดตัวศูนย์ข้อมูลดาต้าเซ็นเตอร์ภายใต้ชื่อ Edgnex Data Centers by DAMAC บนพื้นที่ศูนย์ดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่ถนนพระราม9-ศรีนครินทร์ และมีแผนการลงทุนในเฟสถัดไป 15 เมกะวัตต์ ในพื้นที่ติดกัน(พระราม9) และมีแผนลงทุน 20 เมกะวัตต์อีกประมาณ 3-4 แห่ง อาทิ นคร บางนา สำหรับการลงทุนเฟสแรกจะแล้วเสร็จภายในเดือนก.พ.68 และจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 1/68 โดยขณะนี้บริษัทได้มีการพูดคุยกับลูกค้าไปแล้วประมาณ 5-7 ราย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าที่เป็น AI ลูกค้าภาครัฐ และกลุ่มลูกค้าเอกชนที่เป็นลูกค้าเดิมมีการขยายการเติบโตธุรกิจ

การที่ PROEN ได้มีการร่วมมือกับ DAMAC ที่เป็นแบรนด์ Data Center ระดับโลกนั้น จะช่วยส่งเสริมศักยภาพในการทำการตลาดของบริษัทได้เพิ่มมากขึ้น แม้ว่าบริษัทจะมีมาตรฐานในการให้บริการ Data Center เทียบเท่ากับบริษัทต่างชาติชั้นนำหลายแห่งก็ตาม แต่ด้วยภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของแบรนด์ต่างประเทศอื่นๆ อาจจะทำให้บริษัทต่างชาติมีความได้เปรียบมากกว่า แต่หลังจากที่ได้มาร่วมกับ DAMAC ภายใต้ชื่อ “Edgnex Data Centers by DAMAC” จะส่งผลให้ Data Center ของบริษัทเป็นที่ยอมรับในวงกว้างมากขึ้น รวมถึง DAMAC เองมี Partner ในต่างประเทศในหลายประเทศ ซึ่งอาจจะมีความต้องการมาลงทุนในประเทศไทย และมาเช่าใช้บริการ Data Center ของบริษัทเพิ่มขึ้น

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ดำเนินธุรกิจเกมออนไลน์ ธุรกิจซื้อขายสินค้าออนไลน์ ธุรกิจ การสื่อสารและสารสนเทศ ธุรกิจบันเทิง ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ และองค์กรภาครัฐซึ่งมี แผนการพัฒนาระบบเครือข่ายโทรคมนาคมสารสนเทศ เป็นต้น กลุ่มลูกค้าเหล่านี้ให้ ความสำคัญกับบริการโครงข่ายสารสนเทศ (ICT) ที่สามารถรองรับปริมาณข้อมูลได้สูง สามารถส่งข้อมูลอย่างเสถียรและรวดเร็ว และปลอดภัยจากการโจมตีแหล่งข้อมูล พร้อมทั้ง บริษัทฯ ยังมีทีมงานวิศวกรพร้อมและเพียงพอที่จะให้ความช่วยเหลือเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้น

## Valuation

เราประเมินมูลค่าเหมาะสมของ PROEN ก่อน PP ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น (จำนวนหุ้น 392 ล้าน หุ้น ก่อน PP) ซึ่งแบ่งเป็นเป็น 2 ส่วน คือ บน Data Center เดิมที่บริษัทมีอยู่ที่บางรักและ ธุรกิจเดิมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรับเหมาก่อสร้าง ด้วย วิธี DCF มูลค่า 5.13 บาท และ Edgnex Data Centers (20 MW) อีก 3.37 บาท

Exhibit 14 Valuation Data Center เดิมที่บริษัทมีอยู่ที่บางรักและธุรกิจเดิมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ รับเหมาก่อสร้าง

|                            | 2568F        | 2569F       | 2570F        |
|----------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Pre-tax profit             | 73           | 75          | 77           |
| Depreciation               | 34           | 34          | 34           |
| Chg in working capital     | 75           | (7)         | 17           |
| Tax paid                   | (10)         | (13)        | (14)         |
| Other operating activities | 0            | 0           | 0            |
| <b>CF from Operating</b>   | <b>172</b>   | <b>89</b>   | <b>114</b>   |
| CAPEX                      | (264)        | (15)        | (15)         |
| FCFF                       | (92)         | 74          | 99           |
| Terminal Value             |              |             | 2,535        |
| <b>FCFF + TV</b>           | <b>(92)</b>  | <b>74</b>   | <b>2,634</b> |
| Growth Rate                | 3.0%         |             |              |
| WACC                       | 7.0%         |             |              |
| <b>NPV</b>                 | <b>2,129</b> |             |              |
| Cash                       | 1,053        |             |              |
| Total Debt                 | (365)        |             |              |
| <b>Net Equity Val</b>      | <b>2,818</b> |             |              |
| # Share                    | 793          |             |              |
| <b>Per Share</b>           | <b>3.56</b>  |             |              |
| Net Equity Valu            | 2,015        |             |              |
|                            | ก่อน PP      | หลัง PP     |              |
| # Share                    | 393          | 793         |              |
| <b>Per Share</b>           | <b>5.13</b>  | <b>2.54</b> |              |

Source Trinity Research

## Exhibit 15 Valuation Edgnex Data Centers 5 MW

|                                  | 1                | 2               | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           |
|----------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>SEASHORE DATA CENTRE 5 MW</b> | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>  | <b>2571</b>  | <b>2572</b>  | <b>2573</b>  | <b>2574</b>  | <b>2575</b>  | <b>2576</b>  | <b>2577</b>  | <b>2578</b>  |
| <b>Installed Racks</b>           |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Phase 1                          | 1,000            | 1,000           | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        |
| <b>Total Installed Racks</b>     | <b>1,000</b>     | <b>1,000</b>    | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> |
| <b>Implied MW</b>                | <b>5.0</b>       | <b>5.0</b>      | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   | <b>5.0</b>   |
| <b>Occupancy Rate</b>            | <b>Max</b>       | <b>100%</b>     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Phase 1                          | 50%              | 75%             | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         |
| <b>Contribute to PROEN</b>       |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>FCFF (Mil Baht)</b>           | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>  | <b>2571</b>  | <b>2572</b>  | <b>2573</b>  | <b>2574</b>  | <b>2575</b>  | <b>2576</b>  | <b>2577</b>  | <b>2578</b>  |
| EBITDA                           | 36               | 54              | 73           | 73           | 73           | 73           | 73           | 73           | 73           | 73           | 73           |
| WC                               | 2% of sale<br>-6 | -9              | -12          | -12          | -12          | -12          | -12          | -12          | -12          | -12          | -12          |
| CAPEX                            | -450             | 0               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Tax                              | 0                | 0               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | -7           | -7           | -7           |
| FCFF                             | -420             | 46              | 61           | 61           | 61           | 61           | 61           | 61           | 54           | 54           | 54           |
| Terminal Value                   |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              | 1,401        |
| FCFF+TV                          | -420             | 46              | 61           | 61           | 61           | 61           | 61           | 61           | 54           | 54           | 1,456        |
| WACC                             | 7.0%             |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Terminal Growth                  | 3%               |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| NPV                              | 650              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Debt                             | -300             |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Equity Value</b>              | <b>350</b>       |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|                                  | <b>Before PP</b> | <b>After PP</b> |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| # Share (Mil)                    | 392              | 792             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Per Share (Baht)</b>          | <b>0.89</b>      | <b>0.44</b>     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |

Source Trinity Research

## Exhibit 16 Valuation Edgnex Data Centers 20 MW

|                                   | 1                | 2               | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>SEASHORE DATA CENTRE 20 MW</b> | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>  | <b>2571</b>  | <b>2572</b>  | <b>2573</b>  | <b>2574</b>  | <b>2575</b>  | <b>2576</b>  | <b>2577</b>  | <b>2578</b>  |
| <b>Installed Racks</b>            |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Phase 1                           | 1,000            | 1,000           | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        | 1,000        |
| Phase 2                           |                  | 3,000           | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        |
| <b>Total Installed Racks</b>      | <b>1,000</b>     | <b>4,000</b>    | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> | <b>4,000</b> |
| <b>Implied MW</b>                 | <b>5.0</b>       | <b>20.0</b>     | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  | <b>20.0</b>  |
| <b>Occupancy Rate</b>             | <b>Max</b>       | <b>100%</b>     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Phase 1                           | 50%              | 75%             | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         |
| Phase 2                           |                  | 50%             | 75%          | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         |
| <b>Contribute to PROEN</b>        |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>FCFF (Mil Baht)</b>            | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>  | <b>2571</b>  | <b>2572</b>  | <b>2573</b>  | <b>2574</b>  | <b>2575</b>  | <b>2576</b>  | <b>2577</b>  | <b>2578</b>  |
| EBITDA                            | 36               | 163             | 236          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          |
| WC                                | 2% of sale<br>-6 | -26             | -38          | -47          | -47          | -47          | -47          | -47          | -47          | -47          | -47          |
| CAPEX                             | -1,800           | -450            | -1,350       | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Tax                               | 0                | 0               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | -26          | -26          | -26          |
| FCFF                              | -420             | -1,213          | 198          | 244          | 244          | 244          | 244          | 244          | 218          | 218          | 218          |
| Terminal Value                    |                  |                 |              |              |              |              |              |              |              |              | 5,605        |
| FCFF+TV                           | -420             | -1,213          | 198          | 244          | 244          | 244          | 244          | 244          | 218          | 218          | 5,822        |
| WACC                              | 7.0%             |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Terminal Growth                   | 3%               |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| NPV                               | 2,521            |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Debt                              | -1,200           |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Equity Value</b>               | <b>1,321</b>     |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|                                   | <b>Before PP</b> | <b>After PP</b> |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| # Share (Mil)                     | 392              | 792             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Per Share (Baht)</b>           | <b>3.37</b>      | <b>1.67</b>     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |

Source Trinity Research

บริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



## Upside ส่วนเพิ่ม DAMAC 100 MW

ทั้งนี้เราได้มีการประเมิน Upside ส่วนเพิ่มจากโครงการ Edgnex Data Centers by DAMAC ในกรณีต่างๆ ถ้ามีการขยายโครงการจนถึง 100 MW ตามที่บริษัทตั้งเป้าไว้ จะมี upside เพิ่มขึ้นอีก 8-15 บาทต่อหุ้น ในกรณีขนาดการติดตั้ง Data Center (100%) ที่ 50 MW – 100 MW และอัตราการเช่าที่ 100% และกำไรส่วนเพิ่มที่บริษัทจะมีส่วนได้ 30% ใน Data Center ในปีที่มีการ Operate เต็ม จะอยู่ที่ 400-800 ล้านบาทต่อปี ในกรณีขนาดการติดตั้ง Data Center (100%) ที่ 50 MW – 100 MW

Exhibit 17 Case1 : Data Center 100 MW (30 Equity MW To PROEN) Proforma Income Statement

