PROUD
REAL ESTATE PLC

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

วันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น.

ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ สามารถลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องได้ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2566 เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 จนจบการประชุม ที่ webagm.irplus.in.th หรือสแกน QR Code นี้

iOS
iOS 14.5 ขึ้นไป

Android
Android 8.0 ขึ้นไป

วันประชุมบริษัทเปิดรับลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป

PROUD-LG 2023/06

วันที่ 12 มิถุนายน 2566

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ขั้นตอนการใช้งานระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
2. หนังสือมอบฉันทะ
3. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
4. ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
5. ขั้นตอนการส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
6. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บัญชี 1 และบัญชี 2
7. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
8. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
9. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
10. คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

คณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ในการประชุมครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ **ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น.** โดยผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ จะต้องลงทะเบียนยืนยันตัวตนในระบบก่อนซึ่งจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 จนจบการประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 9 มิถุนายน 2566 โดยบริษัทมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

ระเบียบวาระที่ 1 **เรื่องพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566**

วัตถุประสงค์และเหตุผล

บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 โดยที่ประชุมได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และบริษัทได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวยังตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ดังมีรายละเอียดตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**)

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

เห็นควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

การออกเสียงลงคะแนน คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ระเบียบวาระที่ 2 **เรื่องพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

วัตถุประสงค์และเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด **(“KK”)** และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด **(“R9”)** (รวมเรียกว่า **“บริษัทเป้าหมาย”)** ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และจำนวน 7,680,000 หุ้นซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNL”) **(รวมเรียก “ผู้ขาย” หรือ “ผู้ถือหุ้นเดิม”)** เป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท ("**ธุรกรรมการซื้อหุ้น**") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้รับโอน) และผู้ขาย (ในฐานะผู้โอน) ("**สัญญาซื้อขายหุ้น**") และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในโครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร และ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ("**โครงการคอนโดมิเนียม**") โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บัญชี 1 และบัญชี 2 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**) นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("**สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย**") โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาทและเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย("**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**") และ (2) ดำเนินการให้ KK และ R9 กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท (“**ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม**”)

ทั้งนี้ ธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้รับโอน) และผู้ขาย (ในฐานะผู้โอน) เสร็จสมบูรณ์ โดยธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นในวันเดียวกันกับวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขายสำเร็จ ("**วันโอนกรรมสิทธิ์**") โดยเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ซื้อ)	(1) ผู้ซื้อจัดให้มีการประชุมและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566) (2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อมีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566) (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของ KK รายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (ต้องดำเนินการยืนยันในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566)

หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	● บริษัทฯ ได้ดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญา จำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ ● ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนบางข้อจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ของบริษัทฯ ตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น โดยผู้ขายตกลงจะไม่นำเช็คดังกล่าวไปขึ้นเงินก่อนวันที่ 11 สิงหาคม 2566 (3) หากบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ผู้ขายมีสิทธิจะนำเช็คจำดังกล่าวไปขึ้นเงินได้ และ บริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบนยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขาย ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566
ข้อปฏิบัติและหน้าที่ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (Post-Completion Obligation)	1. การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment) (1.1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง (1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำส่งรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จ และจะนำส่งให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วันนับจากวันกระทบยอดคู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ 2. การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคตหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดในโครงการคูคตและโครงการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ KK ได้ตกลงไว้กับผู้จะซื้อห้องชุดในโครงการคูคต
การเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาถูกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ ● เมื่อผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ซื้อเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายให้ไว้ต่อผู้ซื้อตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริง และไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง ● เมื่อผู้ขายบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ขายเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ซื้อให้ไว้ต่อผู้ขายตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริง และไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง

หลังการโอนกรรมสิทธิ์ NOBLE จะดำเนินการตามข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมให้เสร็จ การบริหารการก่อสร้าง การบริหารการขายและการส่งมอบโครงการ ตลอดจนบริการอื่นๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจ้างบริหารโครงการที่ KK และ R9 จะเข้าทำสัญญากับ NOBLE และข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิในเครื่องหมายการค้าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการที่ NOBLE ตกลงและรับประกันต่อบริษัทฯ เกี่ยวกับต้นทุนหลักในการก่อสร้างและค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้างที่ต้องใช้เพื่อให้การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยสัญญาดังกล่าวจะต้องตกลงให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และลงนามในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ เงื่อนเวลาตามที่ระบุในตารางและในข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น

ในการนี้ สัญญาและเอกสารทางกฎหมายสำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นตามกฎหมาย ซึ่งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการลงนาม สลักหลัง และ/หรือ ส่งมอบภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นนี้

บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2566

<u>กรอบเวลาสำหรับการเข้าทำรายการ</u>

<u>หมายเหตุ</u>
กรณีที่ 1 : หากในช่วงวันที่ 29 มิ.ย. 66 - 19 ก.ค. 66 มีเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขายหุ้น (เช่น กรณีผู้ขายผิดสัญญาซื้อขายหุ้นในสาระสำคัญ หรือคำรับรอง หรือคำรับประกันไม่ถูกต้องและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง) และบริษัทฯ จะใช้สิทธิเลิกสัญญา บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการ และ/หรือยกเลิกการเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทฯจะระบุรายละเอียดในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งจะนำส่งให้กับผู้ถือหุ้น 5 วันทำการก่อนวันจองซื้อหุ้น
กรณีที่ 2 : หากในช่วงภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ มีเหตุให้บริษัทฯ เลิกสัญญาซื้อขายหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนใหม่อีกครั้ง และจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ดังนี้ การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "**ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ แล้วนั้น จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง

ตอบแทน (Consideration) และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบหกเดือนที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น มูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น เนื่องจากมูลค่าของรายการนั้นเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการตามที่กำหนดในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (โดยต้องส่งรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น) และ (3) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยต้องมีคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมเรียกว่า "**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**")

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อหุ้นข้างต้นถือเป็นรายการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษ

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน/3	**จำนวนเงิน**
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)ในครั้งนี้	ประมาณ 623,650,456 บาท
2. เงินกู้ยืมจากธนาคาพาณิชย์โดยบริษัท/1	ประมาณ 450,000,000 บาท
3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9 /2	ประมาณ 840,000,000 บาท
4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9/4	ประมาณ 600,000,000 บาท
<u>รวมทั้งสิ้น</u>	**<u>2,513,650,456 บาท</u>**

หมายเหตุ 1/ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าวใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

2/ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดั งกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 และก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3/ ปัจจุบัน KK และ R9 มีเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จอีกจำนวนรวมประมาณ 3,390 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาว่าจะใช้วงเงินเดิมนี้หรือเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ (Re-finance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอเงินกู้ยืมเพื่อการ Re-finance จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว

4/ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนแล้ว โดยมี NOBLE เป็นหนึ่งในผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

ทั้งนี้ หากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

รายละเอียดของธุรกรรมการซื้อขายหุ้นดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บัญชี 1 และบัญชี 2 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**)

ในการนี้ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งรวมถึงเจรจา การลงนาม เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ข้อตกลง สัญญา และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม การกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ดังกล่าวตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนใน KK และ R9 ดังกล่าว รวมถึงการเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขายตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม มีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นโครงการที่เริ่มต้นพัฒนาโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่รู้จักแพร่หลายอย่าง NOBLE และ TNL ภายใต้ชื่อแบรนด์ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยแม้ว่าทั้งสองโครงการจะอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ แต่มียอดขายห้องชุดที่สูงโดยโครงการ นิว ครอส คูคต ได้ขายห้องชุดทั้งหมดแล้ว (ร้อยละ 100 ของห้องชุดทั้งโครงการ) ในขณะที่โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ขายห้องชุดแล้วประมาณร้อยละ 82 ของห้องชุดทั้งโครงการ ทั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ ทำการตรวจสอบสถานะภาพของบริษัทเป้าหมาย (due diligence) ทั้งด้านกฎหมาย บัญชี ภาษี และการก่อสร้าง โดยคณะกรรมการได้พิจารณารายงานจากที่ปรึกษาต่าง ๆ ดังกล่าวและได้ตรวจทานประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องในทางกฎหมายและธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงทางกฎหมายจากธุรกรรมการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าซึ่งซื้อคอนโดของโครงการคอนโดมิเนียมเรียบร้อยแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล และเนื่องจากผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีหน้าที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจนแล้วเสร็จ และเป็นผู้บริหารโครงการคอนโดมิเนียมโดยยังคงใช้ชื่อเดิม และคู่สัญญาในสัญญากับผู้ซื้อคอนโดในโครงการคอนโดมิเนียมยังเป็นบริษัทเป้าหมายตามเดิม การทำธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงไม่มีผลกระทบในทางลบกับผู้ซื้อคอนโดโครงการคอนโดมิเนียมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนได้แก่ (1) เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ (3) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9 และ (4) เงินจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9 โดยหากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป ทำให้การเข้าทำรายการนี้ไม่กระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เป็นผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุนนี้ด้วย

ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการนี้ ถือเป็นการขยายฐานธุรกิจสู่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้นและช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่พึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มเดียว

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

การออกเสียงลงคะแนน คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ระเบียบวาระที่ 3 **เรื่องพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท**

วัตถุประสงค์ และเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์จะลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท เป็นข้อความดังนี้

เดิม	"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	:	673,148,951 บาท
		แบ่งออกเป็น	:	673,148,951 หุ้น
		มูลค่าหุ้นละ	:	1 บาท

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ	:	673,148,951 หุ้น
หุ้นบุริมสิทธิ	:	- หุ้น"

เปลี่ยนเป็น	"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	:	641,469,040 บาท
		แบ่งออกเป็น	:	641,469,040 หุ้น
		มูลค่าหุ้นละ	:	1 บาท
		โดยแยกออกเป็น		
		หุ้นสามัญ	:	641,469,040 หุ้น
		หุ้นบุริมสิทธิ	:	- หุ้น"

ในการนี้ เสนอให้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอ หรือในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ และการยื่นขอจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ที่ต้องยื่นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่

<u>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</u>

เห็นควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

<u>การออกเสียงลงคะแนน</u> คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

<u>ระเบียบวาระที่ 4</u> **<u>เรื่องพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท</u>**

<u>วัตถุประสงค์และเหตุผล</u>

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย9</u>**) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็นข้อความดังนี้

เดิม	"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	:	641,469,040 บาท
		แบ่งออกเป็น	:	641,469,040 หุ้น
		มูลค่าหุ้นละ	:	1 บาท
		โดยแยกออกเป็น		
		หุ้นสามัญ	:	641,469,040 หุ้น
		หุ้นบุริมสิทธิ	:	- หุ้น"

เปลี่ยนเป็น	"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	:	997,840,729 บาท
		แบ่งออกเป็น	:	997,840,729 หุ้น
		มูลค่าหุ้นละ	:	1 บาท
		โดยแยกออกเป็น		
		หุ้นสามัญ	:	997,840,729 หุ้น
		หุ้นบุริมสิทธิ	:	- หุ้น"

ในการนี้ เสนอให้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอ หรือในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ และการยื่นขอจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ที่ต้องยื่นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

เห็นสมควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

การออกเสียงลงคะแนน คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ระเบียบวาระที่ 5 **เรื่องพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ของบริษัทฯ**

วัตถุประสงค์ และเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และจะเป็นราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ

ทั้งนี้ การจัดสรรตามสิทธิ มีรายละเอียดวิธีการดังนี้

(1) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(2) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

(2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อ เกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้น แต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก้ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิรายใดถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการและในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้

(1) เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ

(2) บริษัทฯ มีภาระหรือหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ

(3) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลหรือผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะก็ได้ภายใต้ข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศที่มีผลใช้บังคับอยู่และสามารถดำเนินการได้ในเวลานั้น

อนึ่ง หากยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้

(1) กำหนด แก้ไข เพิ่มเติม เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออก เสนอขาย จัดสรรและจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว จำนวนหุ้นที่เสนอขาย ระยะเวลาการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้นตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

(2) เข้าเจรจาทำความตกลงและลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดเตรียมการลงนามในแบบคำขออนุญาต หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนตราสาร หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง การรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การติดต่อการยื่น และ/หรือ การรับเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (Record Date) ทั้งนี้สิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**) และแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 9**)

<u>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</u>

เห็นควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

<u>การออกเสียงลงคะแนน</u> คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

<u>ระเบียบวาระที่ 6</u> **<u>พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)</u>**

อนึ่ง ในการพิจารณาวาระที่ 2 - 5 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้รับการอนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระอื่นที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก นอกจากนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขความสำเร็จของการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ของบริษัทฯ

ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 บริษัทจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และลงคะแนนเสียงผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทฯ จะเชิญผู้แทนจากบริษัทที่ปรึกษากฎหมายมาเป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียงและดูแลการประชุมให้เป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การประชุมผู้ถือหุ้นของ ก.ล.ต.

สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าประชุมด้วยตัวเองผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ กรุณาลงทะเบียนเข้าร่วมผ่านลิงค์ webagm.irplus.in.th หรือสแกน QR Code โดยศึกษารายละเอียดตามขั้นตอนการใช้งานระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

iOS
iOS 14.5 ขึ้นไป

Android
Android 8.0 ขึ้นไป

ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเองได้ โปรดแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบขั้นตอนการใช้งานระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และหนังสือมอบฉันทะ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ได้แก่

1. **นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ** ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน **หรือ**
2. **นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล** กรรมการตรวจสอบ

โดยผู้มอบฉันทะต้องกรอกรายละเอียดในหนังสือมอบฉันทะ และลงนามในหนังสือมอบฉันทะให้ครบถ้วนสมบูรณ์ และส่งให้บริษัทฯ ก่อนวันประชุม หรือก่อนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทจะอำนวยความสะดวกในการติดอากรแสตมป์ 20 บาท บนหนังสือมอบฉันทะ

ท่านผู้ถือหุ้นสามารถดูหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบในเว็บไซต์ของบริษัท (www.proudrealestate.co.th) และสามารถส่งคำถามเพื่อสอบถามข้อมูลในแต่ละระเบียบวาระเป็นการล่วงหน้า ดังมีขั้นตอนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 สำหรับข้อมูลอื่นๆ ของบริษัทฯ สามารถสอบถามผ่าน E-mail address :Nittaya.m@proudrealestate.co.th หรือส่งไปรษณีย์มายัง

แผนกกฎหมายและเลขานุการบริษัท
อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 02-035-0966 โดยระบุที่อยู่ หรือข้อมูลที่ใช้ในการติดต่อที่ชัดเจนเพื่อให้บริษัทสามารถติดต่อกลับได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเข้าร่วมประชุมตามวันและเวลาดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

(นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

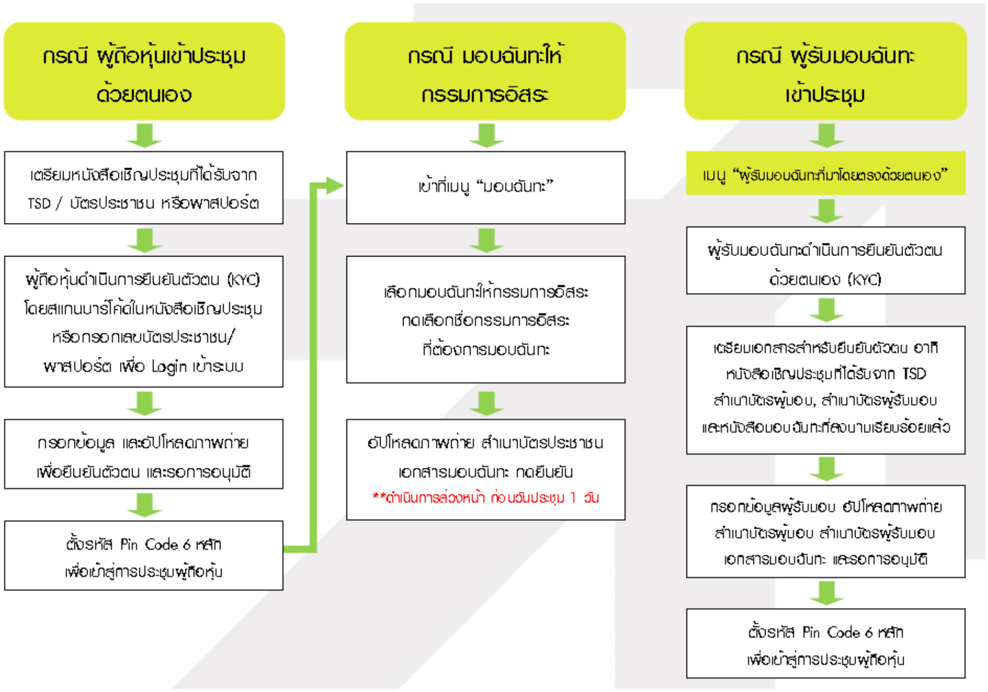
ขั้นตอนการใช้งานระบบประชุมผ่าน Application IR Plus AGM
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัทจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงช่องทางเดียว และบริษัทไม่มีการจัดลงทะเบียนหน้างานใดๆ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 โดยผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะต้องดำเนินการยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก่อนวันประชุม ดังนี้

ขั้นตอนการยืนยันตัวตน (KYC)

1. ผู้ถือหุ้นสามารถยืนยันตัวตนได้โดย Download และติดตั้ง Application "IR Plus AGM" จาก App Store (iOS 14.5 ขึ้นไป) หรือ Google Play Store (เวอร์ชัน 8 ขึ้นไป) หรือเข้าระบบผ่าน Wep App พิมพ์ "webagm.irplus.in.th" บน Google เข้าระบบได้ทันที โดยไม่ต้องติดตั้งโปรแกรมใดเพิ่ม

2. ขั้นตอนการยืนยันตัวตน (KYC) ดังนี้
   - เลือกบริษัทที่ต้องการเข้าร่วมประชุม และเลือกสถานะผู้เข้าใช้งาน จากนั้นกด Login เข้าระบบด้วยเลขที่บัตรประชาชนผู้ถือหุ้น
   - กรอกข้อมูล ถ่ายภาพบัตรประชาชน และภาพตนเองคู่บัตรประชาชนเพื่อยืนยันตัวตน
   - กรอกรหัส OTP ที่ได้รับจากระบบ ผ่านช่องทางที่เลือก (ข้อความ/e-mail)
   - ระบบแจ้งผลการยืนยันตัวตน (KYC) "สำเร็จ" หรือ "ไม่สำเร็จ" กรณีไม่สำเร็จให้ดำเนินการ KYC ใหม่ตามขั้นตอนอีกครั้ง
   - สร้างรหัส PIN Code สำหรับเข้าร่วมประชุม