| SEASHORE DATA CENTRE 100 MW   | 2568         | 2569          | 2570          | 2571          | 2572          | 2573           | 2574           | 2575           | 2576           | 2577           | 2578           | 2579           | 2580           |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Installed Racks</b>  |              |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Phase 1   | 1,000        | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000          | 1,000          | 1,000          | 1,000          | 1,000          | 1,000          | 1,000          | 1,000          |
| Phase 2   |              | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000          | 3,000          | 3,000          | 3,000          | 3,000          | 3,000          | 3,000          | 3,000          |
| Phase 3   |              |               | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000          | 6,000          | 6,000          | 6,000          | 6,000          | 6,000          | 6,000          | 6,000          |
| Phase 4   |              |               |               | 10,000        | 10,000        | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         |
| <b>Total Installed Racks</b>  | <b>1,000</b> | <b>4,000</b>  | <b>10,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  | <b>20,000</b>  |
| <b>Implied MW</b>   | <b>5.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   | <b>100.0</b>   |
| <b>Occupancy Rate</b>   | <b>Max</b>   | <b>100%</b>   |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Phase 1   |              | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Phase 2   |              |               | 50%           | 75%           | 100%          | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Phase 3   |              |               |               | 50%           | 75%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Phase 4   |              |               |               |               | 50%           | 75%            | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| <b>SEASHORE DATA CENTRE</b>   |              |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Proforma income statement</b>  |              |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
|   | <b>2568</b>  | <b>2569</b>   | <b>2570</b>   | <b>2571</b>   | <b>2572</b>   | <b>2573</b>    | <b>2574</b>    | <b>2575</b>    | <b>2576</b>    | <b>2577</b>    | <b>2578</b>    | <b>2579</b>    | <b>2580</b>    |
| Num Service Racks   | 500          | 2,250         | 6,250         | 13,500        | 17,500        | 20,000         | 20,000         | 20,000         | 20,000         | 20,000         | 20,000         | 20,000         | 20,000         |
| Operating Months  | 12           | 12            | 12            | 12            | 12            | 12             | 12             | 12             | 12             | 12             | 12             | 12             | 12             |
| Rev / Rack / Month (Baht)   | 65,000       | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000         | 65,000         | 65,000         | 65,000         | 65,000         | 65,000         | 65,000         | 65,000         |
| Data Center Service Revenues  | 390          | 1,755         | 4,875         | 10,530        | 13,650        | 15,600         | 15,600         | 15,600         | 15,600         | 15,600         | 15,600         | 15,600         | 15,600         |
| Add-On Service  | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Total Service Revenues</b>   | <b>390</b>   | <b>1,755</b>  | <b>4,875</b>  | <b>10,530</b> | <b>13,650</b> | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  | <b>15,600</b>  |
| IT Power Consumption (M Units)  | 22           | 97            | 270           | 583           | 756           | 864            | 864            | 864            | 864            | 864            | 864            | 864            | 864            |
| Electricity Price (THB/Unit)  | 5            | 5             | 5             | 5             | 5             | 5              | 5              | 5              | 5              | 5              | 5              | 5              | 5              |
| IT Power Cost   | -108         | -486          | -1,350        | -2,916        | -3,780        | -4,320         | -4,320         | -4,320         | -4,320         | -4,320         | -4,320         | -4,320         | -4,320         |
| PUE   | 1.4          | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4            | 1.4            | 1.4            | 1.4            | 1.4            | 1.4            | 1.4            | 1.4            |
| Non IT Power Consumption (M Units)  | 30           | 136           | 378           | 816           | 1,058         | 1,210          | 1,210          | 1,210          | 1,210          | 1,210          | 1,210          | 1,210          | 1,210          |
| Non IT Electricity Cost   | -151         | -680          | -1,890        | -4,082        | -5,292        | -6,048         | -6,048         | -6,048         | -6,048         | -6,048         | -6,048         | -6,048         | -6,048         |
| Total Electricity Cost  | -259         | -1,166        | -3,240        | -6,998        | -9,072        | -10,368        | -10,368        | -10,368        | -10,368        | -10,368        | -10,368        | -10,368        | -10,368        |
| Add-On Service Cost   | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Total Service Cost</b>   | <b>-259</b>  | <b>-1,166</b> | <b>-3,240</b> | <b>-6,998</b> | <b>-9,072</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> | <b>-10,368</b> |
| <b>Gross Profit</b>   | <b>131</b>   | <b>589</b>    | <b>1,635</b>  | <b>3,532</b>  | <b>4,578</b>  | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   | <b>5,232</b>   |
| SGA   | -39          | -176          | -488          | -1,053        | -1,365        | -1,560         | -1,560         | -1,560         | -1,560         | -1,560         | -1,560         | -1,560         | -1,560         |
| EBITDA  | 92           | 413           | 1,148         | 2,479         | 3,213         | 3,672          | 3,672          | 3,672          | 3,672          | 3,672          | 3,672          | 3,672          | 3,672          |
| Depre   | -75          | -300          | -750          | -1,500        | -1,500        | -1,500         | -1,500         | -1,500         | -1,500         | -1,500         | -1,500         | -1,500         | -1,500         |
| EBIT  | 17           | 113           | 398           | 979           | 1,713         | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          |
| Interest Cost*  | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| EBT   | 17           | 113           | 398           | 979           | 1,713         | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          | 2,172          |
| Income Tax 8 Year BOI   | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | -434           | -434           | -434           | -434           | -434           |
| <b>Net Income</b>   | <b>17</b>    | <b>113</b>    | <b>398</b>    | <b>979</b>    | <b>1,713</b>  | <b>2,172</b>   | <b>2,172</b>   | <b>2,172</b>   | <b>1,738</b>   | <b>1,738</b>   | <b>1,738</b>   | <b>1,738</b>   | <b>1,738</b>   |
| * At the SEASHORE DATA CENTRE Level assuming 100% equity investment and no debt borrowing |              |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>PROEN Proforma income statement</b>  |              |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 30% Equity Income to PROEN  | 5            | 34            | 119           | 294           | 514           | 652            | 652            | 652            | 521            | 521            | 521            | 521            | 521            |
| Add-on Service Gross profit which PROEN provides to SEASHORE DATA CENTRE                  | 9            | 39            | 110           | 237           | 307           | 351            | 351            | 351            | 351            | 351            | 351            | 351            | 351            |
| Interest Cost   | -37          | -101          | -210          | -263          | -233          | -203           | -173           | -143           | -113           | -83            | -53            | -27            | -8             |
| Tax   | 0            | 0             | 0             | 0             | -15           | -30            | -36            | -42            | -48            | -54            | -60            | -65            | -69            |
| <b>Net Income contributes to PROEN</b>  | <b>-23</b>   | <b>-27</b>    | <b>19</b>     | <b>268</b>    | <b>574</b>    | <b>770</b>     | <b>794</b>     | <b>818</b>     | <b>712</b>     | <b>736</b>     | <b>759</b>     | <b>780</b>     | <b>796</b>     |

Source Trinity Research

## Exhibit 18 Case2 : Data Center 50 MW (15 Equity MW To PROEN) Proforma Income Statement

| SEASHORE DATA CENTRE 50 MW   | 2568         | 2569         | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          | 2579          | 2580          |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Installed Racks</b>       |              |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      | 1,000        | 1,000        | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         |
| Phase 2                      |              | 3,000        | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         |
| Phase 3                      |              |              | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         |
| <b>Total Installed Racks</b> | <b>1,000</b> | <b>4,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> |
| <b>Implied MW</b>            | <b>5.0</b>   | <b>20.0</b>  | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   |
| <b>Occupancy Rate</b>        | <b>Max</b>   | <b>100%</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      |              | 50%          | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 2                      |              |              | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 3                      |              |              |               | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |

| SEASHORE DATA CENTRE               | 2568        | 2569          | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          | 2579          | 2580          |
|------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Proforma income statement</b>   |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Num Service Racks                  | 500         | 2,250         | 6,250         | 8,500         | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        |
| Operating Months                   | 12          | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            |
| Rev / Rack / Month (Baht)          | 65,000      | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        |
| Data Center Service Revenues       | 390         | 1,755         | 4,875         | 6,630         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         | 7,800         |
| Add-On Service                     | 0           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Total Service Revenues</b>      | <b>390</b>  | <b>1,755</b>  | <b>4,875</b>  | <b>6,630</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  | <b>7,800</b>  |
| IT Power Consumption (M Units)     | 22          | 97            | 270           | 367           | 432           | 432           | 432           | 432           | 432           | 432           | 432           | 432           | 432           |
| Electricity Price (THB/Unit)       | 5           | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             |
| IT Power Cost                      | -108        | -486          | -1,350        | -1,836        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        | -2,160        |
| PUE                                | 1.4         | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           |
| Non IT Power Consumption (M Units) | 30          | 136           | 378           | 514           | 605           | 605           | 605           | 605           | 605           | 605           | 605           | 605           | 605           |
| Non IT Electricity Cost            | -151        | -680          | -1,890        | -2,570        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        | -3,024        |
| Total Electricity Cost             | -259        | -1,166        | -3,240        | -4,406        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        | -5,184        |
| Add-On Service Cost                | 0           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Total Service Cost</b>          | <b>-259</b> | <b>-1,166</b> | <b>-3,240</b> | <b>-4,406</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> | <b>-5,184</b> |
| <b>Gross Profit</b>                | <b>131</b>  | <b>589</b>    | <b>1,635</b>  | <b>2,224</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  | <b>2,616</b>  |
| SGA                                | -39         | -176          | -488          | -663          | -780          | -780          | -780          | -780          | -780          | -780          | -780          | -780          | -780          |
| EBITDA                             | 92          | 413           | 1,148         | 1,561         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         | 1,836         |
| Depre                              | -75         | -300          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          | -750          |
| EBIT                               | 17          | 113           | 398           | 811           | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         |
| Interest Cost*                     | 0           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| EBT                                | 17          | 113           | 398           | 811           | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         | 1,086         |
| Income Tax 8 Year BOI              | 0           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -217          | -217          | -217          | -217          | -217          |
| <b>Net Income</b>                  | <b>17</b>   | <b>113</b>    | <b>398</b>    | <b>811</b>    | <b>1,086</b>  | <b>1,086</b>  | <b>1,086</b>  | <b>1,086</b>  | <b>869</b>    | <b>869</b>    | <b>869</b>    | <b>869</b>    | <b>869</b>    |

\* At the SEASHORE DATA CENTRE Level assuming 100% equity investment and no debt borrowing

| PROEN Proforma income statement  | 2568       | 2569       | 2570      | 2571       | 2572       | 2573       | 2574       | 2575       | 2576       | 2577       | 2578       | 2579       | 2580       |
|--|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 30% Equity Income to PROEN   | 5          | 34         | 119       | 243        | 326        | 326        | 326        | 326        | 261        | 261        | 261        | 261        | 261        |
| Add-on Service Gross profit which PROEN provides to SEASHORE DATA CENTRE | 9          | 39         | 110       | 149        | 176        | 176        | 176        | 176        | 176        | 176        | 176        | 176        | 176        |
| Interest Cost  | -37        | -101       | -135      | -120       | -105       | -90        | -75        | -60        | -45        | -30        | -16        | -5         | 0          |
| Tax  | 0          | 0          | 0         | -6         | -14        | -17        | -20        | -23        | -26        | -29        | -32        | -34        | -35        |
| <b>Net Income contributes to PROEN</b>                                   | <b>-23</b> | <b>-27</b> | <b>94</b> | <b>267</b> | <b>382</b> | <b>394</b> | <b>406</b> | <b>418</b> | <b>365</b> | <b>377</b> | <b>388</b> | <b>397</b> | <b>401</b> |

Source Trinity Research

## Exhibit 19 Case3 : Data Center 20 MW (6 Equity MW To PROEN) Proforma Income Statement

| SEASHORE DATA CENTRE 20 MW  | 2568         | 2569          | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          | 2579          | 2580          |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Installed Racks</b>  |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1   | 1,000        | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         |
| Phase 2   |              | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         |
| <b>Total Installed Racks</b>  | <b>1,000</b> | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>  |
| <b>Implied MW</b>   | <b>5.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   | <b>20.0</b>   |
| <b>Occupancy Rate</b>   | <b>Max</b>   | <b>100%</b>   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1   |              | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 2   |              |               | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| <b>SEASHORE DATA CENTRE</b>   |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Proforma income statement</b>  |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Num Service Racks   | 2568         | 2569          | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          | 2579          | 2580          |
| Operating Months  | 500          | 2,250         | 3,250         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         | 4,000         |
| Rev / Rack / Month (Baht)   | 12           | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            |
| Data Center Service Revenues  | 65,000       | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        | 65,000        |
| Add-On Service  | 390          | 1,755         | 2,535         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         | 3,120         |
| <b>Total Service Revenues</b>   | <b>390</b>   | <b>1,755</b>  | <b>2,535</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  | <b>3,120</b>  |
| IT Power Consumption (M Units)  | 22           | 97            | 140           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           | 173           |
| Electricity Price (THB/Unit)  | 5            | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             |
| IT Power Cost   | -108         | -486          | -702          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          | -864          |
| PUE   | 1.4          | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           | 1.4           |
| Non IT Power Consumption (M Units)  | 30           | 136           | 197           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           | 242           |
| Non IT Electricity Cost   | -151         | -680          | -983          | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        | -1,210        |
| Total Electricity Cost  | -259         | -1,166        | -1,685        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        | -2,074        |
| Add-On Service Cost   | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Total Service Cost</b>   | <b>-259</b>  | <b>-1,166</b> | <b>-1,685</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> | <b>-2,074</b> |
| <b>Gross Profit</b>   | <b>131</b>   | <b>589</b>    | <b>850</b>    | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  | <b>1,046</b>  |
| SGA   | -39          | -176          | -254          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          | -312          |
| EBITDA  | 92           | 413           | 597           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           | 734           |
| Depre   | -75          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          | -300          |
| EBIT  | 17           | 113           | 297           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           |
| Interest Cost*  | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| EBT   | 17           | 113           | 297           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           | 434           |
| Income Tax 8 Year BOI   | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -87           | -87           | -87           | -87           | -87           |
| <b>Net Income</b>   | <b>17</b>    | <b>113</b>    | <b>297</b>    | <b>434</b>    | <b>434</b>    | <b>434</b>    | <b>434</b>    | <b>434</b>    | <b>348</b>    | <b>348</b>    | <b>348</b>    | <b>348</b>    | <b>348</b>    |
| * At the SEASHORE DATA CENTRE Level assuming 100% equity investment and no debt borrowing |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>PROEN Proforma income statement</b>  |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 30% Equity Income to PROEN  | 5            | 34            | 89            | 130           | 130           | 130           | 130           | 130           | 104           | 104           | 104           | 104           | 104           |
| Add-on Service Gross profit, which PROEN provides to SEASHORE DATA CENTRE                 | 9            | 39            | 57            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            | 70            |
| Interest Cost   | -37          | -56           | -50           | -44           | -38           | -32           | -26           | -20           | -14           | -8            | -2            | 0             | 0             |
| Tax   | 0            | 0             | -2            | -5            | -7            | -8            | -9            | -10           | -11           | -13           | -14           | -14           | -14           |
| <b>Net Income contributes to PROEN</b>  | <b>-23</b>   | <b>18</b>     | <b>95</b>     | <b>152</b>    | <b>156</b>    | <b>161</b>    | <b>166</b>    | <b>171</b>    | <b>150</b>    | <b>154</b>    | <b>159</b>    | <b>160</b>    | <b>160</b>    |