การแนบเอกสารเพิ่มเติม

1. ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดา

(1) กรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โปรดแนบบัตรประจำตัวประชาชน (เฉพาะด้านหน้า) / หนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (สามารถแนบภาพถ่ายสำเนาได้)

(2) กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม

- หนังสือมอบฉันทะตามที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งกรอกข้อความถูกต้อง ครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ **พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท** ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะที่ไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ บริษัทจะปิดอากรแสตมป์ให้ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น
- สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้มอบฉันทะซึ่งปรากฏรูปถ่ายของผู้มอบฉันทะและยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง เป็นต้น **และผู้มอบฉันทะลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง**
- เอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้รับมอบฉันทะโดยมีรายละเอียดตามข้อ (1)

2. ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคล

(1) กรณีผู้แทนของผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

- เอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนโดยมีรายละเอียดตามข้อ 1. (1) ข้างต้น
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น อายุไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุมมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

(2) กรณีผู้แทนของผู้ถือหุ้นมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือนัดประชุม ซึ่งได้กรอกข้อมูลถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ **พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท**
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น อายุไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น
- สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งปรากฏรูปถ่ายของผู้แทนนิติบุคคลและยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง เป็นต้น **และผู้แทนนิติบุคคลลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง**

(3) ผู้ถือหุ้นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยหรือเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ

ให้นำความในข้อ (1) และข้อ (2) มาใช้บังคับโดยอนุโลมกับผู้ถือหุ้นหรือผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยหรือเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศแล้วแต่กรณี ภายใต้บังคับดังนี้

- หนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลนั้นอาจจะเป็นเอกสารที่ออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยผู้มีอำนาจตามกฎหมายของประเทศที่นิติบุคคลตั้งอยู่ก็ได้ ทั้งนี้จะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคลและเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- เอกสารที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษมาพร้อมด้วย และให้ผู้แทนที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล
- หากเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นในต่างประเทศ ต้องมีการรับรองลายมือชื่อโดยโนตารีพับลิค (Notary Public) หรือหน่วยงานที่มีอำนาจคล้ายคลึงกันตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และนำไปรับรองโดยสถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทย หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้กระทำการแทนอีกชั้นหนึ่ง

- บริษัทขอสงวนสิทธิไม่รับลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะนำเอกสารมาไม่ครบถ้วน หรือไม่ถูกต้อง หรือไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น

การมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ หรือเลือกมอบฉันทะให้กรรมการของบริษัทท่านใดท่านหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นก็ได้ โดยบริษัทได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะ ตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์ได้กำหนดไว้ 3 แบบ ดังนี้

แบบ ก เป็นแบบทั่วไปที่ง่ายไม่ซับซ้อน โดยเป็นการมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงคะแนนเสียงแทนผู้มอบฉันทะได้ทุกประการตามที่ผู้รับมอบฉันทะเห็นสมควร

แบบ ข เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะอย่างละเอียดและชัดเจน ผู้มอบฉันทะสามารถเลือกที่จะระบุให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงคะแนนเสียงแทนผู้มอบฉันทะได้ทุกประการตามที่ผู้รับมอบฉันทะเห็นสมควร หรือระบุให้ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงตามที่ผู้มอบฉันทะกำหนดแยกเป็นแต่ละวาระอย่างชัดเจนในหนังสือมอบฉันทะก็ได้

แบบ ค เป็นแบบที่กำหนดสำหรับผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

- ผู้ถือหุ้นเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะเพียงแบบเดียวเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถ Download หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.ได้ที่ www.proudrealestate.co.th หรือสามารถร้องขอหนังสือมอบฉันทะในรูปแบบเอกสารผ่าน E-mail address : Nittaya.m@proudrealestate.co.th
- ผู้มอบฉันทะต้องมอบให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนโดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียง
- ผู้มอบฉันทะโปรดกรอกรายละเอียดในหนังสือมอบฉันทะ และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะให้ถูกต้องครบถ้วน

กรณีผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการบริษัท

1. ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัท กำหนดเข้าร่วมประชุมดังกล่าวได้ โดยกรอกข้อมูลในหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข. หรือแบบ ค.
2. ในการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท **โปรดระบุชื่อและรายละเอียดของกรรมการอิสระให้ครบถ้วน เนื่องจากในกรณีที่ท่านใดไม่สามารถเข้าประชุมได้ กรรมการอิสระท่านอื่นที่เข้าร่วมประชุมได้จะเป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุมออกเสียงลงคะแนนแทนท่านได้**
3. ผู้มอบฉันทะโปรดระบุชื่อ และรายละเอียดกรรมการอิสระคนใดคนหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. **นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ** **กรรมการอิสระ** **อายุ 71 ปี**
บมจ. พราว เรียล เอสเตท อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6
เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในระเบียบวาระที่เสนอ

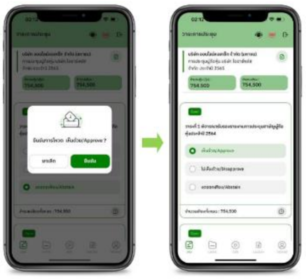
2. **นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล** **กรรมการอิสระ** **อายุ 53 ปี**
บมจ. พราว เรียล เอสเตท อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6
เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในระเบียบวาระที่เสนอ

โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบล่วงหน้าเพื่อให้ถึงบริษัท ภายใน**วันพุธที่ 28 มิถุนายน 2566** โดยส่งมาที่

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
แผนกกฎหมายและเลขานุการบริษัท
อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง (E-voting)

ระบบจะ Default ผลโหวตเป็น “เห็นด้วย” ทุกวาระ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงผลโหวตเป็น “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ได้ จากนั้นกดยืนยัน ระบบจะเปลี่ยนผลโหวตให้ทันที ดังรูป



ขั้นตอนการถามคำถาม

1. กรณีสอบถามรูปแบบภาพและเสียง (VDO Call) คลิกเลือก ที่ปรากฏด้านบนหน้าจอ จากนั้นพิมพ์คำถามที่ต้องการสอบถามเบื้องต้น จากนั้นรอการติดต่อกลับจากเจ้าหน้าที่
2. กรณีสอบถามรูปแบบข้อความ คลิกเลือก ที่แสดงอยู่ในทุกวาระ เพื่อส่งคำถามที่ต้องการสอบถามในวาระนั้นๆ สามารถพิมพ์คำถามเข้ามาในระบบได้ตลอดเวลา จนกว่าจะมีการปิดวาระ
3. หากท่านต้องการออกจากระบบ ให้คลิกเลือก ซึ่งเมื่อกดยืนยันออกจากระบบ คะแนนเสียงของท่านจะถูกตัดออกจากฐานเสียงทันที

คู่มือการใช้งาน

คู่มือผู้ใช้งาน
ระบบ IR PLUS AGM
TH และ ENG

หากพบปัญหาการใช้งานสามารถติดต่อ IR Plus AGM Call Center

Tel. 02-022-6200 ต่อ 2, 626 ในวันและเวลาทำการจันทร์ - ศุกร์ เวลา 09.00 – 17.00 น.

Add Line ID : @irplusagm

หรือสแกน **QR Code** แจ้งปัญหาการใช้งานระบบ เพื่อรับการช่วยเหลือได้อย่างรวดเร็ว

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. (แบบทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน)

Proxy Form A. (General Form)

ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท

(20 Baht duty stamp)

เขียนที่ (Written at)..

วันที่(Date) .... เดือน(Month)......................พ.ศ.(Year)……....

ข้าพเจ้า(I/We)... สัญชาติ(nationality)...

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)................ ถนน(Road)...ตำบล/แขวง(Tambol/Khwaeng)................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet)..จังหวัด (Province)...................................... รหัสไปรษณีย์(Postal Code)......................

เป็นผู้ถือหุ้นของ **บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

Being a shareholder of Proud Real Estate Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม (holding shares at the total amount of).................................. หุ้น(shares) และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ(and have the right to vote equal to) ....เสียง(votes)

ขอมอบฉันทะให้ (Hereby appoint)

(1)ชื่อ (name)...อายุ(age)......................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)..........................ถนน(Road)...................................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng)...

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet)..จังหวัด(Province)................................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)................... หรือ (or)

(2)ชื่อ (name)..อายุ(age)....................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)..........................ถนน(Road)...................................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng)...

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet)..จังหวัด(Province)................................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)................... หรือ (or)

(3)ชื่อ (name)..อายุ(age)....................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)..........................ถนน(Road)...................................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng)...

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet)..จังหวัด(Province)................................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)...................

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย (only one of them as my/our proxy to attend and vote in the Extraordinary General Shareholders' Meeting No.1/2023 via Electronic Media at 16.00 p.m. on Thursday, June 29, 2023 or at any adjournment thereof to any date, time and venue)

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

(Any action taken by the proxy at the meeting shall be deemed as being done by me/us in all respects.)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้มอบฉันทะ(Grantor)

(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(..)

<u>หมายเหตุ/Remark</u> ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้ A shareholder shall appoint only one proxy to attend and vote at the Meeting. A shareholder shall not split shares and appoint more than one proxy holder in order to split votes.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(แบบที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว)

Proxy Form B. (Clearly and definitely specified)

ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท

(20 Baht duty stamp)

เขียนที่ (Written at)..

วันที่(Date) .... เดือน(Month).....................พ.ศ.(Year)……....

ข้าพเจ้า(I/We)..สัญชาติ(nationality)...

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)............... ถนน(Road)...ตำบล/แขวง(Tambol/Khwaeng)..

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).....................................จังหวัด (Province)................................. รหัสไปรษณีย์(Postal Code).................................

เป็นผู้ถือหุ้นของ **บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

Being a shareholder of Proud Real Estate Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม(holding shares at the total amount of).................................. หุ้น (shares) และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ (have the right to vote equal to) ....เสียง (votes)

ขอมอบฉันทะให้ (Hereby appoint)

(1)ชื่อ (name)..อายุ(age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง(Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)...............หรือ (or)

(2)ชื่อ (name)..อายุ(age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง(Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)...............หรือ (or)

(3)ชื่อ (name)..อายุ(age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง(Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code).............................

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย (only one of them as my/our proxy to attend and vote in the Extraordinary General Shareholders' Meeting No.1/2023 via Electronic Media at 16.00 p.m. on Thursday, June 29, 2023 or at any adjournment thereof to any date, time and venue)

ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the Meeting as follows:

<u>ระเบียบวาระที่ 1 เรื่องพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566</u>

Agenda 1 : To consider and approve the minutes of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders (the “2023 AGM”), which was held on April 28, 2023

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 2 เรื่องพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

Agenda 2 : To consider approving the acquisition of ordinary shares of Khu Khot Station Alliance Company Limited and Phraram 9 Alliance Company Limited from Noble Development Public Company Limited and TNL Alliance Public Company Limited, which is regarded as the acquisition of assets.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

Agenda 3 : To consider approving the reduction of the Company's registered capital and the amendment of the Memorandum of Association to be in line with the reduction of the Company's registered capital.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 4 เรื่องพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

Agenda 4 : To consider approving the increase on the Company's registered capital and the amendment of the Memorandum of Association to be in line with the increase on the Company's registered capital.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 5 เรื่องพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ของบริษัทฯ

Agenda 5: To consider approving the allocation of the Company's newly issued ordinary shares to existing shareholders in proportion to their shareholding excluding shareholders, that would require the company to fulfill legal requirements in different jurisdictions (Preferential Public Offering: PPO)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 6: Others (if any).

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(Voting of proxy holder in any agenda that is not as specified in this proxy shall be considered as invalid and not my voting as a shareholder.)

ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมี การพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(In case I have not declared a voting intention in any agenda or my determination is not clear or in case the meeting consider or passes resolution in any matters apart from those agendas specified above, including the case there is any amendment or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

(Any action taken by the proxy at the meeting shall be deemed as being done by me/us in all respects.)

ลงชื่อ(Signature)…………………………………………….........ผู้มอบฉันทะ(Grantor)

(..)

ลงชื่อ(Signature)…………………………………………….........ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(..)

ลงชื่อ(Signature)…………………………………………….........ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(...)

ลงชื่อ(Signature)…………………………………………….........ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(...)

หมายเหตุ/Remark

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ จะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   A shareholder shall appoint only one proxy to attend and vote at the Meeting. A shareholder may not split shares and appoint more than one proxy holder in order to split votes.

2. ในกรณีที่มีระเบียบวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าระเบียบวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

   In case there is any further agenda apart from specified above brought into consideration in meeting. The proxy holder may use the Attachment to Proxy Form B.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Attachment to Proxy Form B

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

The proxy as a shareholder of Proud Real Estate Public Company Limited.

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. หรือจะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย (In the Extraordinary General Shareholders' Meeting No.1/2023 via Electronic Media at 16.00 p.m. on Thursday, June 29, 2023 or at any adjournment thereof to any date, time and venue)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)
☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)
☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)
☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ ถูกต้องบริบูรณ์และเป็นความจริงทุกประการ
I/We certified that the details in this Attachment to Proxy Form are completely correct and totally true.

ลงชื่อ(Signature)..ผู้มอบฉันทะ(Grantor)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท

(20 Baht duty stamp)

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

Proxy Form C

(สำหรับผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian)ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น)

(For Foreign shareholders who have custodian in Thailand only)

เขียนที่ (Written at)..

วันที่(Date) .... เดือน(Month).....................พ.ศ.(Year)……...

ข้าพเจ้า(I/We)..

อยู่บ้านเลขที่(Residing No.)................ ถนน(Road)..ตำบล/แขวง(Tambol/Khwaeng)........................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).....................................จังหวัด (Province)................................. รหัสไปรษณีย์(Postal Code).................

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (as a custodian of) ให้กับ.. ....ซึ่ง

เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)** who is a shareholder of Proud Real Estate Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม (holding shares at the total amount of) .... หุ้น (shares)

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ (and have the right to vote equal to).........................เสียง (votes)

ขอมอบฉันทะให้ Hereby appoint

(1)ชื่อ (name)..อายุ(age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing no.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)................หรือ (or)

(2)ชื่อ (name)..อายุ (age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing no.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)................หรือ (or)

(3)ชื่อ (name)..อายุ(age)...................... ปี(years)

อยู่บ้านเลขที่(Residing no.).......................ถนน(Road)..............................ตำบลแขวง (Tambol/Khwaeng).....................................

อำเภอ/เขต(Amphur/Khet).................................จังหวัด(Province)...........................รหัสไปรษณีย์(Postal Code)................

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย (only one of them as my/our proxy to attend and vote in the Extraordinary General Shareholders' Meeting No.1/2023 via Electronic Media at 16.00 p.m. on Thursday, June 29, 2023 or at any adjournment thereof to any date, time and venue)

ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะ ให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้ (I/We authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the Meeting as follows:)

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

(Grant Proxy the total amount of shares holding and entitled to vote.)

☐ มอบฉันทะบางส่วนคือ หุ้นสามัญ..................... หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้..................เสียง

(Grant partial shares of ordinary share…………share(s) and entitled to voting right……………..vote(s))

ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้ (I/We authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the Meeting as follows:)

ระเบียบวาระที่ 1 เรื่องพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566

Agenda 1 : To consider and approve the minutes of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders (the "2023 AGM"), which was held on April 28, 2023

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ....เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย......................เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง......................เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ 2 เรื่องพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

Agenda 2 : To consider approving the acquisition of ordinary shares of Khu Khot Station Alliance Company Limited and Phraram 9 Alliance Company Limited from Noble Development Public Company Limited and TNL Alliance Public Company Limited, which is regarded as the acquisition of assets.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ....เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย......................เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง......................เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

Agenda 3 : To consider approving the reduction of the Company's registered capital and the amendment of the Memorandum of Association to be in line with the reduction of the Company's registered capital.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ....เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย......................เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง......................เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ 4 เรื่องพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

Agenda 4 : To consider approving the increase on the Company's registered capital and the amendment of the Memorandum of Association to be in line with the increase on the Company's registered capital.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ....เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย........................เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง........................เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ 5 เรื่องพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ของบริษัทฯ

Agenda 5: To consider approving the allocation of the Company's newly issued ordinary shares to existing shareholders in proportion to their shareholding excluding shareholders, that would require the company to fulfill legal requirements in different jurisdictions (Preferential Public Offering: PPO)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects.)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย (Approve) ☐ ไม่เห็นด้วย (Disapprove) ☐ งดออกเสียง (Abstain)

ระเบียบวาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda 6: Others (if any).

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ....เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย........................เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง........................เสียง Abstain vote(s)

ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I have not declared a voting intention in any agenda or my determination is not clear or in case the meeting consider or passes resolution in any matters apart from those agenda specified above, including the case there is any amendment or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any action taken by the proxy at the meeting shall be deemed as being done by me/us in all respects.

ลงชื่อ(Signature)……………………………………………..........ผู้มอบฉันทะ(Grantor)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

ลงชื่อ(Signature) ....ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)
(..)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนในต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น Only foreign shareholders as registered in the registration book who have custodian in Thailand can use the Proxy Form C
2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ Evidences to be enclosed with the proxy form are:
   (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
   Proxy of Attorney from shareholder authorizes a custodian to sign the Proxy Form on behalf of the shareholder.
   (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
   Letter of certification to certify that the signer in the proxy form have a permit to act as a Custodian
3. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้ A shareholder shall appoint only one proxy holder to attend and vote at the Meeting. A shareholder may not split shares and appoint more than one proxy in order to split votes.
4. ในกรณีที่มีระเบียบวาระที่จะต้องพิจารณาในการประชุมมากกว่าระเบียบวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. ตามแนบ In case there is any further agenda apart from specified above brought into consideration in meeting, the proxy holder may use the Attachment to Proxy Form C.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ ค.

Attachment to Proxy Form C

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

The proxy as a shareholder of Proud Real Estate Public Company Limited.

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันพฤหัสบดีที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. หรือจะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย (In the Extraordinary General Shareholders' Meeting No.1/2023 via Electronic Media at 16.00 p.m. on Thursday, June 29, 2023 or at any adjournment thereof to any date, time and venue)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ……………………เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย……………………เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง……………………เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ……………………เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย……………………เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง……………………เสียง Abstain vote(s)

ระเบียบวาระที่ (Agenda) ....เรื่อง (Subject) ....

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(The proxy holder shall vote on my/our behalf as appropriate in all respects)

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(The proxy holder shall vote according to my/our requirement as follows.)

☐ เห็นด้วย ……………………เสียง Approve vote(s) ☐ ไม่เห็นด้วย……………………เสียง Disapprove vote(s) ☐ งดออกเสียง……………………เสียง Abstain vote(s)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ ถูกต้องบริบูรณ์และเป็นความจริงทุกประการ

I/We certified that the details in this Attachment to Proxy Form are completely correct and totally true.

ลงชื่อ(Signature)………………………………………………………………ผู้มอบฉันทะ(Grantor)

(…………………………………………………………)

ลงชื่อ(Signature)………………………………………………………………ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(…………………………………………………………)

ลงชื่อ(Signature)………………………………………………………………ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(…………………………………………………………)

ลงชื่อ(Signature)………………………………………………………………ผู้รับมอบฉันทะ(Proxy)

(…………………………………………………………)

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
วันศุกร์ ที่ 28 เมษายน 2566 เวลา 13.30 น.

....

ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 บริษัทมีผู้ถือหุ้น จำนวน 1,906 ราย รวมจำนวนหุ้น 641,469,040 หุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ เวลา 13.30 น. มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเองจำนวน	5	ราย	รวมจำนวนหุ้น	434,929,889	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจำนวน	22	ราย	รวมจำนวนหุ้น	93,592,250	หุ้น
รวมจำนวนผู้ถือหุ้น	27	ราย	รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น	528,522,139	หุ้น

ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 82.3925 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ จึงครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ในการประชุมครั้งนี้มีกรรมการบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 7 คน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 8 คน คิดเป็นร้อยละ 87.5 ดังมีรายนามคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. นายอนุวัฒน์	เมธีวิบูลวุฒิ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายพสุ	ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสาวพราวพุธ	ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร
4. นายอนุชา	สิหนาทกถากุล	กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

5. นางสาวอัญชลี	บุญทรงษีกุล	กรรมการอิสระ กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ
6. นายแดน	ศรมณี	กรรมการอิสระ กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ
7. นายภูมิพัฒน์	สินาเจริญ	กรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน

ผู้เข้าร่วมประชุม

นายปิยะ ชัยพฤกษ์มาลาการ และ นางสาวนลินรัตน์ ภาสศักดิ์ชัย ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

<u>เริ่มการประชุม</u>

เริ่มการประชุมเวลา 13.30 น. นางสาวนิตยา เมทินีวัฒนาวงศ์ กฎหมายและเลขานุการบริษัท ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงและนับคะแนนเสียง มีรายละเอียดดังนี้

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์นี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละท่านมีคะแนนเสียงหนึ่งหุ้นหนึ่งเสียง (One Share One Vote) โดยท่านสามารถออกเสียงได้ดังนี้ 1. เห็นด้วย 2.ไม่เห็นด้วย 3.งดออกเสียง การออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงในการลงคะแนนบางส่วนได้

มติที่ประชุมในกรณีปกติให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ส่วนระเบียบวาระที่ 6 เรื่องพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2566 ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

การลงคะแนนเสียง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

<u>กรณีที่ 1</u> ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง เมื่อผู้ถือหุ้นกดลงทะเบียน ระบบจะเปิดให้ลงคะแนนออนไลน์ได้ทันที ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง เมื่อเลือกลงคะแนน

เรียบร้อยแล้ว ระบบจะแสดงกล่องข้อความ ผู้ใช้จะต้องกดปุ่มยืนยันการลงคะแนน และผู้ถือหุ้นสามารถแก้ไขคะแนนได้ตลอดเวลา จนกว่าวาระนั้นจะปิดการลงคะแนน

กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ จะบันทึกคะแนน เห็นด้วย หรือ ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้นนั้นในระบบคอมพิวเตอร์ ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นชอบ หรือ งดออกเสียง ให้ถือว่า ผู้ถือหุ้นเห็นชอบตามที่ประธานในที่ประชุมเสนอ

ในการนับและประกาศผลคะแนน บริษัทฯ ให้บริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด นำระบบในการนับคะแนนมาใช้ในการประชุมครั้งนี้ โดยจะนับคะแนนเสียงเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ แล้วจะนำคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วยในระเบียบวาระนั้นๆ

Online Asset จะตรวจนับคะแนนในแต่ละระเบียบวาระที่มีการออกเสียง และเจ้าหน้าที่จะสรุปผลคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ เมื่อจบระเบียบวาระนั้นๆ จากนั้น บริษัทฯ จะสรุปผลคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง และจะเปิดเผยทางเว็บไซต์และแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลท.”) ด้วย

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น สามารถพิมพ์คำถามโดยกดปุ่มตรงเครื่องหมาย Question Mark เพื่อพิมพ์คำถามในแต่ละวาระ และขอให้ท่านโปรดแจ้งชื่อ นามสกุลก่อนถามคำถามทุกครั้ง

และเพื่อความโปร่งใสตรวจสอบได้ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จึงขอให้คนกลางที่เป็นอิสระ ได้แก่ นายอรัญ พันธุมจินดา ที่ปรึกษากฎหมาย จากบริษัท ทรีนีตี้ ลอว์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ ประธานที่ประชุม "ประธานฯ" กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลาเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

<u>ระเบียบวาระที่ 1 เรื่องพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565</u>

ประธานฯ มอบหมายให้ นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 โดยที่ประชุมได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวยังตลท. และกระทรวงพาณิชย์ พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้วภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม ดังรายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุม

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นควรเสนอที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระนี้ใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จากนั้นได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถาม และให้ข้อเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ระเบียบวาระที่ 2 เรื่องรับทราบผลการดำเนินงานและพิจารณาอนุมัติงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานฯ มอบหมายให้ นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ ชี้แจงว่าในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรเป็นปีแรกตั้งแต่บริษัทฯ เริ่มมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้น และปรับเปลี่ยนธุรกิจตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ซึ่งในปี 2565 บริษัทมี

- รายได้รวม 2,110 ล้านบาท
- กำไร 228.52 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น 32.18 %
- อัตรากำไรขั้นต้น 36.42%
- อัตรากำไรสุทธิ 10%

บริษัทฯ เริ่มมีรายได้ช่วงไตรมาสที่ 2/2565 จากการโอนโครงการ InterContinental Residences Hua Hin (“ICRHH”) และดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 3 และ 4 ตามลำดับ

สัดส่วนหนี้สินต่อทุนในไตรมาสที่ 4/2565 มีอัตรา 1.9 เท่า ลดลงจากที่เคยสูงสุด 4.6 เท่า ซึ่งปัจจุบันยังสามารถลดลงได้อีก

โครงการของบริษัทฯ

1. โครงการ ICRHH มีมูลค่าโครงการ 3,813 ล้านบาท มียูนิตจำนวน 238 ยูนิต ในปี 2565 โอนได้ร้อยละ 55 คิดเป็นมูลค่า 2,108 ล้านบาท จำนวน 138 ยูนิต คงเหลืออีกร้อยละ 45 ซึ่งจะโอนในปี 2566

ปัจจุบันโครงการ ICRHH ขายไปแล้วร้อยละ 95 คิดเป็นมูลค่า 3,617 ล้านบาท จำนวน 224 ยูนิต ซึ่งคาดการณ์ว่าครึ่งปีแรกของปี 2566 จะสามารถโอนห้องได้ทั้งหมด

2. โครงการ VEHHA Hua Hin เริ่มเปิดตัวเดือนตุลาคม - พฤศจิกายน 2565 มูลค่าโครงการ 2,290 ล้านบาท มียูนิตจำนวน 364 ยูนิต เริ่มก่อสร้างในปี 2566 และจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2568 ณ สิ้นปี 2565 โครงการ VEHHA ขายไปแล้วร้อยละ 15 คิดเป็นมูลค่า 315 ล้านบาท จำนวน 50 ยูนิต

ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 โครงการ VEHHA ขายไปแล้วร้อยละ 27 คิดเป็นมูลค่า 619 ล้านบาท จำนวน 93 ยูนิต และปัจจุบันโครงการเริ่มก่อสร้างไปแล้ว

3. โครงการ ROMM Convent เป็นโครงการที่เปิดตัวไปเมื่อประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2566 โครงการตั้งอยู่บนถนนคอนแวนต์ ตรงข้ามโรงพยาบาล BNH มูลค่าโครงการ 4,150 ล้านบาท จำนวน 180 ยูนิต

ยอดขาย ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ขายไปแล้วประมาณร้อยละ 27 คิดเป็นมูลค่า 1,114 ล้านบาท และโครงการจะเริ่มก่อสร้างประมาณไตรมาสที่ 3/2566 และจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569

4. โครงการ VI Ari เป็นโครงการบ้านเดี่ยว มีมูลค่าโครงการ 495 ล้านบาท จำนวน 6 ยูนิต ตั้งอยู่ที่อารีย์ซอย 3 ปัจจุบันเริ่มก่อสร้างไปแล้ว ซึ่งบ้านตัวอย่างจะสามารถเข้าเยี่ยมชมได้ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป แบบบ้านมีลักษณะเด่นตรงที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านได้เอง

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ คาดการณ์ว่ายอดขายจะอยู่ที่จำนวน 3,700 ล้านบาท ซึ่งรวมทั้งยอดขายของโครงการแนวสูงและแนวราบ ซึ่งบริษัทฯ สามารถทำได้แล้วคิดเป็นร้อยละ 41 หรือคิดเป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท และในอนาคตบริษัทฯ ยังคงมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องทุกปีจากยอดโอนของทั้ง 4 โครงการ และบริษัทฯ ยังคงมีแผนการที่จะซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการใหม่ๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ยังคงมีรายได้อยู่อย่างต่อเนื่อง

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้เจ้าหน้าที่นับคะแนนครับ

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีมติอนุมัติงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องพิจารณาอนุมัติไม่จัดสรรเงินกำไรและงดจ่ายเงินปันผล

ประธานฯ มอบหมายให้ นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าบริษัทฯ ยังไม่สามารถพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในปีนี้ได้ เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสม ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 115 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ดังนั้นบริษัทจึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติไม่จัดสรรเงินกำไรและงดจ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2565

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติไม่จัดสรรเงินกำไรและงดจ่ายเงินปันผล

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติอนุมัติไม่จัดสรรเงินกำไรและงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 4 เรื่องพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

ประธานฯ มอบหมายให้ นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในปี 2566 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่มีรายชื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้เสนอบริการเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงานของบริษัท EY และได้พิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีสำหรับปี 2565 กับปี 2566 แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีมติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งบุคคลเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และอนุมัติค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ดังนี้

1. พิจารณาแต่งตั้งให้ นางสาวศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4604 และ/หรือ นายปิยะ ชัยพฤกษ์มาลาการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7544 และ/หรือ นายสำราญ แตงฉ่ำ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8021 โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯและในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท

สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ผู้สอบบัญชีรายเดียวกัน

2. พิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 1,500,000 บาท และค่าบริการอื่นๆ ตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริง (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบค่าสอบบัญชี ประจำปี 2565 และปี 2566 ดังตาราง

ตารางเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี

หน่วย : บาท

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2565	ปี 2566
ค่าสอบบัญชีบริษัทฯ	1,500,000	1,500,000
ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)	ค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง (ถ้ามี)	ค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท EY เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 สำหรับการออกเสียงลงคะแนนใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ระเบียบวาระที่ 5 เรื่องพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ประธานฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดว่าในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระซึ่งมีสิทธิได้รับการเลือกตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้อีกวาระหนึ่ง ทั้งนี้ในปี 2566 กรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระรวม 3 ท่าน คือ

1. นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม
2. นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล
3. นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ

ซึ่งในการพิจารณาระเบียบวาระนี้ และเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสสอบถามได้อย่างโปร่งใส ดังนั้น กรรมการที่ครบวาระและเป็นผู้มีส่วนได้เสียในระเบียบวาระนี้ จะออกจากห้องประชุมจนกว่าการพิจารณาระเบียบวาระนี้แล้วเสร็จ และได้มอบหมายให้นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ กล่าวว่าบริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2565 แล้ว แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

ทั้งนี้ นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแล้วเนื่องจากปัญหาทางสุขภาพ และเมื่อวันที่ 14 เมษายน 2566 ท่านได้เสียชีวิตลงแล้ว

ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดการประชุมโดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาคุณสมบัติ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของกรรมการทั้ง 3 ท่าน จึงเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ ดังนี้

(1) นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล กรรมการเดิม กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง
(2) นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ กรรมการเดิม กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง
(3) นายพิทักษ์ พฤฑิสาริกร กรรมการใหม่ แทนนายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม

ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระทั้ง 3 ท่าน มีนางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุลเป็นกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดประวัติของทั้ง 3 คน ตามที่ปรากฏบนจอมอนิเตอร์

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ อนึ่งการออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระนี้ ใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งรายบุคคล

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระจำนวน 3 คน โดยได้รับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคลดังนี้

1. นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

2. นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

3. นายพิทักษ์ พฤทธิสาริกร

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

<u>ระเบียบวาระที่ 6 เรื่องพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2566</u>

ประธานฯ มอบหมายให้ นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เป็นผู้รายงาน

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เรียนให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2566 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบการจ่ายค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ โดยอ้างอิงจากการสำรวจ

ค่าตอบแทนกรรมการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเห็นสมควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2566 ดังนี้

1. คงอัตราการจ่ายค่าตอบแทนประจำปี 2566 แก่คณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย เป็นดังนี้

<u>ค่าเบี้ยประชุมต่อการประชุมหนึ่งครั้ง</u>

	ค่าเบี้ยประชุม ปี 2565		ค่าเบี้ยประชุม ปี 2566	
	ประธาน	กรรมการ	ประธาน	กรรมการ
การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	20,000 บาท	15,000 บาท	20,000 บาท	15,000 บาท
การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	20,000 บาท	15,000 บาท	20,000 บาท	15,000 บาท
การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	20,000 บาท	15,000 บาท	20,000 บาท	15,000 บาท

สิทธิประโยชน์อื่น -ไม่มี-

2. งดการจ่ายบำเหน็จกรรมการประจำปี 2565 แก่คณะกรรมการบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสม ทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้

3. เห็นชอบให้กำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (ค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จ) สำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งปีไม่เกิน 3,000,000 บาท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้กรรมการแต่ละท่านต่อไป

นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2566

<u>**มติที่ประชุม**</u> ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติอนุมัติค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2566 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	528,522,139	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ระเบียบวาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผ่านทาง Q&A แล้ว ประธานฯ จึงแจ้งปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 และขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และได้เสนอข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ซึ่งบริษัทฯ จะได้นำข้อคิดเห็นของท่านผู้ถือหุ้นมาพิจารณาดำเนินการต่อไป

ณ เวลาปิดประชุม 14.30 น. มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเองจำนวน	5	ราย	รวมจำนวนหุ้น	434,929,889	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจำนวน	22	ราย	รวมจำนวนหุ้น	93,592,250	หุ้น
รวมจำนวนผู้ถือหุ้น	27	ราย	รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น	528,522,139	หุ้น

ปิดประชุมเวลา 14.30 น.

ลงชื่อ ....

(นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 5

คณะกรรมการ

ข้อ 15. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 19 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการจะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงจะเลือกในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด

ข้อ 16. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

หมวดที่ 6

การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 30. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ โดยคณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้สุดแต่จะเห็นสมควร

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย คณะกรรมการต้องจัดให้มีประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่นๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นั้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาข้างต้น ในกรณีเช่นนี้ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคก่อนครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 32. ผู้ถือหุ้นตามวรรคก่อนต้องร่วมกันรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 31. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นชอบของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 3 วัน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

ข้อ 32. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดและต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 33. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้นับหุ้นหนึ่งเป็นเสียงหนึ่ง ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้นับหุ้นหนึ่งเป็นเสียงหนึ่ง

(ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

(ค) การทำ แก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

(ง) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

(จ) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

(ฉ) การออกหุ้นกู้ของบริษัท

(ช) การควบบริษัท

(ซ) การเลิกบริษัท

(ฌ) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท

(ญ) การออกหุ้นหรือชำระหนี้ หรือโครงการแปลงหนี้เป็นทุนตามมาตรา 54/1 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544

ข้อ 34. การลงคะแนนลับ อาจจะกระทำได้เมื่อมีผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 5 คน ร้องขอและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยให้นับหุ้นหนึ่งเป็นเสียงหนึ่ง

ข้อ 35. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

(1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

(2) พิจารณาและอนุมัติงบดุล

(3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร

(4) เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

(5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(6) กิจการอื่นๆ

ขั้นตอนการส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นให้ความเห็น หรือส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ถึงคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามมายังบริษัทได้ตามช่องทางดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นซึ่งเสนอคำถาม กรุณาให้ข้อมูลของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
   - ชื่อ ที่อยู่ โทรศัพท์ โทรสาร และ อีเมล์ (ถ้ามี) ที่บริษัทสามารถติดต่อได้
   - คำถามที่ประสงค์จะสอบถาม หรือให้ความเห็น พร้อมด้วยเอกสาร และข้อมูลประกอบ (ถ้ามี)
2. ช่องทางในการส่งคำถาม
   - อีเมล์ Nittaya.m@proudrealestate.co.th
   - ทางจดหมาย ตามที่อยู่ดังนี้

     บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
แผนกกฎหมายและเลขานุการบริษัท
อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
3. ช่วงเวลาที่เปิดรับคำถาม

   บริษัทเรียนเชิญให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นได้ตั้งแต่บัดนี้ และขอให้ส่งถึงบริษัทล่วงหน้าภายในวันที่ 28 มิถุนายน 2566
4. แผนกกฎหมายและเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมคำถาม และส่งให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและจะตอบคำถามเหล่านั้นในวันประชุมผู้ถือหุ้น

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” **หรือ** “**PROUD**”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**KK**”) และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**R9**”) (รวมเรียกว่า “**บริษัทเป้าหมาย**”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**NOBLE**”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**TNL**”) (รวมเรียก “**ผู้ขาย**” หรือ “**ผู้ถือหุ้นเดิม**”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท (“**ธุรกรรมการซื้อหุ้น**”) รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย (“**สัญญาซื้อขายหุ้น**”) และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการของ NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ได้มีการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัทฯ จำเป็นต้องรอมติคณะกรรมการของ NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ในการอนุมัติรายดังกล่าวให้เรียบร้อยก่อน จึงทำให้บริษัทสามารถประกาศการทำรายการดังกล่าวได้ในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 โดยบริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร และ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (“**โครงการคอนโดมิเนียม**”) โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4 ของสารสนเทศนี้ นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) (“**สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย**”) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย (“**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**”) และ (2) ดำเนินการให้ KK และ R9 กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าเป็นจำนวน 735,143,828 บาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท (“**ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม**”)

ทั้งนี้ มีรายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ได้มา และแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม มีรายละเอียดดังนี้