Source Trinity Research

**Exhibit 20 Case1 : Data Center 100 MW (30 Equity MW To PROEN) Valuation to PROEN**

| SEASHORE DATA CENTRE 100 MW  | 2568             | 2569            | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          |
|------------------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Installed Racks</b>       |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      | 1,000            | 1,000           | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         |
| Phase 2                      |                  | 3,000           | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         |
| Phase 3                      |                  |                 | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         |
| Phase 4                      |                  |                 |               | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        | 10,000        |
| <b>Total Installed Racks</b> | <b>1,000</b>     | <b>4,000</b>    | <b>10,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> | <b>20,000</b> |
| <b>Implied MW</b>            | <b>5.0</b>       | <b>20.0</b>     | <b>50.0</b>   | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b>  |
| <b>Occupancy Rate Max</b>    |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      | 50%              | 75%             | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 2                      |                  | 50%             | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 3                      |                  |                 | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 4                      |                  |                 |               | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| <b>Contribute to PROEN</b>   |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>FCFF (Mil Baht)</b>       | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>   | <b>2571</b>   | <b>2572</b>   | <b>2573</b>   | <b>2574</b>   | <b>2575</b>   | <b>2576</b>   | <b>2577</b>   | <b>2578</b>   |
| EBITDA                       | 36               | 163             | 454           | 981           | 1,271         | 1,453         | 1,453         | 1,453         | 1,453         | 1,453         | 1,453         |
| WC                           | 2% of sale       | -6              | -26           | -73           | -158          | -205          | -234          | -234          | -234          | -234          | -234          |
| CAPEX                        | -9,000           | -450            | -1,350        | -2,700        | -4,500        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Tax                          | 0                | 0               | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -130          | -130          | -130          |
| FCFF                         | -420             | -1,213          | -2,319        | -3,677        | 1,066         | 1,219         | 1,219         | 1,219         | 1,088         | 1,088         | 1,088         |
| Terminal Value               |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 28,023        |
| FCFF+TV                      | -420             | -1,213          | -2,319        | -3,677        | 1,066         | 1,219         | 1,219         | 1,219         | 1,088         | 1,088         | 29,111        |
| WACC                         | 7.0%             |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Terminal Growth              | 3%               |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| NPV                          | 11,866           |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Debt                         | -6,000           |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Equity Value</b>          | <b>5,866</b>     |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|                              | <b>Before PP</b> | <b>After PP</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| # Share (Ml)                 | 392              | 792             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Per Share (Baht)</b>      | <b>14.96</b>     | <b>7.41</b>     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

Source Trinity Research

**Exhibit 21 Case2 : Data Center 50 MW (15 Equity MW To PROEN) Valuation to PROEN**

| SEASHORE DATA CENTRE 50 MW   | 2568             | 2569            | 2570          | 2571          | 2572          | 2573          | 2574          | 2575          | 2576          | 2577          | 2578          |
|------------------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Installed Racks</b>       |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      | 1,000            | 1,000           | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         | 1,000         |
| Phase 2                      |                  | 3,000           | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         | 3,000         |
| Phase 3                      |                  |                 | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         | 6,000         |
| <b>Total Installed Racks</b> | <b>1,000</b>     | <b>4,000</b>    | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> | <b>10,000</b> |
| <b>Implied MW</b>            | <b>5.0</b>       | <b>20.0</b>     | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   | <b>50.0</b>   |
| <b>Occupancy Rate Max</b>    |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Phase 1                      | 50%              | 75%             | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 2                      |                  | 50%             | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Phase 3                      |                  |                 | 50%           | 75%           | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |
| <b>Contribute to PROEN</b>   |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>FCFF (Mil Baht)</b>       | <b>2568</b>      | <b>2569</b>     | <b>2570</b>   | <b>2571</b>   | <b>2572</b>   | <b>2573</b>   | <b>2574</b>   | <b>2575</b>   | <b>2576</b>   | <b>2577</b>   | <b>2578</b>   |
| EBITDA                       | 36               | 163             | 454           | 617           | 726           | 726           | 726           | 726           | 726           | 726           | 726           |
| WC                           | 2% of sale       | -6              | -26           | -73           | -99           | -117          | -117          | -117          | -117          | -117          | -117          |
| CAPEX                        | -4,500           | -450            | -1,350        | -2,700        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Tax                          | 0                | 0               | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -65           | -65           | -65           |
| FCFF                         | -420             | -1,213          | -2,319        | 518           | 609           | 609           | 609           | 609           | 544           | 544           | 544           |
| Terminal Value               |                  |                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 14,012        |
| FCFF+TV                      | -420             | -1,213          | -2,319        | 518           | 609           | 609           | 609           | 609           | 544           | 544           | 14,556        |
| WACC                         | 7.0%             |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Terminal Growth              | 3%               |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| NPV                          | 6,113            |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Debt                         | -3,000           |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Equity Value</b>          | <b>3,113</b>     |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|                              | <b>Before PP</b> | <b>After PP</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| # Share (Ml)                 | 392              | 792             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Per Share (Baht)</b>      | <b>7.94</b>      | <b>3.93</b>     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

Source Trinity Research

**บริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาริส สีลม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500**

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

## Exhibit 22 Sensitivity Analysis of Valuation

**SEASHORE DATA CENTRE 100 MW**  
**Equity 30 MW Data Center to PROEN**  
**Sensitivity Analysis of Net Equity Value (Mil Baht)**  
**Data Center Occupancy Rate**

| Revenue / Rack /<br>Month (Baht) | Data Center Occupancy Rate |        |        |
|----------------------------------|----------------------------|--------|--------|
|                                  | 50%                        | 75%    | 100%   |
| 70,000                           | -199                       | 5,388  | 10,685 |
| 65,000                           | -2,707                     | 1,694  | 5,866  |
| 60,000                           | -5,214                     | -2,000 | 1,048  |