<u>สินทรัพย์ที่ได้มา</u>

บริษัทเป้าหมาย	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน (ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิซึ่งจะเกิดขึ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์ /1	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิของ R9 สำเร็จ[1]	จำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อจาก NOBLE	จำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อจาก TNL[1]	รวมจำนวนหุ้นสามัญที่เข้าซื้อทั้งหมด
KK	• 300,000,000 บาท • 3,000,000 หุ้น • มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น	• 300,000,000 บาท • หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น • มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น	• 1,500,000 หุ้น • ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	• 1,500,000 หุ้น • ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	• 3,000,000 หุ้น • ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
R9	• 768,000,000 บาท • 7,680,000 หุ้น • มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น	• 1,368,000,000 บาท • หุ้นสามัญ 7,680,000 หุ้น • หุ้นบุริมสิทธิ 6,000,000 หุ้น • มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น	• 3,840,000 หุ้น • ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน (ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิซึ่งจะเกิดขึ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์)	• 3,840,000 หุ้น • ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน (ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิซึ่งจะเกิดขึ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์)	• 7,680,000 หุ้น • ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด หรือร้อยละ 98 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ /2

หมายเหตุ

1) ในวันเดียวกันกับวันโอนกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือวันที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้น R9 นั้น) จะมีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ R9 เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน การออกและจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ R9 จำนวนทั้งหมด 6,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 2 สิทธิออกเสียงทั้งหมดใน R9 หรือร้อยละ 44 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และดำเนินการออกและจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิให้แล้วเสร็จในวันเดียวกัน โดย R9 จะได้รับเงินค่าหุ้นบุริมสิทธิเท่ากับ 600,000,000 บาท ทั้งนี้ หุ้นบุริมสิทธิของ R9 มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น 1 เสียงต่อ 50 หุ้นบุริมสิทธิ ทั้งนี้ นอกจากสิทธิออกเสียงและสิทธิในการได้รับเงินปันผล หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิอื่นเท่ากับหุ้นหุ้นสามัญทุกประการ

2) รวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยนางลาภิกา ศศะนาวิน ผู้บริหารของ TNL จำนวน 3 หุ้น

<u>มูลค่าสิ่งตอบแทน</u>

บริษัทเป้าหมาย	PROUD ซื้อหุ้นสามัญ	PROUD รับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขาย	KK และ R9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK และ R9	รวม
KK	228,489,270	510,730	330,284,149	559,284,149
R9	344,762,607	426,237,393	404,859,679	1,175,859,679
รวม	**573,251,877**	**426,748,123**	**735,143,828**	**1,735,143,828**

<u>แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ</u>

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จมีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน/3	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้	ประมาณ 623,650,456 บาท
2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ/1	ประมาณ 450,000,000 บาท
3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9/2	ประมาณ 840,000,000 บาท
4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9/4	ประมาณ 600,000,000 บาท
<u>รวมทั้งสิ้น</u>	**<u>2,513,650,456 บาท</u>**

หมายเหตุ 1/ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าวใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

2/ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 และก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3/ ปัจจุบัน KK และ R9 มีเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จอีกจำนวนรวมประมาณ 3,390 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาว่าจะใช้วงเงินเดิมนี้หรือเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ (Re-finance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอเงินกู้ยืมเพื่อการ Re-finance จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว

4/ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนแล้ว โดยมี NOBLE เป็นหนึ่งในผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

ทั้งนี้ หากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ์ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

ธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้รับโอน) และผู้ขาย (ในฐานะผู้โอน) เสร็จสมบูรณ์ โดยธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นในวันเดียวกันกับวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขายสำเร็จ (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) โดยเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ซื้อ)	(1) ผู้ซื้อจัดให้มีการประชุมและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ <u>(ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566)</u>

	(2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อมีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566) (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของ KK ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (ต้องดำเนินการยืนยันในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566)
หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	• บริษัทฯ ได้ดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ • ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนบางข้อจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ของบริษัทฯ ตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น โดยผู้ขายตกลงจะไม่นำเช็คดังกล่าวไปขึ้นเงินก่อนวันที่ 11 สิงหาคม 2566 หากบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ผู้ขายมีสิทธิจะนำเช็คจำดังกล่าวไปขึ้นเงินได้ และ บริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบนยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขาย ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566

ข้อปฏิบัติและหน้าที่ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (Post-Completion Obligation)	1. การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment) (1.1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง (1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำส่งรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จและจะนำส่งให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วันนับจากวันกระทบยอดคู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ 2. การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคตหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดในโครงการคูคตและโครงการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ KK ได้ตกลงไว้กับผู้จะซื้อห้องชุดในโครงการคูคต
การเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาถูกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ เมื่อผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ซื้อเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายให้ไว้ต่อผู้ซื้อตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง เมื่อผู้ขายบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ขายเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ซื้อให้ไว้ต่อผู้ขายตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง

หลังการโอนกรรมสิทธิ์ NOBLE จะดำเนินการตามข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมให้เสร็จ การบริหารการก่อสร้าง การบริหารการขายและการส่งมอบโครงการ ตลอดจนบริการอื่นๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจ้างบริหารโครงการที่ KK และ R9 จะเข้าทำสัญญากับ NOBLE และข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิในเครื่องหมายการค้าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวจะต้องตกลงให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และลงนามในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ เงื่อนเวลาตามที่ระบุในตารางและในข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น

ในการนี้ สัญญาและเอกสารทางกฎหมายสำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นตามกฎหมาย ซึ่งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการลงนาม สลักหลัง และ/หรือ ส่งมอบภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นนี้

บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะแล้วเสร็จภายในกรกฎาคม ปี 2566

กรอบเวลาสำหรับการเข้าทำรายการ

หมายเหตุ
กรณีที่ 1 : หากในช่วงวันที่ 29 มิ.ย. 66 - 19 ก.ค. 66 มีเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขายหุ้น (เช่น กรณีผู้ขายผิดสัญญาซื้อขายหุ้นในสาระสำคัญ หรือคำรับรอง หรือคำรับประกันไม่ถูกต้องและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง) และบริษัทฯ จะใช้สิทธิเลิกสัญญา บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการ และ/หรือยกเลิกการเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทฯจะระบุรายละเอียดในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งจะนำส่งให้กับผู้ถือหุ้น 5 วันทำการก่อนวันจองซื้อหุ้น
กรณีที่ 2 : หากในช่วงภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ มีเหตุให้บริษัทฯ เลิกสัญญาซื้อขายหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนใหม่อีกครั้ง และจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องและธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "**ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ แล้วนั้น จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (Consideration) และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบหกเดือนที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น มูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น เนื่องจากมูลค่าของรายการนั้นเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการตามที่กำหนดในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (โดยต้องส่งรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น) และ (3) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยต้องมีคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมเรียกว่า "**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**")

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อหุ้นข้างต้นถือเป็นรายการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วย

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอเรียนแจ้งรายละเอียดของธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2566 ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 3 และภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) รวมทั้งการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

(1) ธุรกรรมการซื้อหุ้น

ผู้จะซื้อ	: บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ผู้จะขาย	: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**NOBLE**”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**TNL**”) (รวมเรียกว่า “**ผู้ขาย**”)
ความสัมพันธ์	: ผู้จะซื้อและผู้จะขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวโยงกัน

(2) ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง	: บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง	: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**NOBLE**”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**TNL**”)
ความสัมพันธ์	: ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องและผู้โอนสิทธิเรียกร้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวโยงกัน

(3) ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม

ผู้ชำระเงินกู้ยืม	: บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**KK**”) และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**R9**”)
ผู้รับชำระเงินกู้ยืม	: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**NOBLE**”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**TNL**”)
ความสัมพันธ์	: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**NOBLE**”) ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวโยงกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในจำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับ โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสดดังนี้

หน่วย : บาท

<u>มูลค่าสิ่งตอบแทน</u>

บริษัทเป้าหมาย	PROUD ซื้อหุ้นสามัญ	PROUD รับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขาย	KK และ R9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK และ R9	รวม
KK	228,489,270	510,730	330,284,149	559,284,149
R9	344,762,607	426,237,393	404,859,679	1,175,859,679
รวม	**573,251,877**	**426,748,123**	**735,143,828**	**1,735,143,828**

<u>แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ</u>

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน/3	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้	ประมาณ 623,650,456 บาท
2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ	ประมาณ 450,000,000 บาท
3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9/1	ประมาณ 840,000,000 บาท
4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9 /4	ประมาณ 600,000,000 บาท
<u>รวมทั้งสิ้น</u>	**<u>2,513,650,456 บาท</u>**

หมายเหตุ 1/ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าวใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

2/ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 และก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3/ ปัจจุบัน KK และ R9 มีเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จอีกจำนวนรวมประมาณ 3,390 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาว่าจะใช้วงเงินเดิมนี้หรือเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ (Re-finance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอเงินกู้ยืมเพื่อการ Re-finance จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว

4/ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนแล้ว โดยมี NOBLE เป็นหนึ่งในผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

<u>โครงสร้างก่อนเข้าทำรายการ</u>

<u>โครงสร้างหลังเข้าทำรายการ</u>

รายชื่อกรรมการของบริษัทเป้าหมายหลังเข้าทำรายการ

<u>KK</u>	<u>R9</u>
1. นายพสุ ลิปตพัลลภ	1. นายพสุ ลิปตพัลลภ
2. นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ	2. นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ
3. นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ	3. นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ
4. นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์	4. นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์

<u>ข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้น สรุปได้ดังนี้</u>

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ : บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“PROUD”) ผู้ขาย : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (มหาชน) (“TNL”)
การซื้อขายหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม	1. ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

	ผู้ขายตกลงขายและโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นจำนวน 426,748,123 บาทให้แก่ผู้ซื้อโดยวิธีการแปลงหนี้ใหม่ (Novation) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงซื้อและรับโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าว (1) หนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK จำนวน 510,730 บาท และ (2) หนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ R9 จำนวน 426,237,393 บาท ค่าตอบแทนเป็นเงินสดที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเท่ากับจำนวนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะโอน 2. ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ผู้ซื้อดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายคืนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 735,143,828 บาท (แบ่งเป็นหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK จำนวน 330,284,149 บาท และหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ R9 จำนวน 404,859,679 บาท)
ค่าตอบแทนและเงินที่ผู้ขายจะได้รับ	ประกอบด้วย 1. ราคาซื้อขายหุ้น กล่าวคือ เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหุ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินจำนวน 573,251,877บาท โดยแบ่งเป็น (1) จำนวน 228,489,270 บาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น KK ที่จะขาย และ (2) จำนวน 344,762,607 บาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น R9 ที่จะขาย 2. ค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง กล่าวคือ เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเท่ากับจำนวนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะโอน 3. เงินที่ผู้ซื้อจะดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเท่ากับหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะชำระคืน ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ราคาซื้อขายหุ้นจะถูกปรับปรุง (Purchase Price Adjustment) อีกครั้งหลังการโอนกรรมสิทธิ์ตามหลักการที่กำหนด
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ซื้อ)	(1) ผู้ซื้อจัดให้มีการประชุมและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566) (2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อมีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว

	(ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566) (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (ต้องดำเนินการให้แล้วก่อนวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของ KK ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (ต้องดำเนินการยืนยันในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566) (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566)
หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	• บริษัทฯ ได้ดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ • ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนบางข้อจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ของบริษัทฯ ตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น โดยผู้ขายตกลงจะไม่นำเช็คดังกล่าวไปขึ้นเงินก่อนวันที่ 11 สิงหาคม 2566 <u>หากบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ทางผู้ขายมีสิทธิที่จะนำเช็คดังกล่าวไปขึ้นเงินได้ และบริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบน ยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขายในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566</u>
ข้อปฏิบัติและหน้าที่ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (Post-Completion Obligation)	1. การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment) (1.2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง (1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำส่งรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จและจะนำส่งให้แก่

	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วัน นับจากวันกระทบยอดคู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ 2. การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคตหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดในโครงการคูคตและโครงการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ KK ได้ตกลงไว้กับผู้จะซื้อห้องชุดในโครงการคูคต
การเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาถูกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ - เมื่อผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ซื้อเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายให้ไว้ต่อผู้ซื้อตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง - เมื่อผู้ขายบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ขายเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ซื้อให้ไว้ต่อผู้ขายตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง

หลังการโอนกรรมสิทธิ์ NOBLE จะดำเนินการตามข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมให้เสร็จ การบริหารการก่อสร้าง การบริหารการขายและการส่งมอบโครงการ ตลอดจนบริการอื่นๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจ้างบริหารโครงการที่ KK และ R9 จะเข้าทำสัญญากับ NOBLE และข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิในเครื่องหมายการค้าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการที่ NOBLE ตกลงและรับประกันต่อบริษัทฯ เกี่ยวกับต้นทุนหลักในการก่อสร้างและค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้างที่ต้องใช้เพื่อให้การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยสัญญาดังกล่าวจะต้องตกลงให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และลงนามในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ เงื่อนเวลาตามที่ระบุในตารางและในข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น

ในการนี้ สัญญาและเอกสารทางกฎหมายสำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นตามกฎหมาย ซึ่งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการลงนาม สลักหลัง และ/หรือ ส่งมอบภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นนี้

บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2566

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1. <u>ข้อมูลทั่วไปของ KK และ R9</u>

	KK	R9
ชื่อบริษัท	บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**KK**”)	บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (“**R9**”)
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี	ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105558100752	0105559195684
วันจดทะเบียนบริษัท	19 มิถุนายน 2558	22 ธันวาคม 2559
กรรมการ	1.นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร 2. นางอรนุช อิติโกศิน 3.นางลาภิกา ศศะนาวิน 4. นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์	1.นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร 2. นายธีรพล วรนิธิพงศ์ 3.นางลาภิกา ศศะนาวิน 4. นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์
ทุนจดทะเบียน (บาท)	300,000,000	768,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (บาท)	300,000,000	768,000,000
ชื่อโครงการ	นิว ครอส คูคต สเตชั่น	นิว ดิสทริค อาร์ 9
ลักษณะโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร	โครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41ชั้น จำนวน 2 อาคาร
จำนวนยูนิตทั้งหมด	1,202 ยูนิต	1,442 ยูนิต
สัดส่วนที่ขายแล้ว/1	ร้อยละ 100	ร้อยละ 82
มูลค่าโครงการ	2,103,990,000 บาท	6,518,762,060 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง/1	ร้อยละ 10.31	ร้อยละ 11.33
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

หมายเหตุ /1 ข้อมูล ณ 30 เมษายน 2566

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น KK ณ วันที่ 3 มกราคม 2566</u>

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,499,997	50.00
2. นางลาภิกา ศศะนาวิน	3	0.00
3. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	1,500,000	50.00
<u>รวม</u>	**<u>3,000,000</u>**	**<u>100.00</u>**

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น R9 หุ้น ณ วันที่ 3 มกราคม 2566</u>

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	3,839,998	50.00
2. นางลาภิกา ศศะนาวิน	2	0.00
3. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	3,840,000	50.00

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
รวม	7,680,000	100.00

4.2. ข้อมูลทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของ KK

KK	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน[/1]
งบแสดงฐานะการเงิน	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564**	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565**	**สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566**	**31 ก.ค. 2566**
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.13	17.81	51.95	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	12.42	22.98	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,226.89	1,354.09	805.21
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมตัดจ่าย	-	-	-	0.31
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (Management Fee)	-	-	-	6.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	13.46
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**0.13**	**1,257.12**	**1429.02**	**824.98**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อุปกรณ์	-	40.44	41.84	-
ที่ดินรอพัฒนา	1,111.58	-	-	-
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	-	5.38	-	70.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	64.63	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,111.58	45.82	106.47	70.27
รวมสินทรัพย์	1,111.71	1,302.93	1535.49	895.24
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	1,162.63	392.69	397.69	331.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.10	174.32	148.44	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	102.07	187.20	175.83
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	141.14	1.30
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	0.10	0.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.00	0.09	2.37	-
ประมาณการเงินคืนลูกค้า	-	-	-	0.30
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,162.73	669.17	876.94	509.24
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	598.79	655.00	420.57
ค่าธรรมเนียมการให้กู้ยืม (Front end Fee)	-	-	-	(0.72)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	598.79	655.00	419.85
รวมหนี้สิน	1,162.73	1,267.96	1531.93	929.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
หุ้นสามัญออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	100.00	300.00	300.00	300.00
กำไรสะสม	(151.01)	(265.03)	(296.44)	(333.83)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(51.01)	34.97	3.56	(33.83)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,111.71	1,302.93	1535.49	895.24

หมายเหตุ /1 งบการเงินเสมือนตามที่ได้รับโอนจากผู้ขายก่อนการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิและการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น

งบกำไรขาดทุนของ KK

KK	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน[/1]
งบกำไรขาดทุน	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564**	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565**	**สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566**	**31 ก.ค. 2566**
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	1298.84
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	0.39
ดอกเบี้ยรับ	0.00	0.07	-	-
รายได้อื่น	-	0.40	-	-
รวมรายได้	0.00	0.47	-	1,299.23
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	1,122.34
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	-	27.72	2.35	55.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.30	80.35	29.06	190.36
รวมค่าใช้จ่าย	0.30	108.07	31.40	1,367.83
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(0.30)	(107.60)	(31.40)	(68.60)
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25.19	6.42	-	0.20
กำไร(ขาดทุน) ก่อนรายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(25.49)	(114.02)	(31.40)	(68.80)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(25.49)	(114.02)	(31.40)	(68.80)

หมายเหตุ /1 งบการเงินเสมือนตามที่ได้รับโอนจากผู้ขายก่อนการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิและการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน R9

R9	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน[/1]
งบแสดงฐานะการเงิน	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564**	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565**	**สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566**	**31 ก.ค. 2566**
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5.61	104.65	99.25	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	101.24	132.29	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,908.30	2,058.74	2,144.22	2527.64
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมตัดจ่าย	-	-	-	0.54
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (Management Fee)	-	-	-	12.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,913.91	2,264.64	2375.76	2540.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อุปกรณ์	13.03	18.95	17.31	18.64
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	81.34	120.19	127.56	160.75
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	-	204.02	-	275.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	**-**	**-**	**269.32**	**-**
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**94.37**	**343.17**	**414.19**	**455.06**
รวมสินทรัพย์	**2,008.28**	**2,607.80**	**2789.93**	**2995.23**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	46.29	64.11	3.44	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	0.10	739.40	908.36	942.42
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	440.81	357.63	311.63	833.11
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		-	187.40	1.05
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	0.14	0.14
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.10	1.87	0.88	-
ประมาณการเงินคืนลูกค้า	-	-	-	0.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	487.30	1,163.00	1411.85	1776.87

R9	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน/1
งบแสดงฐานะการเงิน	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564**	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565**	**สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566**	**31 ก.ค. 2566**
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,085.00	1,081.91	1126.96	1322.99
ค่าบริหารงานค้างจ่าย-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	82.30	-	-
ค่าธรรมเนียมการให้กู้ยืม (Front end Fee)	-	-	-	(2.67)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,085.00	1,164.22	1126.96	1320.32
รวมหนี้สิน	1,572.30	2,327.22	2538.81	3097.19
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
หุ้นสามัญออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	768.00	768.00	768.00	768.00
กำไรสะสม	(332.02)	(487.41)	(516.88)	(869.96)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	435.98	280.59	251.12	(101.96)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,008.28**	**2,607.80**	**2,789.93**	**2995.23**

หมายเหตุ /1 งบการเงินเสมือนตามที่ได้รับโอนจากผู้ขายก่อนการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิและการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น

<u>งบกำไรขาดทุนของ R9</u>

R9	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน/1
งบกำไรขาดทุน	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564**	**สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565**	**สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566**	**31 ก.ค. 2566**
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	-	1.01	1.03
รายได้ดอกเบี้ย	0.01	0.47	-	-
รายได้อื่น	-	0.52	-	-
รวมรายได้	0.01	0.99	1.01	1.03
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	5.90	41.69	2.52	64.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.56	152.47	35.33	359.35
รวมค่าใช้จ่าย	26.46	194.16	37.85	424.13
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(26.45)	(193.17)	(36.84)	(423.11)
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	59.56	1.08	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(86.01)	(194.24)	(36.84)	(423.11)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(32.29)	(38.85)	(7.37)	(40.55)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(53.72)	(155.39)	(29.47)	(382.55)

หมายเหตุ /1 งบการเงินเสมือนตามที่ได้รับโอนจากผู้ขายก่อนการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิและการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น

5. การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทฯ ใช้ข้อมูลตามงบการเงินตรวจสอบประจำปี 2565 ของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนจากงบการเงินตรวจสอบประจำปี 2565 ของ KK และ R9 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ในการคำนวณขนาดรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net	<u>NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา x 100</u> NTA ของบริษัทฯ	<u>127,113,607 x 100% x</u> <u>100</u>	13.93%

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
Tangible Asset :NTA)		912,392,000	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา x 100 / กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก KK และ R9 มีผลการดำเนินงานขาดทุน	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน x 100 / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	1,735,143,828 x 100 / 3,073,447,000	56.46%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์รวม	3,073,447,000
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี, สินทรัพย์สิทธิการใช้, สินทรัพย์ไม่มีตัวตน)	49,964,000
หัก หนี้สินรวม	2,111,091,000
หัก ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (NCI)	0
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	**912,392,000**

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรายไตรมาสฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่อง รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการ โดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี 1 ท้ายประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546

6. มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนใน KK และ R9 การรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขาย และการชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK และ R9 รวมทั้งสิ้นคิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,735,143,828 บาท ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3. โดยบริษัทฯ จะชำระเงินให้แก่ผู้ขาย ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกรกฎาคม 2566

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ พิจารณามูลค่าลงทุนรวมใน KK และ R9 ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงเจรจาระหว่างบริษัทฯ และผู้ขายซึ่งได้แก่ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นไปตามการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และได้พิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุน (EIRR) ขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับ

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้นซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้งสองโครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง นอกจากนี้ โครงการทั้ง 2 โครงการดังกล่าว พัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปีและมีฐานลูกค้ากว้างขวาง ประกอบกับภายใต้ชื่อโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดย NOBLE ที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย รวมถึงในปัจจุบันมียอดขายห้องชุดประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ ดังนั้น การลงทุนในโครงการทั้งสองจึงถือเป็นการสร้างโอกาสในการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

<u>แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ</u>

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน/3	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้	ประมาณ 623,650,456 บาท
2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัท/1	ประมาณ 450,000,000 บาท
3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9/2	ประมาณ 840,000,000 บาท
4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9 /4	ประมาณ 600,000,000 บาท
รวมทั้งสิ้น	**2,513,650,456 บาท**

หมายเหตุ 1/ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าวใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

2/ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 และก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3/ ปัจจุบัน KK และ R9 มีเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จอีกจำนวนรวมประมาณ 3,390 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาว่าจะใช้วงเงินเดิมนี้หรือเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ (Re-finance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอเงินกู้ยืมเพื่อการ Re-finance จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว

4/ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนแล้ว โดยมี NOBLE เป็นหนึ่งในผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

ทั้งนี้ หากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ์ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนใน KK และ R9 ดังกล่าว รวมถึงการเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขายตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม มีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นโครงการที่เริ่มต้นพัฒนาโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่รู้จักแพร่หลายอย่าง NOBLE และ TNL ภายใต้ชื่อแบรนด์ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยแม้ว่าทั้งสองโครงการจะอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ แต่มียอดขายห้องชุดที่สูงโดยโครงการ นิว ครอส คูคต ได้ขายห้องชุดทั้งหมดแล้ว (ร้อยละ 100 ของห้องชุดทั้งโครงการ) ในขณะที่โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ขายห้องชุดแล้วประมาณร้อยละ 82 ของห้องชุดทั้งโครงการ ทั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการ

ดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ ทำการตรวจสอบสถานะภาพของบริษัทเป้าหมาย (due diligence) ทั้งด้านกฎหมาย บัญชี ภาษี และการก่อสร้าง โดยคณะกรรมการได้พิจารณารายงานจากที่ปรึกษาต่าง ๆ ดังกล่าวและได้ตรวจทานประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องในทางกฎหมายและธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงทางกฎหมายจากธุรกรรมการซื้อหุ้นของบริษัท ฯ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าซึ่งซื้อคอนโดของโครงการคอนโดมิเนียมเรียบร้อยแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล และเนื่องจากผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีหน้าที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจนแล้วเสร็จ และโครงการคอนโดมิเนียมยังคงใช้ชื่อเดิม และคู่สัญญาในสัญญากับผู้ซื้อคอนโดโครงการคอนโดมิเนียมยังเป็นบริษัทเป้าหมายตามเดิม การทำธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงไม่มีผลกระทบในทางลบกับผู้ซื้อคอนโดโครงการคอนโดมิเนียมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนได้แก่ (1) เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ (3) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9 และ (4) เงินจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9 โดยหากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจาก การออกหุ้นบุริมสิทธิ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป ทำให้การเข้าทำรายการนี้ไม่กระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เป็นผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุนนี้ด้วย

ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการนี้ ถือเป็นการขยายฐานธุรกิจสู่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้นและช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่พึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มเดียว

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

คณะกรรมการตรวจไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ

PROUD
REAL ESTATE PLC

บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

โดย

SILOM ADVISORY CO.,LTD.
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

วันที่ 30 พฤษภาคม 2566

วันที่ 30 พฤษภาคม 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD")

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตนบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ("R9") (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาซื้อขายหุ้น") และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161.89 ล้านบาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426.75 ล้านบาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และ (2) ดำเนินการให้ KK กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์ และให้ R9 ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม")

ทั้งนี้ KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร ภายใต้การบริหารงานของ KK และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ภายใต้การบริหารงานของ R9 โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว กว่าการ

เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

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

สารบัญ

			หน้า
ส่วนที่ 1	**บทสรุปของผู้บริหาร**		**ส่วนที่ 1 หน้า 1**
ส่วนที่ 2	**แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน**		**ส่วนที่ 2 หน้า 1**
ส่วนที่ 3	**ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**		**ส่วนที่ 3 หน้า 1**
	3.1	ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	3.2	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
	3.3	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 4
	3.4	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 6
	3.5	รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 7
	3.6	แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา	ส่วนที่ 3 หน้า 11
	3.7	ความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 11
	3.8	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ	ส่วนที่ 3 หน้า 12
ส่วนที่ 4	**ความสมเหตุสมผลของรายการ**		**ส่วนที่ 4 หน้า 1**
	4.1	วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.2	ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
	4.3	ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
	4.4	ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
	4.5	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
ส่วนที่ 5	**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ**		**ส่วนที่ 5 หน้า 1**
ส่วนที่ 6	**สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**		**ส่วนที่ 6 หน้า 1**

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด

เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด

เอกสารแนบ 4 สรุปข้อมูลของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 5 สรุปข้อมูลของบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

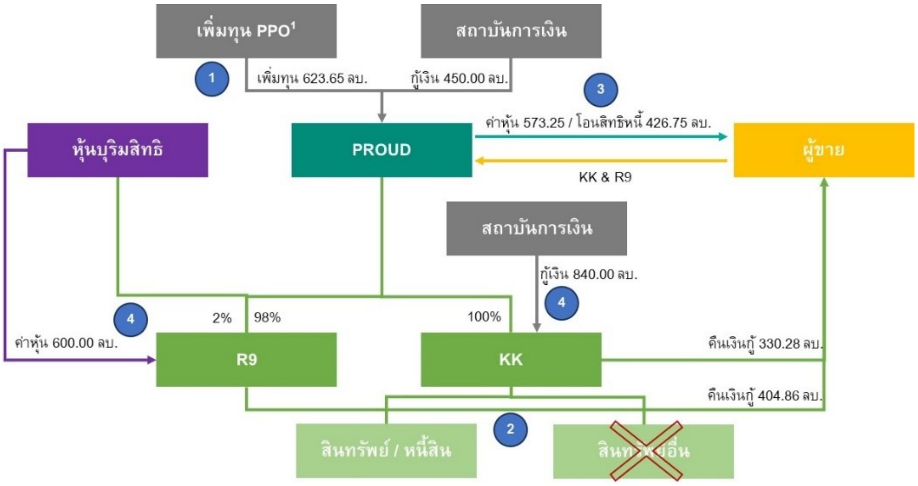
เอกสารแนบ 6 สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

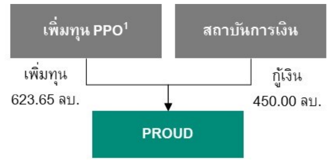
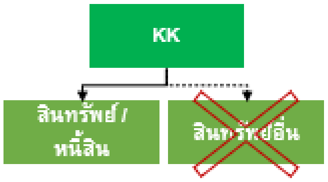
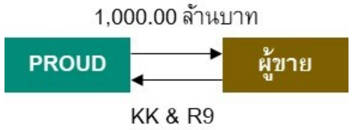
คำนิยาม

คำย่อ		หมายถึง
PROUD หรือ บริษัทฯ	:	บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
KK	:	บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด
R9	:	บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
NOBLE	:	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
TNL		บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด
ผู้ขาย หรือ ผู้ถือหุ้นเดิม	:	NOBLE และ TNL
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	:	บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	:	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	:	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	:	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	:	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
P/E	:	อัตราส่วนราคาต่อกำไร
P/BV	:	อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี
PPO	:	การเสนอขายหุ้น ที่ออกใหม่ในลักษณะเป็นการทั่วไป โดยกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะซื้อหุ้นต้องเป็นผู้ถือหุ้น ของบริษัทและจำนวนการจองซื้อไม่เกินกว่าสัดส่วนการถือหุ้น โดยเป็นการเสนอขายตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ให้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน แต่จะไม่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE”) มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตนบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PROUD”) ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (“KK”) และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (“R9”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย ตามลำดับจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNL”) (รวมเรียก “ผู้ขาย” หรือ “ผู้ถือหุ้นเดิม”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท (“ธุรกรรมการซื้อหุ้น”) รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการของ NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ได้มีการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยบริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร และ (ข) โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ("โครงการคอนโดมิเนียม") โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4 ของสารสนเทศนี้ นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161.89 ล้านบาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426.75 ล้านบาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย ("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และ (2) ดำเนินการให้ KK กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์ และให้ R9 ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าเป็นจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท (“ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม”) โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการทำธุรกรรม ดังนี้



ลำดับ	คำอธิบาย	แผนภาพ
1	บริษัทฯ ระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ ด้วยมูลค่าไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ในรูปแบบ PPO[1] และระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 450.00 ล้านบาท โดยคาดว่าการระดมทุนดังกล่าว จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566	
2	KK ขายสินทรัพย์ อาทิ ที่ดินสำหรับโครงการ นิว คูคต ในเฟส 2 ถึงเฟส 4 เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือบุคคลอื่น และนำเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566	
3	บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยมีมูลค่าธุรกรรมรวม 1,000.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระราคา ดังนี้ ● ชำระค่าหุ้นสามัญ KK จำนวน 228.49 ล้านบาท ● ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม KK จำนวน 0.51 ล้านบาท ● ชำระค่าหุ้นสามัญ R9 จำนวน 344.76 ล้านบาท ● ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม R9 จำนวน 426.24 ล้านบาท รวมคิดเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566	
4	● KK กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม 330.28 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 519.72 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ KK และ R9 ในอนาคต ● R9 ออกหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 600.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 404.86 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 195.14 ล้าน	**<u>โครงสร้างการกู้ยืม KK</u>** **<u>โครงสร้างการกู้ยืม R9</u>**

ลำดับ	คำอธิบาย	แผนภาพ
	บาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ R9 ในอนาคต ● รวมคิดเป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566	

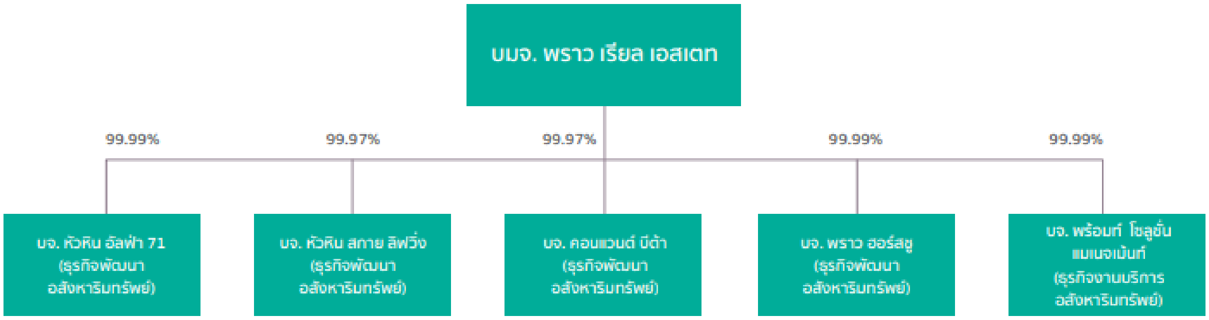
หมายเหตุ: [1]บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PPO จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าตราไว้ที่หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท (ราคาปิด ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 เท่ากับ 1.81 บาทต่อหุ้น) ในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ โดยมีกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน PPO ในวันที่ 13 -19 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น ภายใต้การบริหารงานของ KK และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9 โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้นจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว กว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ความสำเร็จของธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขหลัก ดังนี้

1) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฯ ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอวาระดังกล่าว ต่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ต่อไป
2) ผู้ขายได้ดำเนินการให้ KK จดทะเบียนโอนขายที่ดินอื่น ที่อยู่นอกเหนือสัญญาซื้อขายหุ้นให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนดในราคา ที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินที่ผู้ขายแต่งตั้ง และผู้รับโอนได้มีการชำระราคาซื้อขายให้แก่ KK ครบถ้วนแล้ว ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดิน ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ข้อ 3) โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566
3) บริษัทฯ ได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้และการก่อสร้างโครงการเป้าหมายจนสมบูรณ์ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบัน ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่ PROUD เห็นชอบ 2) การออกหุ้นเพิ่มทุนของ PROUD ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว โดยสามารถพิจารณารายละเอียดแหล่งที่มาของเงินทุนเพิ่มเติม ในหัวข้อ 3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา

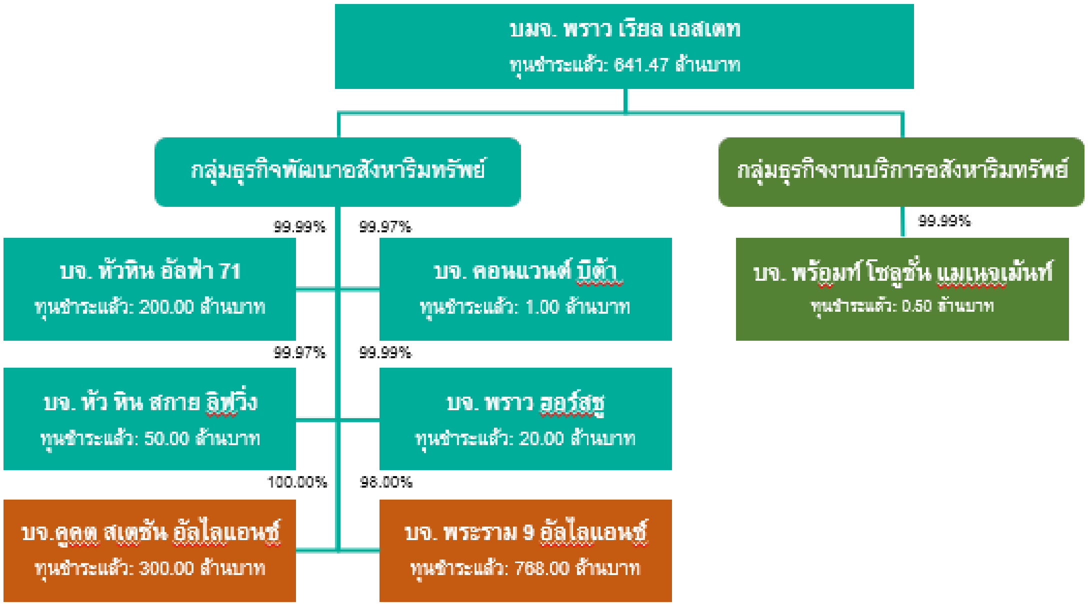
ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 แล้ว บริษัทฯ จะมีโครงสร้างกลุ่มบริษัท ดังนี้

<u>โครงสร้างกลุ่มบริษัท ก่อน</u><u>การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9</u>



ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

<u>โครงสร้างกลุ่มบริษัท หลัง</u><u>การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9</u>



หมายเหตุ: สัดส่วนการถือหุ้นที่เหลือของ บจ. พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำนวนร้อยละ 2 เป็นของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ
ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการ

เข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ทำให้สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- **ราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ภายใต้สมมติฐานที่ว่า KK และ R9 จะมีการดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไปตามเดิม จะได้ 1) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK จะมีค่าระหว่าง 223.43 – 304.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 74.48 – 101.34 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 263.58 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 87.86 บาทต่อหุ้น และ 2) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 จะมีค่าระหว่าง 712.84 – 957.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 92.82 – 124.71 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 834.61 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 108.67 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอขายที่ได้รับจากผู้ขาย ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญ KK และ R9 มูลค่า 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ในช่วงดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ในราคาที่มูลค่ายุติธรรม จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- **การรับรู้รายได้และผลตอบแทนที่รวดเร็ว กว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่**

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้ทันที ภายหลังการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ด้วยโครงการที่มีสัดส่วนการขายอาคารชุดในสัดส่วนร้อยละ 100 สำหรับโครงการ KK และร้อยละ 82 สำหรับโครงการ R9 ทำให้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ได้ทันที ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี ส่งผลให้ PROUD มีศักยภาพในการสร้างการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง จากการที่โครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ มีระยะเวลาการพัฒนาที่ยาว และไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงดังกล่าว