Source Trinity Research

## Exhibit 23 Sensitivity Analysis of Net Income (Year 2574 Full Capacity and Operation)

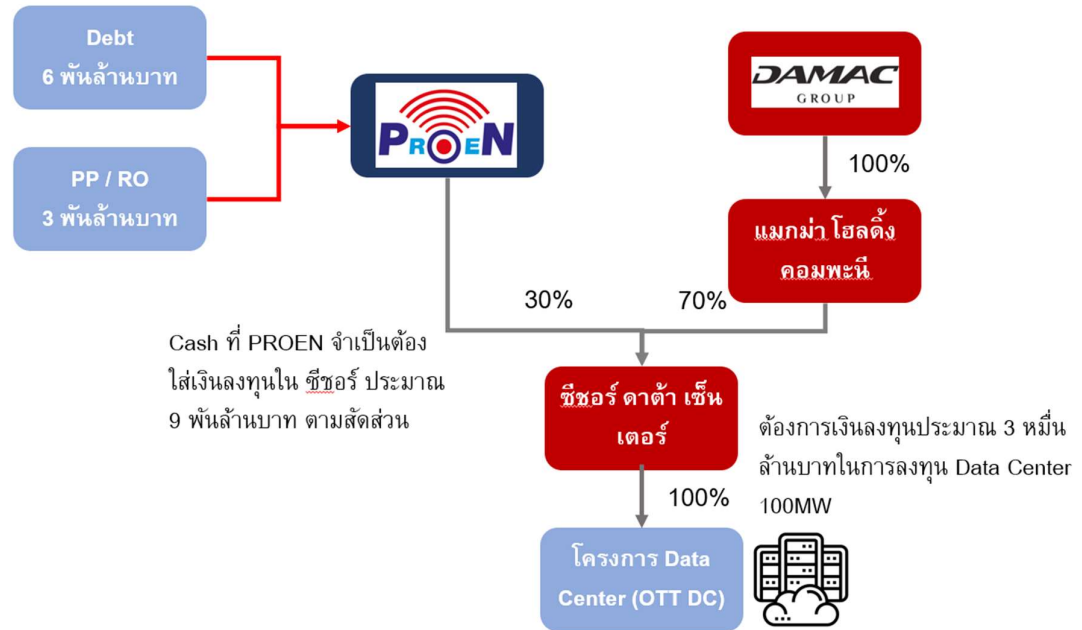
**SEASHORE DATA CENTRE 100 MW**  
**Equity 30 MW Data Center to PROEN**  
**Sensitivity Analysis of Net Income Year 2574**  
**Fully Operating (Mil Baht)**  
**Data Center Occupancy Rate**

| Revenue / Rack / Month<br>(Baht) | Data Center Occupancy Rate |     |       |
|----------------------------------|----------------------------|-----|-------|
|                                  | 50%                        | 75% | 100%  |
| 70,000                           | 300                        | 732 | 1,164 |
| 65,000                           | 127                        | 473 | 818   |
| 60,000                           | -46                        | 214 | 473   |

Source Trinity Research

แต่อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการ Edgnex Data Centers by DAMAC บริษัทจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนตามสัดส่วน 30% ที่ประมาณ 9,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าบริษัทจะหาแหล่งเงินทุนจากเงินกู้ราว 6,000 ล้านบาท และเป็น Equity อีกราว 3,000 ล้านบาท ดังนั้นแล้วมีความเป็นไปได้ที่บริษัทอาจจะต้องเพิ่มทุน RO หรือ PP เพื่อนำเงินไปลงทุนในโครงการดังกล่าว ทั้งนี้เราได้ลองจัดทำ Scenario Analysis ในกรณีราคาเพิ่มทุน 5-9 บาท จะได้ราคาหุ้นหลังการเพิ่มทุนครั้งใหม่ที่ 8-10 บาทต่อหุ้น

Exhibit 24 Capital Structure การเพิ่มทุน



Source Trinity Research

Exhibit 25 Scenario Analysis การเพิ่มทุน

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| มูลค่าบริษัท PROEN (ไม่รวมโครงการ) | 2,792.00 ล้านบาท        |
| มูลค่าโครงการ Edgnex (100 MW)      |                         |
| PROEN ถือ 30%                      | 5,866.06 ล้านบาท        |
| <b>มูลค่ารวมทั้งหมด</b>            | <b>8,658.06 ล้านบาท</b> |

เงินเพิ่มทุนที่ต้องการ 3,000.00 ล้านบาท

| ราคาหุ้นเพิ่มทุน (บาท) | จำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้น (ล้านหุ้น) | จำนวนหุ้นใหม่ทั้งหมด (ล้านหุ้น) | ราคาหุ้นหลังการเพิ่มทุนครั้งใหม่ (บาท) |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| 5.0                    | 600                              | 1,392                           | 8.38                                   |
| 6.0                    | 500                              | 1,292                           | 9.02                                   |
| 7.0                    | 429                              | 1,221                           | 9.55                                   |
| 8.0                    | 375                              | 1,167                           | 9.99                                   |
| 9.0                    | 333                              | 1,125                           | 10.36                                  |

Source Trinity Research

## PROEN: นโยบาย ESG

SET ESG Ratings

N/A

 E – Environment  
(ด้านสิ่งแวดล้อม)

- พนักงานและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทร่วมกันเก็บขยะบริเวณชายหาดของเกาะฮาร์สชู ประเทศสาธารณรัฐเมียนมาร์ เพื่อลดปัญหาสัตว์ทะเลเสียชีวิต เนื่องจากการกินขยะพลาสติก

 S – Social  
(ด้านสังคม)

- กลุ่มบริษัทบริจาคสื่อและอุปกรณ์การเรียนต่างๆ เช่น เลี้ยงอาหารกลางวัน อุปกรณ์การเรียน ปากกา ดินสอ สมุด และอุปกรณ์กีฬา เป็นต้น ให้กับโรงเรียนบ้านหนองตาฉาว อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี

 G – Governance  
(ด้านการกำกับดูแลกิจการ)