- **การสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ของ KK และ R9 ด้วยสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 100.00 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เนื่องจาก NOBLE มีภาระหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ KK และ R9 และสัญญาจ้างบริหารโครงการ ที่จะต้องทำขึ้นระหว่าง NOBLE และ KK กับ R9 ที่ครอบคลุมทั้งด้านการก่อสร้าง และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ KK และ R9 มีโอกาสได้เรียนรู้การบริหารงานก่อสร้าง การพัฒนางานด้านการตลาด และการบริหารโครงการ จากผู้นำด้าน

อสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี ผ่านการประสานงาน ตรวจสอบคุณภาพ และติดตามความคืบหน้างานก่อสร้าง พร้อมกับ NOBLE และ TNL อย่างใกล้ชิด ในหลายขั้นตอน เช่น การก่อสร้าง การขายโครงการในส่วนที่เหลือ และการบริการหลังการขาย เป็นต้น กอปรกับ NOBLE และ TNL มีฐานลูกค้ากว้างขวางที่ครอบคลุมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งระดับกลางและล่าง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนในด้านการพัฒนาทักษะและความสามารถในด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

- **การกระจายความเสี่ยงในการลงทุน**

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ เป็นผลให้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ กระจายตัวออกจากเดิม ที่มุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และระดับราคาสูง เพื่อตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าประเภท Luxury ตัวอย่างเช่น โครงการ Convent ที่มีราคาขายเริ่มต้นที่ 8.50 ล้านบาท ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่มีราคาขายต่อห้องเฉลี่ย 1.75 ล้านบาท และ 4.50 ล้านบาท จะช่วยขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าใหม่ และทำให้เกิดความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า และช่องทางการรับรู้รายได้ ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากกลุ่มลูกค้าเดิม กอปรกับผู้ขาย ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการในลักษณะดังกล่าวจะเป็นผู้บริหารโครงการแบบครบวงจร เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการขาย และการโอนกรรมสิทธิอาคารชุดประสบความสำเร็จตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยผู้ขายจะดูแล ตั้งแต่กระบวนการควบคุมงานก่อสร้าง งานลูกค้าสัมพันธ์ การบริหารงานขาย และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้วเสร็จ

- **การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ ที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น**

สืบเนื่องจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้การระดมทุนผ่านการให้ R9 ออกหุ้นบุริมสิทธิ โดยมีร่างเงื่อนไขการออกหุ้นบุริมสิทธิที่สำคัญ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิ	6,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	600,000,000 บาท
อัตราผลตอบแทน	ไม่เกินร้อยละ 9
สิทธิออกเสียงลงคะแนน	50 (ห้าสิบ) หุ้น ต่อ 1 (หนึ่ง) เสียง
ระยะเวลาการลงทุน	ระยะเวลาขั้นต่ำ 3 ปี 6 เดือน โดย R9 อาจพิจารณาการไถ่ถอน หรือซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดภายหลังวันครบรอบระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่วันที่ R9 ดำเนินการออกและจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของ R9
เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผล	ในกรณีที่ R9 ไม่จ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หรือมีการจ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมจำนวนเงินปันผล ที่ไม่ได้ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ หรือยังจ่ายไม่ครบเต็มอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิไว้ และบริษัทฯ สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไปจ่ายในปีถัด ๆ ไป
เงื่อนไขก่อนเข้าลงทุน	1. ผู้ลงทุนมีการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะการลงทุนจนมีความมั่นใจว่าจะได้ผลตอบแทนที่คาดหวัง ในระยะเวลาการลงทุนที่คาดการณ์แล้ว

	2. PROUD เข้าซื้อหุ้นสามัญของ R9 และ KK เสร็จสิ้นแล้ว โดย PROUD และ/หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งโดย PROUD เป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ R9 และ KK ทั้งหมด เว้นแต่เพียงหุ้นสามัญของ R9 ซึ่งถูกโอนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น 3. R9 และ KK ได้รับการอนุมัติวงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

ทั้งนี้การระดมทุนผ่านช่องทางการออกหุ้นบุริมสิทธิของ R9 จะช่วยให้ PROUD ได้รับผลตอบแทนในภาพรวมที่สูงขึ้นจากต้นทุนการออกหุ้นบุริมสิทธิที่อัตราผลตอบแทนไม่เกินร้อยละ 9.00 ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 ที่เท่ากับร้อยละ 13.53 ต่อปี และร้อยละ 9.70 ต่อปี ตามลำดับ กอปรกับการระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ ทำให้ R9 มีการจัดการสภาพคล่องได้ดีกว่าการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จากการที่ R9 สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลไปจนกว่า R9 จะมีความพร้อมเพียงพอ ต่อการชำระผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

- **สูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการที่อาจสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคต**

ในการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 บริษัทฯ พิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจาก 1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) จำนวนไม่เกิน 623.65 ล้านบาท 2) การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 450.00 ล้านบาท รวมถึงภาระหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจาก 1) วงเงินกู้ยืมที่ KK และ R9 มีกับธนาคารพาณิชย์เดิม จำนวน 3,390.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมใหม่ของ KK จำนวน 840.00 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินกู้ยืมจำนวน 4,230.00 ล้านบาท ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.19 เท่า เป็น 3.31 เท่า ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ อาจจัดหาเงินทุน สำหรับการลงทุนในโครงการที่อาจสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคตได้ยาก จากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ตึงตัวขึ้น อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต้นทุนดังกล่าว ไม่กระทบต่อ Financial Covenant ของบริษัทฯ

- **ภาระหนี้สิน และภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในอนาคต**

แม้ว่าการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนจำนวน ไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งส่งผลให้ฐานะทางการเงินในภาพรวมของบริษัทฯ ปรับดีขึ้นจากส่วนของทุนที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่กำหนดให้ KK และ R9 ขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 4,230.00 ล้านบาท อาจทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ มีความตึงตัวขึ้น จากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 530.64 ล้านบาท ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการดอกเบี้ยจ่าย ที่อาจเกิดขึ้นตลอดอายุโครงการ นับแต่วันที่ KK และ R9 ได้เริ่มกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม และใช้สำหรับการก่อสร้างโครงการจนเสร็จสิ้น

- **การเกิด Dilution Effect ภายหลังการจากการทำ PPO**

จากที่บริษัทฯ คาดว่าจะนำกระแสเงินสดที่ได้รับ จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) จำนวนไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นต้องเผชิญความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการมีจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งในด้านผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share Dilution) ดังนี้

รายการ	สมการ	การคำนวณ	ผลลัพธ์
Control Dilution	จำนวนหุ้นเพิ่มทุน / (จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน)	356,371,689 / (641,469,040+356,371,689)	ร้อยละ 35.71
Price Dilution	(ราคาตลาดก่อนเสนอขาย – ราคาตลาดหลังเสนอขาย) / ราคาตลาดก่อนเสนอขาย	(1.86 - 1.81) / 1.86	ร้อยละ 2.15
Earnings Per Share Dilution	(EPS ก่อนเสนอขาย – EPS หลังเสนอขาย) / EPS ก่อนเสนอขาย	0.3565 – 0.2292 / 0.2292	ร้อยละ 35.71

หมายเหตุ: [1]ราคาตลาดก่อนเสนอขาย คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท ซึ่งตรงกับวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 (คำนวณระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 24 พฤษภาคม 2566 เป็นราคาเท่ากับ 1.86 บาทต่อหุ้น)
ข้อมูลอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดีจากผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก และมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการประเมินมูลค่ากิจการ KK และ R9 โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ตามกรณีฐาน ที่เท่ากับ 263.58 ล้านบาท และ 840.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสูงเกินกว่ามูลค่ากิจการตามธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่เท่ากับ 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกระแสเงินสดรับที่เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน จากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะช่วยชดเชยกับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ลดลง จากการไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

- **ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง**

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น และโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งมีสัดส่วนการขายโครงการแล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ แม้โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกือบทั้งหมด จะมีผู้สนใจจองซื้อแล้ว แต่บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อ และ/หรือ การควบคุมงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่คาดหวัง และ/หรือ ความผันผวนของราคาวัสดุอุปกรณ์ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากการลงทุน อาจลดลงจากที่คาดหวัง อย่างไรก็ดีจากประสบการณ์บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 32 ปีของ Noble กอปรกับสัดส่วนการวางเงินดาวน์ของโครงการคูคต ที่สูงถึงร้อยละ 9 สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ และและโครงการอาร์ 9 ร้อยละ 12 สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ จะช่วยลดความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวังได้ ทั้งนี้โครงการคูคต มีสัดส่วนการจองซื้อระหว่างลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ ในสัดส่วนร้อยละ 98 ต่อร้อยละ 2 ขณะที่โครงการอาร์ 9 มีสัดส่วนการจองซื้อระหว่างลูกค้าชาวไทย และ

ต่างชาติ ในสัดส่วนร้อยละ 53 ต่อร้อยละ 47 ซึ่งผู้จองซื้อโครงการทั้งหมดในปัจจุบัน มีสถานะเป็นบุคคลธรรมดา และผู้จองซื้อแต่ละรายมีสัดส่วนมูลค่าการจองซื้อต่ำกว่าร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการ

- **การทำรายการไม่สำเร็จ เนื่องจากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับการบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

  - **การได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญา**

    ในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะต้องได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบันจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินเดิม ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่บริษัทฯ เห็นชอบ 2) บริษัทฯ ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว จากการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) และ 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขาย อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 3 แห่ง และบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขอมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบ PPO โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถระดมทุนได้เนื่องจากการเพิ่มทุนดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2566 รวมถึงบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับ NOBLE และผู้ลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิอื่น ของ R9 โดยคาดว่าจะได้รับเงินลงทุนตามเป้าหมาย

- **การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย**

เนื่องด้วยสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีการกำหนดภาระหน้าที่ของผู้ขายภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ในหลายด้าน อาทิ การปรับปรุงราคาซื้อขายให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้น จากผลต่างรายการปรับปรุงใน Proforma Account ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กับ Completion Account ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคต หรือให้เป็นทางสาธารณะ เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ดีเนื่องจาก NOBLE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ยาวนานกว่า 32 ปี กอปรกับผลประโยชน์ที่ผู้ขายอาจได้รับจากสิทธิในการแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 40 ของผู้ขาย ภายหลังจากการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ ในกรณีที่ EIRR ของบริษัทฯ สูงเกินกว่าร้อยละ 12 ตัวอย่างเช่น หาก EIRR ที่บริษัทฯ ได้รับเท่ากับร้อยละ 13 NOBLE จะได้ส่วนแบ่งเพิ่มเติมเท่ากับร้อยละ 40 ของส่วนที่เกินจากร้อยละ 12 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 1 ส่งผลให้ NOBLE จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 0.4 ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย

- **ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย**

ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีการกำหนดให้ KK และ R9 ขอวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,230.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ยืมที่ KK และ R9 มีกับสถาบันการเงินเดิม จำนวน 3,390.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมใหม่ จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม และใช้ชำระค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นในอนาคต กอปรกับภาระหนี้สินของ PROUD ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 450.00 ล้านบาท เพื่อเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น KK และ R9 และ/หรือ การรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ของ KK และ R9 ทั้งนี้วงเงินที่ KK และ R9 ได้รับมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในลักษณะลอยตัว ซึ่งเท่ากับประมาณ MLR-1.5% ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนของโครงการลงทุน อาจปรับลดลงจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดีจากสัดส่วนยูนิตที่ขายแล้วของ KK และ R9 ที่เท่ากับร้อยละ 100 และร้อยละ 82 การกำหนดแผนการก่อสร้างที่ชัดเจน โดยโครงการ KK และ R9 คาดว่าจะก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2567 และ 2568 จึงส่งผลให้ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อยู่ในกรอบจำกัด จากระยะเวลาโครงการที่สั้น

- **การสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาด**

เนื่องจาก NOBLE เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างและบริหารโครงการหลัก ส่งผลให้การดูแลและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของบริษัทฯ ทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญความเสี่ยงจากการสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ อย่างไรก็ดีจากชื่อเสียงและประสบการณ์ของ NOBLE กอปรกับการที่บริษัทฯ สามารถเข้าตรวจงานก่อสร้างในฐานะเจ้าของโครงการ จะช่วยให้คุณภาพงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ และการซื้อขายโครงการในครั้งนี้ ได้รวมถึงการขอใช้ตราสินค้า NUE ของ NOBLE ด้วย ดังนั้น หากมีงานก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ผลกระทบจะตกไปสู่ตราสินค้า NUE ของ NOBLE แทนตราสินค้าของบริษัทฯ นอกจากนี้จากการปรึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย พบว่าการเข้าซื้อโครงการในครั้งนี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลทางกฎหมาย จากการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า เนื่องจากคู่สัญญายังคงเป็น KK และ R9 เช่นเดิม

- **ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง**

หากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อต้นทุนก่อสร้างให้ปรับตัวสูงขึ้นตามกัน โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปี 2565 สูงขึ้นร้อยละ 5.7 เนื่องจากต้นทุนที่ปรับ สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ทั้งจากราคาพลังงานและราคาวัตถุดิบที่ได้รับผลกระทบจากราคาพลังงาน และความผันผวนของค่าเงินบาท ประกอบกับความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ที่ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง สำหรับวัสดุก่อสร้างหลักที่จำเป็นของ KK และ R9 อาทิเช่น ผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์คอนกรีต จะเห็นได้ว่าในช่วงสิ้นปี 2565 ราคาผลิตภัณฑ์เหล็กปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เนื่องจากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้นส่งผลให้ความต้องการใช้งานเพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการผลิตสูงขึ้นจาก ราคาพลังงานที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา และผลิตภัณฑ์คอนกรีตปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 (ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจ การค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์) เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างแบบ Turnkey Contract โดยให้ NOBLE ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี เป็นผู้บริหารโครงการทั้งหมด ซึ่ง NOBLE ได้ดำเนินการตกลง ทั้งในด้านค่าจ้างแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าต้นทุนด้านแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างของ NOBLE จะเป็นไปตามที่วางแผนไว้ รวมถึงผู้ขาย ได้รับประกันค่าก่อสร้าง และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด เพื่อให้การก่อสร้างโครงการของ KK และ R9 แล้วเสร็จนั้น จะต้องไม่เกินจำนวน 3,507.12 ล้านบาท

- **การก่อสร้างล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมา และการขาดแคลนแรงงาน**

เนื่องด้วยโครงการคูคต และโครงการอาร์ 9 มีสัดส่วนยูนิตที่ขาย และรอโอนกรรมสิทธิ์แล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ โดยหากการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น การแก้ไขงานเพื่อให้ได้ตามคุณภาพที่กำหนด การขาดแคลนแรงงานที่มีคุณภาพ ขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง สภาพคล่องของผู้รับเหมา เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อการ เพิ่มระยะเวลาก่อสร้าง เพิ่มต้นทุนโครงการ ทั้งในด้านภาระดอกเบี้ย แผนงาน การรับรู้รายได้ ชื่อเสียงของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งลูกค้าอาจจะขอยกเลิกสัญญา หรือขอค่าปรับ ส่งผลให้กำไรของ KK และ R9 อาจลดลงกว่าที่คาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาจ้างบริหารโครงการก่อสร้างกับ NOBLE ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี และมีประวัติการควบคุมงานก่อสร้างที่ดี โดยในปี 2565 NOBLE มีโครงการที่ก่อสร้างล่าช้า จำนวน 4 โครงการ จากโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 24 โครงการ ทั้งนี้ความคืบหน้าของโครงการคูคต ในปัจจุบัน ถือว่าเร็วกว่าแผนงานที่กำหนด ขณะที่ความคืบหน้าของโครงการอาร์ 9 ยังคงเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ รวมถึงภายใต้ร่างสัญญารับเหมาก่อสร้าง ยังมีการระบุ KK และ R9 สามารถจัดเก็บเบี้ยปรับจาก NOBLE หรือผู้รับเหมาที่ NOBLE จ้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนด

- **การสูญเสียหลักประกัน กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไข ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9**

เนื่องด้วยบริษัทฯ ต้องดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขาย เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (วันที่ 26 พฤษภาคม 2566) และในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงในการสูญเสียหลักประกัน จำนวน 15 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 อย่างไรก็ดีก่อนการลงนามในสัญญา บริษัทฯ ได้ประเมินแล้วว่า บริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ทุกข้อ ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.3 ทั้งในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากคาดการณ์ผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก

ความเหมาะสมของราคาที่เข้าทำรายการ

ในเรื่อง**ความเหมาะสมของราคา**ที่เข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยวิธีต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (KK)

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ KK		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	**263.58**	**87.86**	**เหมาะสม**
กรณีวิเคราะห์ความไว	**223.43 – 304.01**	**74.48 – 101.34**	**เหมาะสม**

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ในครั้งนี้** เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต **โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าระหว่าง 223.43 – 304.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 74.48 – 101.34 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 263.58 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 87.86 บาทต่อหุ้น** จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าราคาซื้อขายที่ 229.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาฐาน ณ วันปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (R9)

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ R9		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	266.05	34.64	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	**840.63**	**109.46**	**เหมาะสม**
กรณีวิเคราะห์ความไว	**718.62 – 964.01**	**93.57 – 125.52**	**เหมาะสม**

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ในครั้งนี้** เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต **โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าระหว่าง 718.62 – 964.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 93.57 – 125.52 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 840.63 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 109.46 บาทต่อหุ้น** จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าราคาซื้อขายที่ 771.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาฐาน ณ วันปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ

จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล** จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ **ควรอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้** อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริง สมบูรณ์ และถูกต้อง และผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวตั้งขึ้นโดยการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยบริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD") จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9
2. เอกสารของบริษัทฯ KK และ R9 เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินของบริษัทฯ KK และ R9 รวมถึงงบทดลองและ'งบการเงินล่วงหน้า (Pro Forma Financial Statement) ของ KK และ R9
3. สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเงินกู้ สัญญาซื้อขายหุ้น ร่างข้อกำหนดเชิงพาณิชย์สำคัญ สำหรับการออกและจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิ สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดที่ KK และ R9 ทำกับลูกค้า ร่างสัญญาจ้างบริหารงาน เป็นต้น
4. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
5. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาจ้างบริหารโครงการ รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) และรายงานการตรวจสอบสถานะการก่อสร้าง (Construction Due Diligence)
6. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ก็อาจส่งผลต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

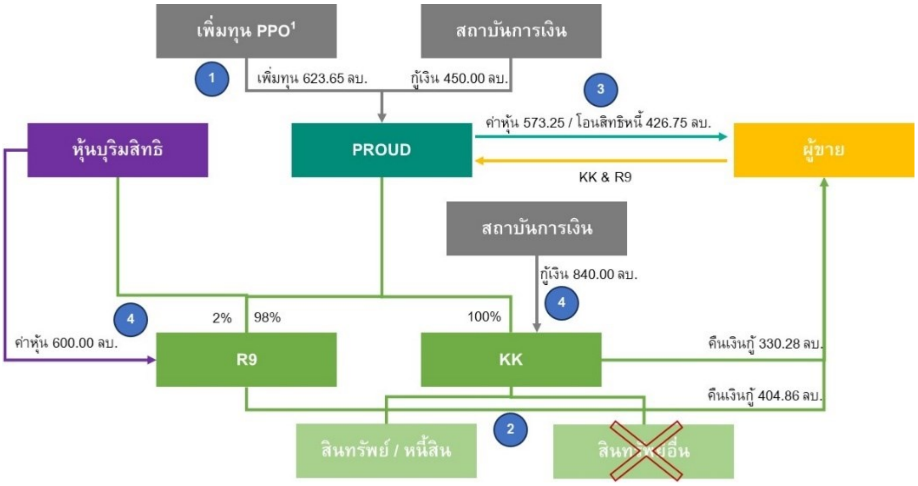
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้นการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณาลงมติได้อย่างเหมาะสม

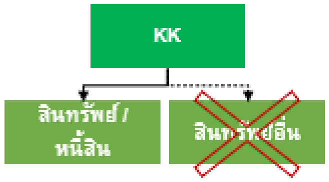
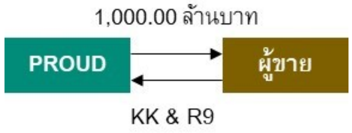
อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตนบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ("R9") (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย ตามลำดับจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท ("ธุรกรรมการซื้อหุ้น") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาซื้อขายหุ้น") และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการของ NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ได้มีการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยบริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร และ (ข) โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ("โครงการคอนโดมิเนียม") โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4 ของสารสนเทศนี้ นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161.89 ล้านบาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426.75 ล้านบาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย ("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และ (2) ดำเนินการให้ KK กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์ และให้ R9 ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าเป็นจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม") โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการทำธุรกรรม ดังนี้



ลำดับ	คำอธิบาย	แผนภาพ
1	บริษัทฯ ระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ ด้วยมูลค่าไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ในรูปแบบ PPO[1] และระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 450.00 ล้านบาท โดยคาดว่าการระดมทุนดังกล่าว จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566	
2	KK ขายสินทรัพย์ อาทิ ที่ดินสำหรับโครงการ นิว คูคต ในเฟส 2 และเฟส 3 เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือบุคคลอื่น และนำเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566	
3	บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยมีมูลค่าธุรกรรมรวม 1,000.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระราคา ดังนี้ ● ชำระค่าหุ้นสามัญ KK จำนวน 228.49 ล้านบาท ● ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม KK จำนวน 0.51 ล้านบาท ● ชำระค่าหุ้นสามัญ R9 จำนวน 344.76 ล้านบาท ● ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม R9 จำนวน 426.24 ล้านบาท รวมคิดเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566	
4	● KK กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม 330.28 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 519.72 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ KK และ R9 ในอนาคต ● R9 ออกหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 600.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 404.86 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 195.14 ล้าน	**โครงสร้างการกู้ยืม KK** **โครงสร้างการกู้ยืม R9**

ลำดับ	คำอธิบาย	แผนภาพ
	บาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ R9 ในอนาคต ● รวมคิดเป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยคาดว่า จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566	

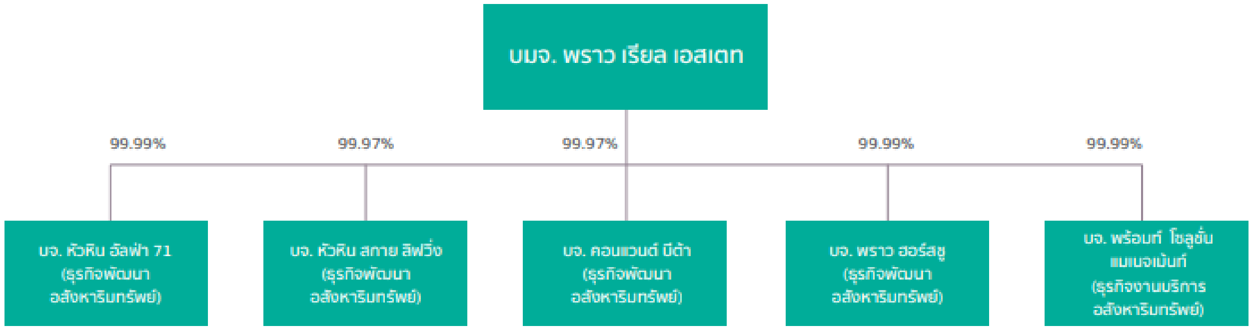
หมายเหตุ: [1]บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PPO จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าตราไว้ที่หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท (ราคาปิด ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 เท่ากับ 1.81 บาทต่อหุ้น) ในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ โดยมีกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน PPO ในวันที่ 13 -19 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น ภายใต้การบริหารงานของ KK และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9 โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว กว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ความสำเร็จของธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขหลัก ดังนี้

1) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฯ ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอวาระดังกล่าว ต่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ต่อไป
2) ผู้ขายได้ดำเนินการให้ KK จดทะเบียนโอนขายที่ดินอื่น ที่อยู่นอกเหนือสัญญาซื้อขายหุ้นให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนดในราคา ที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินที่ผู้ขายแต่งตั้ง และผู้รับโอนได้มีการชำระราคาซื้อขายให้แก่ KK ครบถ้วนแล้ว ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดิน ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ข้อ 3) โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566
3) บริษัทฯ ได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้และการก่อสร้างโครงการเป้าหมายจนสมบูรณ์ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบัน ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่ PROUD เห็นชอบ 2) การออกหุ้นเพิ่มทุนของ PROUD ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว โดยสามารถพิจารณารายละเอียดแหล่งที่มาของเงินทุนเพิ่มเติม ในหัวข้อ 3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา

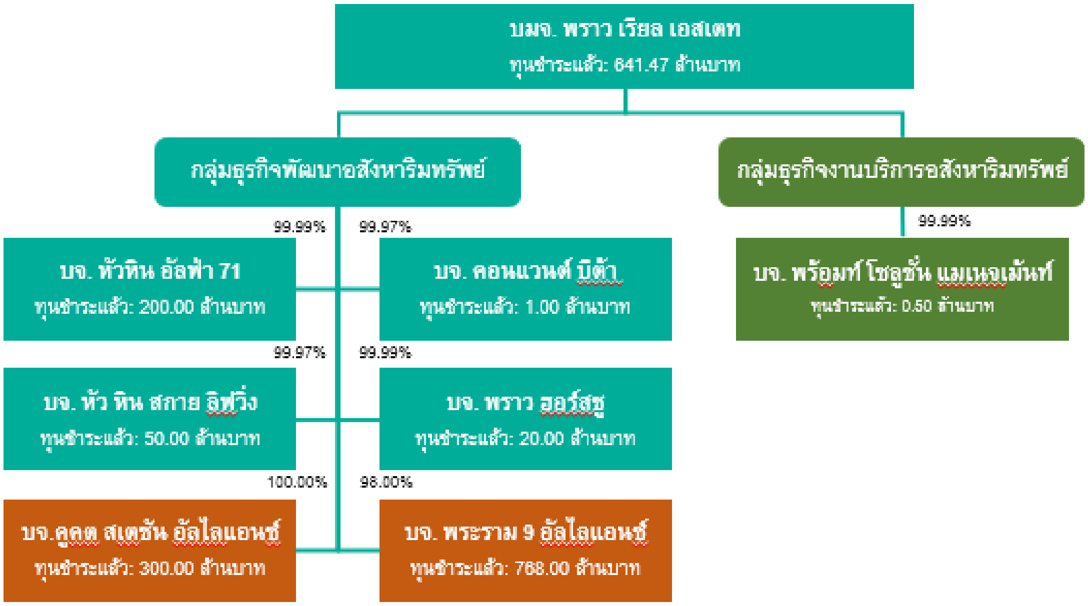
ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 แล้ว บริษัทฯ จะมีโครงสร้างกลุ่มบริษัท ดังนี้

<u>โครงสร้างกลุ่มบริษัท ก่อน</u><u>การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9</u>



ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

<u>โครงสร้างกลุ่มบริษัท หลัง</u><u>การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9</u>



หมายเหตุ: สัดส่วนการถือหุ้นที่เหลือของ บจ. พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำนวนร้อยละ 2 เป็นของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ
ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้ง ที่ปรึกษาฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมดของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้ 1) บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นใน KK และ R9 2) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PPO และ 3) เรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็นและ/หรือเกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว รวมถึงภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อน ในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ KK และ R9 ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขายสำเร็จครบถ้วน โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมด จะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

3.3.1 ธุรกรรมการซื้อหุ้น

ผู้ขาย	:	NOBLE และ TNL
ผู้ซื้อ	:	PROUD
ความสัมพันธ์	:	ผู้จะซื้อและผู้จะขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวโยงกัน

3.3.2 ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง	:	NOBLE และ TNL
ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง	:	PROUD
ความสัมพันธ์	:	ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง และผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวโยงกัน

3.3.3 ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม

ผู้ชำระเงินกู้ยืม	:	KK และ R9
ผู้รับชำระเงินกู้ยืม	:	NOBLE และ TNL

ความสัมพันธ์ : ผู้ชำระเงินกู้ยืม และผู้รับชำระเงินกู้ยืม ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้สัญญาซื้อขายหุ้น KK และ R9 มีการระบุรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ KK และ R9
คู่สัญญา	บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อ / NOBLE และ TNL ในฐานะผู้ขาย
วันที่ลงนาม	26 พฤษภาคม 2566
จำนวนหุ้นที่ซื้อขาย	1. หุ้นสามัญของ KK จำนวน 3,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KK 2. หุ้นสามัญของ R9 จำนวน 7,680,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ R9
ราคาซื้อขาย	ประกอบด้วย 1. เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหุ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินจำนวน 573.25 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น จำนวน 228.49 ล้านบาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น KK และ 344.76 ล้านบาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น R9 2. เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งจะเท่ากับจำนวนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 0.51 ล้านบาท สำหรับ KK และ 426.24 ล้านบาท สำหรับ R9 3. เงินที่ผู้ซื้อจะดำเนินการให้ KK และ R9 ชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งเท่ากับหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะชำระคืน จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 330.28 ล้านบาท สำหรับ KK และจำนวน 404.86 ล้านบาท สำหรับ R9 4. ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ราคาซื้อขายหุ้นจะถูกปรับปรุง (Purchase Price Adjustment) อีกครั้งหลังการโอนกรรมสิทธิ์ตามหลักการที่กำหนด
เงื่อนไขบังคับก่อน	**<u>ส่วนของ PROUD</u>** 1. PROUD จัดให้มีการประชุม และได้รับมติอนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 รวมถึงเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง จากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PROUD ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 2. PROUD ได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้และการก่อสร้างโครงการเป้าหมายจนสมบูรณ์ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบัน ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่ PROUD เห็นชอบ โดยปัจจุบัน KK และ R9 ได้รับข้อเสนอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 2) การออกหุ้นเพิ่มทุนของ PROUD ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขอมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้น เพื่อออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่

	ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับ NOBLE และผู้ลงทุนอื่น และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ทั้งหมด ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 3. KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดิน ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ครบถ้วน โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 4. มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของ KK ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดินบริเวณถนนทางเข้าออกโครงการ ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ครบถ้วน โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 **ส่วนของ NOBLE และ TNL (เรียกรวม "ผู้ขาย")** 1. คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่าง NOBLE และ KK และ R9 แล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาจ้างบริหารโครงการ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566
หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	1. วางเงินมัดจำ ในวันที่ทำสัญญา จำนวน 15.00 ล้านบาท และ 2. ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น หากภายหลังบริษัทฯ ไม่สามารถที่จะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ทางผู้ขายจะยึดเงินมัดจำดังกล่าวทั้งหมด และ บริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบน ยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขาย ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566

ข้อปฏิบัติและหน้าที่ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (**Post-Completion Obligation)**	1. การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment) (1.1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง (1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำส่งรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จและจะนำส่งให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วันนับจากวันกระทบยอด คู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ 2. การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคตหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์
การเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาถูกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ 1. เมื่อผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ซื้อเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายให้ไว้ต่อผู้ซื้อตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง 2. เมื่อผู้ขายบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ขายเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ซื้อให้ไว้ต่อผู้ขายตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริงและไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง

ข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมให้เสร็จ การบริหารการก่อสร้าง การบริหารการขายและการส่งมอบโครงการ ตลอดจนบริการอื่นๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจ้างบริหารโครงการที่ KK และ R9 จะเข้าทำสัญญากับ NOBLE และข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิในเครื่องหมายการค้าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการที่ NOBLE ตกลงและรับประกันต่อบริษัทฯ เกี่ยวกับต้นทุนหลักในการก่อสร้างและค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้างที่ต้องใช้เพื่อให้การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยสัญญาดังกล่าวจะต้องตกลงให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และลงนามในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ทั้งนี้ เงื่อนเวลาตามที่ระบุในตารางและในข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสัญญาจ้างบริหารโครงการ KK และ R9 เท่ากับ 6 ล้านบาท และ 12 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการนี้ สัญญาและเอกสารทางกฎหมายสำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นตามกฎหมาย ซึ่งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการลงนาม สลักหลัง และ/หรือ ส่งมอบภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นนี้

บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2566

ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีความสมเหตุสมผล และครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ อาทิ การกำหนดภาระหน้าที่ของผู้ขาย ทั้งในด้านการก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการให้บริการหลังการขาย ภายหลังการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 รวมถึงการให้คำรับรองในด้านต่าง ๆ อาทิ ต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงาน เป็นต้น

3.4 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL โดยมีมูลค่าธุรกรรมรวมทั้งสิ้น 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยราคาดังกล่าวมาจากการเจรจาต่อรองและการตกลงกับผู้ขายและการประเมินมูลค่ากิจการของ KK และ R9 ด้วยวิธีการต่าง ๆ ได้แก่ วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach) วิธีประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน (Effective Internal Rate of Return) และวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยในการกำหนดราคาซื้อขาย ดังกล่าวนั้น บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน (Effective Internal Rate of Return) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ เป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องกับการคำนวณผลตอบแทน EIRR ให้แก่ผู้ขาย ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในการกำหนดราคาซื้อขายเพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกระแสเงินสดเข้าและออกจากโครงการ และประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนได้ชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์การคำนวนมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวม สำหรับงวดไตรมาสแรก สิ้นสุดวันที 31 มีนาคม 2566 ของ PROUD และงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ KK และ R9 มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	<u>สัดส่วนที่จำหน่ายไป x มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ KK และ R9</u> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	=	<u>100.00% x 127.11 ล้านบาท</u> 912.39 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 13.93
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากปัจจุบัน KK และ R9 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	<u>มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ KK และ R9</u> สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	<u>1,735.14 ล้านบาท</u> 3,073.45 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 56.46

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน กอปรกับบริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL ดังนั้นธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จึงเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เนื่องจากมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

3.5.1 ข้อมูลทั่วไปของ KK และ R9

	KK	R9
ชื่อบริษัท	บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอ ลำลูกกา ปทุมธานี	ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105558100752	0105559195684
วันจดทะเบียนบริษัท	19 มิถุนายน 2558	22 ธันวาคม 2559
ทุนจดทะเบียน (บาท)	300,000,000	768,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (บาท)	300,000,000	768,000,000

3.5.2 ข้อมูลโครงการภายใต้การบริหารงานของ KK และ R9

ข้อมูลโครงการ	KK	R9
ชื่อโครงการ	โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น	โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9
สถานที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอ ลำลูกกา ปทุมธานี	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310

ข้อมูลโครงการ	KK	R9
ลักษณะโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร	โครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41ชั้น จำนวน 2 อาคาร
จำนวนยูนิตทั้งหมด	1,202 ยูนิต	1,442 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย/ยูนิต	1.8 ล้านบาท	4.5 ล้านบาท
สัดส่วนที่ขายแล้ว	ร้อยละ 100[/1]	ร้อยละ 82
มูลค่าโครงการ	2,103.99 ล้านบาท	6,518.76 ล้านบาท
วันที่เริ่มขายโครงการ	เมษายน 2565	มกราคม 2565
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง[2/]	ร้อยละ 10.31	ร้อยละ 11.33
สถานะการศึกษา Environmental Impact Assessment (EIA)	อนุมัติ	อนุมัติ
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

หมายเหตุ: 1/ โครงการนิวครอส คูคต สเตชั่น เสนอขายและจองซื้อครบในสัดส่วนร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565

2/ โครงการนิวครอส คูคต สเตชั่น และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 เริ่มการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2566 และวันที่ 20 ตุลาคม 2566 ตามลำดับ โดยผู้ประเมินมูลค่าที่ดิได้เข้าไปประเมินมูลค่าโครงการ ตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2566 และวันที่ 22 มีนาคม 2566 ตามลำดับ

3.5.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ KK และ R9

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ KK ณ วันที่ 3 มกราคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ		ผู้ถือหุ้น หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,499,997	50.00		
2.	นางลาภิกา ศศนะนาวิน	3	0		
3.	NOBLE	1,500,000	50.00		
4.	PROUD			2,999,998	100.00
5.	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ			1	0.00
6.	นายพสุ ลิปตพัลลภ			1	0.00
	รวม	**3,000,000**	**100.00**	**3,000,000**	**100.00**

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ R9 ณ วันที่ 3 มกราคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ		สัดส่วนการถือหุ้น หลังการเข้าทำรายการ		สิทธิการออกเสียง หลังการเข้าทำรายการ
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	
1.	บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	3,839,998	50.00			
2.	นางลาภิกา ศศนะนาวิน	2	0			
3.	NOBLE	3,840,000	50.00			
4.	PROUD			7,679,998	56.00	98.00
5.	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ			1	0.00	
6.	นายพสุ ลิปตพัลลภ			1	0.00	
7	ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ[2/]			6,000,000	44.00[1/]	2.00
	รวม	**7,680,000**	**100.00**	**13,680,000**	**100.00**	**100.00**

หมายเหตุ: 1/ หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิ์ออกเสียง 1 เสียงต่อ 50 หุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น คิดเป็นสิทธิออกเสียงรวมไม่เกินร้อยละ 2 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ R9 ส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นตามสิทธิการออกเสียง เท่ากับ PROUD ร้อยละ 98.00 และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรวมกันร้อยละ 2.00 ทั้งนี้สาเหตุที่บริษัทฯ เลือกใช้การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ มีที่มาจากนักลงทุนต้องการโครงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง โดยที่ไม่ต้องการให้มีผลกระทบกับภาระหนี้สินกระทบต่อ R9 เนื่องจากการลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิมีลักษณะคล้ายทุน โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุน ซึ่งการจ่ายผลตอบแทนเป็นแบบสะสมและจ่ายออกเมื่อจบโครงการ หรือเมื่อไม่มีภาระจ่ายค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมแล้ว โดยในขั้นตอนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ จะต้องมีการแบ่งกลุ่มตามอัตราผลตอบแทน แต่มีลำดับชั้นเท่ากันตามกฎหมายไทย

2/ ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ ประกอบด้วย NOBLE และผู้ถือหุ้นอื่น โดยคาดว่า NOBLE จะถือหุ้นบุริมสิทธิด้วยมูลค่าเท่ากับ 200 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 33.33 ของมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิรวม

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.5.4 รายชื่อกรรมการของ KK และ R9

โครงสร้างกรรมการของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

	คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ	คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ
1.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	นายพสุ ลิปตพัลลภ
2.	นางอรนุช อิติโกศิน	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ
3.	นางลาภิกา ศศะนาวิน	นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ
4.	นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์	นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

โครงสร้างกรรมการของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

	คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ	คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ
1.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	นายพสุ ลิปตพัลลภ
2.	นายธีรพล วรนิธิพงศ์	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ
3.	นางลาภิกา ศศะนาวิน	นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ
4.	นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์	นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.5.5 สรุปข้อมูลทางการเงินของ KK และ R9

สรุปข้อมูลทางการเงินของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 7 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ก.ค. 66
สินทรัพย์รวม	1,111.76	1,111.71	1,302.93	895.24
หนี้สินรวม	1,137.29	1,162.73	1,267.96	928.09
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(25.53)	(51.01)	(34.97)	(32.85)
รายได้รวม	0.00	0.00	0.47	1,298.88
ค่าใช้จ่าย	0.22	0.30	108.07	1,366.49
ต้นทุนทางการเงิน	25.26	25.19	6.42	0.20
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(25.47)	(25.49)	(114.02)	(67.81)

หมายเหตุ: อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของ KK สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และงบการเงินล่วงหน้า (Pro Forma Account) ของ KK ที่จัดทำโดยผู้ขาย สำหรับงบการเงินงวดเจ็ดเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

สรุปข้อมูลทางการเงินของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 7 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ก.ค. 66
สินทรัพย์รวม	1,930.38	2,008.28	2,607.80	2,994.83
หนี้สินรวม	2,108.68	1,572.30	2,327.22	3,095.18
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(178.30)	435.98	280.59	(100.35)
รายได้รวม	0.01	0.01	0.99	1.03
ค่าใช้จ่าย	82.95	26.46	194.16	422.12
ต้นทุนทางการเงิน	83.63	59.56	1.08	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(149.69)	(53.72)	(155.39)	(380.94)

หมายเหตุ: อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของ R9 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และงบการเงินล่วงหน้า (Pro Forma Account) ของ R9 ที่จัดทำโดยผู้ขาย สำหรับงบการเงินงวดเจ็ดเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และเอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด

3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา

สำหรับการเข้าลงทุน และการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จำนวน 2,513.65 ล้านบาท บริษัทฯ มีแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังนี้

แหล่งเงินทุน[3]	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ	ประมาณ 623.65 ล้านบาท

แหล่งเงินทุน[/3]	จำนวนเงิน
มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในครั้งนี้	
2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ[/1]	ประมาณ 450.00 ล้านบาท
3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ โดย KKเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK[/2]	ประมาณ 840.00 ล้านบาท
4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ โดย R9[/4]	ประมาณ 600.00 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	**2,513.65 ล้านบาท**

หมายเหตุ 1/ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าวใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการ และสามารถติดตามรายละเอียดในแผนภาพ ในหัวข้อ 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

2/ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่าง การเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 และก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3/ ปัจจุบัน KK และ R9 มีเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จอีกจำนวนรวมประมาณ 3,390 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาว่าจะใช้วงเงินเดิมนี้หรือเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ (Re-finance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับข้อเสนอเงินกู้ยืมเพื่อการ Re-finance จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว

4/ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนแล้ว โดยมี NOBLE เป็นหนึ่งในผู้สนใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว ตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุน ได้ตามที่กำหนด อาจส่งผลให้สัญญาซื้อขายหุ้น KK และ R9 สิ้นสุดลง เนื่องจากเงื่อนไขการจัดหาแหล่งเงินทุน ถูกระบุในส่วนเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาการซื้อขายหุ้น KK และ R9 (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา) ทั้งนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามที่คาดหวัง บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

3.7 ความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนใน KK และ R9 ดังกล่าว รวมถึงการเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขายตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม มีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นโครงการที่เริ่มต้นพัฒนาโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่รู้จักแพร่หลายอย่าง NOBLE และ TNL ภายใต้ชื่อแบรนด์ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยแม้ว่าทั้งสองโครงการจะอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ แต่มียอดขายห้องชุดที่สูงโดยโครงการ นิว ครอส คูคต ได้ขายห้องชุดทั้งหมดแล้ว (ร้อยละ 100 ของห้องชุดทั้งโครงการ) ในขณะที่โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ขายห้องชุดแล้วประมาณร้อยละ 82 ของห้องชุดทั้งโครงการ ทั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ ทำการตรวจสอบสถานะภาพของบริษัทเป้าหมาย (due diligence) ทั้งด้านกฎหมาย บัญชี ภาษี และการก่อสร้าง โดยคณะกรรมการได้พิจารณารายงานจากที่ปรึกษาต่าง ๆ ดังกล่าวและได้ตรวจทานประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องในทางกฎหมายและธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงทางกฎหมายจากธุรกรรมการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าซึ่งซื้อคอนโดของโครงการคอนโดมิเนียมเรียบร้อยแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล และเนื่องจากผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีหน้าที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจนแล้วเสร็จ และโครงการคอนโดมิเนียมยังคงใช้ชื่อเดิม และคู่สัญญาในสัญญากับผู้ซื้อคอนโดโครงการคอนโดมิเนียมยังเป็นบริษัทเป้าหมายตามเดิม การทำธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงไม่มีผลกระทบในทางลบกับผู้ซื้อคอนโดโครงการคอนโดมิเนียมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนได้แก่ (1) เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ (3) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดย KK และ R9 และ (4) เงินจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิโดย R9 โดยหากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ไม่ถึงจำนวนที่คาดหมายข้างต้น บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจาก การออกหุ้นบุริมสิทธิ การกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป ทำให้การเข้าทำรายการนี้ไม่กระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เป็นผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุนนี้ด้วย

ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการนี้ ถือเป็นการขยายฐานธุรกิจสู่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้นและช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่พึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มเดียว ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

3.8 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตนบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วงปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ("R9") (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และจำนวน 7,680,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาซื้อขายหุ้น") และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว โดย เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL ได้มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นกัน

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161.89 ล้านบาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426.75 ล้านบาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย ("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และ (2) ดำเนินการให้ KK และ R9 กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์และ/หรือใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าเป็นจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม")

ทั้งนี้ KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น ภายใต้การบริหารงานของ KK และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9 โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว กว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 ราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ภายใต้สมมติฐานที่ว่า KK และ R9 จะมีการดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไปตามเดิม จะได้ 1) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK จะมีค่าระหว่าง 223.43 – 304.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 74.48 – 101.34 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 263.58 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 87.86 บาทต่อหุ้น และ 2) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 จะมีค่าระหว่าง 712.84 – 957.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 92.82 – 124.71 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 834.61 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 108.67 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอขายที่ได้รับจากผู้ขายในราคาเสนอขายหุ้นสามัญ KK และ R9 มูลค่า 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ในช่วงดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ในราคาที่มูลค่ายุติธรรม จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

4.2.2 การรับรู้รายได้และผลตอบแทนที่รวดเร็ว กว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้ทันที ภายหลังการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ด้วยโครงการที่มีสัดส่วนการขายอาคารชุดในสัดส่วนร้อยละ 100 สำหรับโครงการ KK และร้อยละ 82 สำหรับโครงการ R9 ทำให้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ได้ทันที ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี ส่งผลให้ PROUD มีศักยภาพในการสร้างการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง จากการที่โครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ มีระยะเวลาการพัฒนาที่ยาว และไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงดังกล่าว

4.2.3 การสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ของ KK และ R9 ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.00 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เนื่องจาก NOBLE มีภาระหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ KK และ R9 และสัญญาจ้างบริหารโครงการ ที่จะต้องทำขึ้นระหว่าง NOBLE และ KK กับ R9 ที่ครอบคลุมทั้งด้านการก่อสร้าง และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ KK และ R9 มีโอกาสได้เรียนรู้การบริหารงานก่อสร้าง การพัฒนางานด้านการตลาด และการบริหารโครงการ จากผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี ผ่านการประสานงาน ตรวจสอบคุณภาพ และติดตามความคืบหน้างานก่อสร้าง พร้อมกับ NOBLE และ TNL อย่างใกล้ชิด ในหลายขั้นตอน เช่น การก่อสร้าง การขายโครงการในส่วนที่เหลือ และการบริการหลังการขาย เป็นต้น กอปรกับ NOBLE และ TNL มีฐานลูกค้ากว้างขวางที่ครอบคลุมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งระดับกลางและล่าง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนในด้านการพัฒนาทักษะและความสามารถในด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

4.2.4 การกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ เป็นผลให้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ กระจายตัวออกจากเดิม ที่มุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และระดับราคาสูง เพื่อตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าประเภท Luxury ตัวอย่างเช่น โครงการ Convent ที่มีราคาขายเริ่มต้นที่ 8.50 ล้านบาท ดังนั้นการ

เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่มีราคาขายต่อห้องเฉลี่ย 1.75 ล้านบาท และ 4.50 ล้านบาท จะช่วยขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าใหม่ และทำให้เกิดความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า และช่องทางการรับรู้รายได้ ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากกลุ่มลูกค้าเดิม กอปรกับผู้ขายซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการในลักษณะดังกล่าว จะเป็นผู้บริหารโครงการแบบครบวงจร เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการขาย และการโอนกรรมสิทธิอาคารชุดประสบความสำเร็จตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยผู้ขายจะดูแล ตั้งแต่กระบวนการควบคุมงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย งานลูกค้าสัมพันธ์ และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้วเสร็จ

4.2.5 การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ ที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น

สืบเนื่องจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้การระดมทุนผ่านการให้ R9 ออกหุ้นบุริมสิทธิ โดยมีร่างเงื่อนไขการออกหุ้นบุริมสิทธิที่สำคัญ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิ	6,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	600,000,000 บาท
อัตราผลตอบแทน	ไม่เกินร้อยละ 9
สิทธิออกเสียงลงคะแนน	50 (ห้าสิบ) หุ้น ต่อ 1 (หนึ่ง) เสียง
ระยะเวลาการลงทุน	ระยะเวลาขั้นต่ำ 3 ปี 6 เดือน โดย R9 อาจพิจารณาการไถ่ถอน หรือซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดภายหลังวันครบรอบระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่วันที่ R9 ดำเนินการออกและจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของ R9
เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผล	ในกรณีที่ R9 ไม่จ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หรือมีการจ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมจำนวนเงินปันผล ที่ไม่ได้ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ หรือยังจ่ายไม่ครบเต็มอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิไว้ และบริษัทฯ สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไปจ่ายในปีถัด ๆ ไป
เงื่อนไขก่อนเข้าลงทุน	4. ผู้ลงทุนมีการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะการลงทุนจนมีความมั่นใจว่าจะได้ผลตอบแทนที่คาดหวัง ในระยะเวลาการลงทุนที่คาดการณ์แล้ว 5. PROUD เข้าซื้อหุ้นสามัญของ R9 และ KK เสร็จสิ้นแล้ว โดย PROUD และ/หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งโดย PROUD เป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ R9 และ KK ทั้งหมด เว้นแต่เพียงหุ้นสามัญของ R9 ซึ่งถูกโอนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น 6. R9 และ KK ได้รับการอนุมัติวงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

ทั้งนี้การระดมทุนผ่านช่องทางการออกหุ้นบุริมสิทธิของ R9 จะช่วยให้ PROUD ได้รับผลตอบแทนในภาพรวมที่สูงขึ้นจากต้นทุนการออกหุ้นบุริมสิทธิที่อัตราผลตอบแทนไม่เกินร้อยละ 9.00 ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 ที่เท่ากับร้อยละ 13.53 ต่อปี และร้อยละ 9.70 ต่อปี ตามลำดับ กอปรกับการระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิทำให้ R9 มีการจัดการสภาพคล่องได้ดีกว่าการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จากการที่ R9 สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลไปจนกว่า R9 จะมีความพร้อมเพียงพอ ต่อการชำระผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 สูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการที่อาจสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคต

ในการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 บริษัทฯ พิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจาก 1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) จำนวนไม่เกิน 623.65 ล้านบาท 2) การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 450.00 ล้านบาท รวมถึงภาระหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจาก 1) วงเงินกู้ยืมที่ KK และ R9 มีกับธนาคารพาณิชย์เดิม จำนวน 3,390.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมใหม่ของ KK จำนวน 840.00 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินกู้ยืมจำนวน 4,230.00 ล้านบาท ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.19 เท่า เป็น 3.31 เท่า ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ อาจจัดหาเงินทุน สำหรับการลงทุนในโครงการที่อาจสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคตได้ยาก จากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ตึงตัวขึ้น อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต้นทุนดังกล่าว ไม่กระทบต่อ Financial Covenant ของบริษัทฯ

4.3.2 ภาระหนี้สิน และภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในอนาคต

แม้ว่าการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนจำนวน ไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งส่งผลให้ฐานะทางการเงินในภาพรวมของบริษัทฯ ปรับดีขึ้นจากส่วนของทุนที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่กำหนดให้ KK และ R9 มีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 4,230.00 ล้านบาท อาจทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ มีความตึงตัวขึ้น จากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 530.64 ล้านบาท ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการดอกเบี้ยจ่าย ที่อาจเกิดขึ้นตลอดอายุโครงการ นับแต่วันที่ KK และ R9 ได้เริ่มกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม และใช้สำหรับการก่อสร้างโครงการจนเสร็จสิ้น

4.3.3 การเกิด Dilution Effect ภายหลังการจากการทำ PPO

จากที่บริษัทฯ คาดว่าจะนำกระแสเงินสดที่ได้รับ จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) จำนวนไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นต้องเผชิญความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการมีจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งในด้านผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share Dilution) ดังนี้

รายการ	สมการ	การคำนวณ	ผลลัพธ์
Control Dilution	จำนวนหุ้นเพิ่มทุน / (จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน)	356,371,689 / (641,469,040+356,371,689)	ร้อยละ 35.71
Price Dilution	(ราคาตลาดก่อนเสนอขาย – ราคาตลาดหลังเสนอขาย) / ราคาตลาดก่อนเสนอขาย	(1.86 - 1.81) / 1.86	ร้อยละ 2.15
Earnings Per Share Dilution	(EPS ก่อนเสนอขาย – EPS หลังเสนอขาย) / EPS ก่อนเสนอขาย	0.3565 – 0.2292 / 0.2292	ร้อยละ 35.71

หมายเหตุ: [1]ราคาตลาดก่อนเสนอขาย คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท ซึ่งตรงกับวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 (คำนวณระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 24 พฤษภาคม 2566 เป็นราคาเท่ากับ 1.86 บาทต่อหุ้น)

ข้อมูลอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดีจากผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก และมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการประเมินมูลค่ากิจการ KK และ R9 โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ตามกรณีฐาน ที่เท่ากับ 263.58 ล้านบาท และ 840.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสูงเกินกว่ามูลค่ากิจการตามธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่เท่ากับ 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกระแสเงินสดรับที่เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน จากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะช่วยชดเชยกับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ลดลง จากการไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม

4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.4.1 ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น และโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งมีสัดส่วนการขายโครงการแล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ แม้โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีผู้สนใจจองซื้อเกือบทั้งหมด แต่บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อ และ/หรือ การควบคุมงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่คาดหวัง และ/หรือ ความผันผวนของราคาวัสดุอุปกรณ์ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากการลงทุน อาจลดลงจากที่คาดหวัง อย่างไรก็ดีจากประสบการณ์บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 32 ปีของ Noble กอปรกับสัดส่วนการวางเงินดาวน์ของโครงการคูคต ที่สูงถึงร้อยละ 9 สำหรับลูกค้าชาวไทยและร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ และโครงการอาร์ 9 ร้อยละ 12 สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ จะช่วยลดความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ทั้งนี้โครงการคูคต มีสัดส่วนการจองซื้อระหว่างลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ ในสัดส่วนร้อยละ 98 ต่อร้อยละ 2 ขณะที่โครงการอาร์ 9 มีสัดส่วนการจองซื้อระหว่างลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ ในสัดส่วนร้อยละ 53 ต่อร้อยละ 47 ซึ่งผู้จองซื้อโครงการทั้งหมดในปัจจุบัน มีสถานะเป็นบุคคลธรรมดา และผู้จองซื้อแต่ละรายมีสัดส่วนมูลค่าการจองซื้อต่ำกว่าร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการ

4.4.2 การทำรายการไม่สำเร็จ เนื่องจากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับการบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

- **การได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญา**

  ในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะต้องได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบันจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินเดิม ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่บริษัทฯ เห็นชอบ 2) บริษัทฯ ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว จากการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) และ 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขาย อย่างไรก็ดีบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 3 แห่ง และบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขอมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบ PPO โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถระดมทุนได้เนื่องจากการเพิ่มทุนดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2566 รวมถึงบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับ NOBLE และผู้ลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิอื่น ของ R9 โดยคาดว่าจะได้รับเงินลงทุนตามเป้าหมาย

4.4.3 การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย

เนื่องด้วยสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีการกำหนดภาระหน้าที่ของผู้ขายภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ในหลายด้าน อาทิ การปรับปรุงราคาซื้อขายให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้น จากผลต่างรายการปรับปรุงใน Proforma Account ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กับ Completion Account ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูคต หรือให้เป็นทางสาธารณะ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ดีเนื่องจาก NOBLE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ยาวนานกว่า 32 ปี กอปรกับผลประโยชน์ที่ผู้ขายอาจได้รับจากสิทธิในการแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 40 ของผู้ขาย ภายหลังจากการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ ในกรณีที่ EIRR ของบริษัทฯ สูงเกินกว่าร้อยละ 12 ตัวอย่างเช่น หาก EIRR ที่บริษัทฯ ได้รับเท่ากับร้อยละ 13 NOBLE จะได้ส่วนแบ่งเพิ่มเติมเท่ากับร้อยละ 40 ของส