- การประเมินความเสี่ยงของธุรกิจว่าอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยกรรมการบริษัทและผู้บริหาร อีกทั้งมีการทบทวนมาตรการจัดการความเสี่ยงที่ใช้ช่วยให้มีความเหมาะสมที่จะป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- การกำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน ให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศ กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ อีกทั้งยังมีการทบทวนแนวทางปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ

| PROEN CORP PUBLIC COMPANY LIMITED     |              |              |               |              |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Income statement                      |              |              |               |              |              |              |
| Year End Dec (Btm)                    | 2565A        | 2566A        | 2567F         | 2568F        | 2569F        | 2570F        |
| Sales                                 | 1,531        | 763          | 574           | 1,240        | 1,406        | 1,023        |
| Cost of good sold                     | (1,326)      | (603)        | (451)         | (1,048)      | (1,195)      | (849)        |
| <b>Gross Profit</b>                   | <b>205</b>   | <b>160</b>   | <b>123</b>    | <b>192</b>   | <b>211</b>   | <b>174</b>   |
| SG&A                                  | (124)        | (118)        | (144)         | (124)        | (141)        | (102)        |
| <b>EBITDA</b>                         | <b>120</b>   | <b>76</b>    | <b>14</b>     | <b>102</b>   | <b>104</b>   | <b>106</b>   |
| Depreciation & Amortization           | (39)         | (34)         | (34)          | (34)         | (34)         | (34)         |
| <b>EBIT</b>                           | <b>81</b>    | <b>42</b>    | <b>(20)</b>   | <b>68</b>    | <b>70</b>    | <b>72</b>    |
| Equity Shares                         | 0            | (10)         | 0             | 0            | 0            | 0            |
| Financial Costs                       | (30)         | (26)         | (27)          | (21)         | (10)         | (5)          |
| Other Income                          | 17           | 4            | 5             | 5            | 5            | 5            |
| Other Expenses                        | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| <b>Pretax Profit</b>                  | <b>68</b>    | <b>11</b>    | <b>(42)</b>   | <b>52</b>    | <b>65</b>    | <b>72</b>    |
| Tax                                   | (3)          | (4)          | 8             | (10)         | (13)         | (14)         |
| <b>Net Profit before minority</b>     | <b>65</b>    | <b>7</b>     | <b>(33)</b>   | <b>41</b>    | <b>52</b>    | <b>58</b>    |
| Less Minority Interest                | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| <b>Net Profit before Extra.</b>       | <b>65</b>    | <b>7</b>     | <b>(33)</b>   | <b>41</b>    | <b>52</b>    | <b>58</b>    |
| Impairment loss on assets             | 0            | 9            | 56            | 0            | 0            | 0            |
| Extraordinary items                   | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| <b>Reported Net Profit</b>            | <b>65</b>    | <b>16</b>    | <b>23</b>     | <b>41</b>    | <b>52</b>    | <b>58</b>    |
| <b>EPS (Bt)</b>                       | <b>0.21</b>  | <b>0.05</b>  | <b>0.06</b>   | <b>0.05</b>  | <b>0.07</b>  | <b>0.07</b>  |
| <b>Core (EPS)</b>                     | <b>0.21</b>  | <b>0.02</b>  | <b>(0.08)</b> | <b>0.05</b>  | <b>0.07</b>  | <b>0.07</b>  |
| Statements of Financial Position      |              |              |               |              |              |              |
| Year End Dec (Btm)                    | 2565A        | 2566A        | 2567F         | 2568F        | 2569F        | 2570F        |
| Cash in hand & at banks               | 553          | 225          | 39            | 1,053        | 853          | 917          |
| Short term investment                 | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| Accounts receivable -net              | 704          | 731          | 283           | 340          | 385          | 280          |
| Inventories                           | 10           | 0            | 34            | 139          | 159          | 112          |
| Other current assets                  | 14           | 69           | 52            | 111          | 126          | 92           |
| <b>Total Current Assets</b>           | <b>1,280</b> | <b>1,024</b> | <b>408</b>    | <b>1,643</b> | <b>1,524</b> | <b>1,401</b> |
| Investments                           | 91           | 157          | 157           | 421          | 421          | 421          |
| Property, Plant & Equipment           | 172          | 568          | 934           | 100          | 81           | 62           |
| Good will                             | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| Intangible assets                     | 22           | 18           | 18            | 18           | 18           | 18           |
| Deferred tax assets                   | 0            | 0            | 0             | 0            | 0            | 0            |
| Others                                | 25           | 33           | 33            | 33           | 33           | 33           |
| <b>Total Assets</b>                   | <b>1,590</b> | <b>1,801</b> | <b>1,551</b>  | <b>2,216</b> | <b>2,077</b> | <b>1,936</b> |
| Loans and O/D from banks              | 2            | 54           | 52            | 49           | 47           | 44           |
| Account payable-trade                 | 506          | 447          | 206           | 500          | 573          | 402          |
| Current portion 1 yr L/T loans        | 30           | 522          | 157           | 16           | 14           | 13           |
| Other current liabilities             | 14           | 13           | 14            | 14           | 14           | 14           |
| <b>Total Current Liabilities</b>      | <b>552</b>   | <b>1,036</b> | <b>427</b>    | <b>578</b>   | <b>647</b>   | <b>473</b>   |
| Long-term debt                        | 540          | 179          | 500           | 300          | 60           | 57           |
| Other                                 | 26           | 27           | 28            | 29           | 30           | 31           |
| <b>Total Liabilities</b>              | <b>1,118</b> | <b>1,242</b> | <b>955</b>    | <b>907</b>   | <b>737</b>   | <b>561</b>   |
| Capital                               | 387          | 496          | 519           | 1,207        | 1,207        | 1,207        |
| Legal reserve                         | 12           | 12           | 13            | 15           | 18           | 21           |
| Unappropriated                        | 68           | 48           | 61            | 84           | 112          | 144          |
| Others                                | 5            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1            |
| <b>Total Equity before MI</b>         | <b>471</b>   | <b>558</b>   | <b>594</b>    | <b>1,307</b> | <b>1,338</b> | <b>1,373</b> |
| Minority Interest                     | 1            | 2            | 2             | 2            | 2            | 2            |
| <b>Total Equity</b>                   | <b>472</b>   | <b>559</b>   | <b>596</b>    | <b>1,309</b> | <b>1,340</b> | <b>1,375</b> |
| <b>Total Liabilities &amp; Equity</b> | <b>1,590</b> | <b>1,801</b> | <b>1,551</b>  | <b>2,216</b> | <b>2,077</b> | <b>1,936</b> |

บริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด ผู้จัดทำ อาจจัดทำของลงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



| PROEN CORP PUBLIC COMPANY LIMITED |            |              |              |              |              |             |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Cash Flow Statement               |            |              |              |              |              |             |
| Year End Dec (Btm)                | 2565A      | 2566A        | 2567F        | 2568F        | 2569F        | 2570F       |
| Pre-tax profit                    | 98         | 46           | 41           | 73           | 75           | 77          |
| Depreciation                      | 39         | 34           | 34           | 34           | 34           | 34          |
| Chg in working capital            | (123)      | (139)        | 190          | 75           | (7)          | 17          |
| Tax paid                          | (3)        | (4)          | 8            | (10)         | (13)         | (14)        |
| Other operating activities        | 0          | (9)          | (56)         | 0            | 0            | 0           |
| <b>CF from Operating</b>          | <b>11</b>  | <b>(72)</b>  | <b>217</b>   | <b>172</b>   | <b>89</b>    | <b>114</b>  |
| Capital expenditure               | (83)       | (427)        | (400)        | 800          | (15)         | (15)        |
| Change in investments             | 149        | (67)         | 0            | (264)        | 0            | 0           |
| Other investing activities        | 0          | 0            | 0            | 0            | 0            | 0           |
| <b>CF from Investment</b>         | <b>66</b>  | <b>(493)</b> | <b>(400)</b> | <b>536</b>   | <b>(15)</b>  | <b>(15)</b> |
| Capital Increase                  | 3          | 109          | 24           | 690          | 3            | 3           |
| Debt Financing                    | 392        | 182          | (47)         | (343)        | (244)        | (7)         |
| Dividend (incl. tax)              | (18)       | (38)         | (9)          | (16)         | (21)         | (23)        |
| Other financing activities        | (28)       | (16)         | 28           | (23)         | (12)         | (8)         |
| <b>CF from Financing</b>          | <b>349</b> | <b>237</b>   | <b>(3)</b>   | <b>307</b>   | <b>(275)</b> | <b>(35)</b> |
| <b>Change in Cash</b>             | <b>426</b> | <b>(328)</b> | <b>(186)</b> | <b>1,014</b> | <b>(200)</b> | <b>64</b>   |
| <b>Beginning Cash</b>             | <b>127</b> | <b>553</b>   | <b>225</b>   | <b>39</b>    | <b>1,053</b> | <b>853</b>  |
| <b>Ending Cash</b>                | <b>553</b> | <b>225</b>   | <b>39</b>    | <b>1,053</b> | <b>853</b>   | <b>917</b>  |

| Key Ratios                     |         |         |         |         |        |         |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Year End Dec (Bt mn)           | 2565A   | 2566A   | 2567F   | 2568F   | 2569F  | 2570F   |
| <b>Per Share (Bt)</b>          |         |         |         |         |        |         |
| EPS                            | 0.21    | 0.05    | 0.06    | 0.05    | 0.07   | 0.07    |
| DPS                            | 0.06    | 0.11    | 0.02    | 0.02    | 0.03   | 0.03    |
| BV                             | 1.49    | 1.61    | 1.51    | 1.65    | 1.69   | 1.73    |
| CF                             | 0.03    | -0.21   | 0.55    | 0.22    | 0.11   | 0.14    |
| <b>Liquidity Ratio (x)</b>     |         |         |         |         |        |         |
| Current Ratio                  | 2.32    | 0.99    | 0.95    | 2.84    | 2.35   | 2.96    |
| Quick Ratio                    | 2.30    | 0.99    | 0.87    | 2.60    | 2.11   | 2.73    |
| <b>Profitability Ratio (%)</b> |         |         |         |         |        |         |
| Gross Margin (Inc. Depre)      | 13.41%  | 21.00%  | 21.49%  | 15.48%  | 14.98% | 17.05%  |
| EBITDA Margin                  | 7.84%   | 10.00%  | 2.43%   | 8.24%   | 7.41%  | 10.38%  |
| EBIT Margin                    | 5.31%   | 5.54%   | -3.51%  | 5.48%   | 4.98%  | 7.05%   |
| Net Margin                     | 4.20%   | 2.13%   | 3.91%   | 3.31%   | 3.70%  | 5.64%   |
| ROE                            | 14.59%  | 3.17%   | 3.92%   | 4.33%   | 3.95%  | 4.27%   |
| <b>Efficiency Ratio</b>        |         |         |         |         |        |         |
| ROA                            | 4.09%   | 0.91%   | 1.46%   | 1.86%   | 2.52%  | 2.99%   |
| ROFA                           | 37.77%  | 2.87%   | 2.43%   | 41.19%  | 64.53% | 93.64%  |
| <b>Leverage Ratio (x)</b>      |         |         |         |         |        |         |
| Debt to Equity                 | 1.21    | 1.35    | 1.19    | 0.28    | 0.09   | 0.08    |
| Net Debt to Equity             | 0.04    | 0.95    | 1.13    | Cash    | Cash   | Cash    |
| Interest Coverage Ratio        | 2.70    | 1.66    | -0.76   | 3.17    | 7.22   | 15.38   |
| <b>Growth</b>                  |         |         |         |         |        |         |
| Sales Growth                   | 44.68%  | -50.15% | -24.76% | 115.87% | 13.41% | -27.22% |
| EBITDA Growth                  | 47.68%  | -36.38% | -81.70% | 630.71% | 2.00%  | 2.02%   |
| Net Profit Growth              | 123.12% | -74.91% | 38.84%  | 81.93%  | 26.75% | 10.89%  |
| EPS Growth                     | 123.12% | -77.11% | 22.48%  | -9.89%  | 26.75% | 10.89%  |
| <b>Valuation</b>               |         |         |         |         |        |         |
| PER (x)                        | 21.47   | 93.77   | 76.56   | 84.96   | 67.03  | 60.45   |
| P/BV (x)                       | 2.96    | 2.75    | 2.92    | 2.68    | 2.62   | 2.55    |
| EV/EBITDA (x)                  | 14.60   | 29.63   | 171.89  | 10.23   | 9.60   | 8.75    |
| P/CF (x)                       | 129.33  | -21.18  | 7.98    | 20.41   | 39.17  | 30.77   |
| Dividend Yield (%)             | 1.30%   | 2.48%   | 0.52%   | 0.47%   | 0.60%  | 0.66%   |
| Dividend Payout Ratio (%)      | 28%     | 233%    | 40%     | 40%     | 40%    | 40%     |

บริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรัสต์ จำกัด ผู้จัดทำของวงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการแนะนำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

**Corporate Governance Report Rating**

| ช่วงคะแนน<br>Score | สัญลักษณ์<br>Range Number of Logo   | ความหมาย | Description  |
|--------------------|---|----------|--------------|
| 90 - 100           |  | ดีเลิศ   | Excellent    |
| 80 - 89            |  | ดีมาก    | Very Good    |
| 70 - 79            |  | ดี       | Good         |
| 60 - 69            |  | ดีพอใช้  | Satisfactory |
| 50 - 59            |  | ผ่าน     | Pass         |
| ต่ำกว่า 50         | No logo given   | N/A      | N/A          |

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

**Anti-corruption Progress Indicators**

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด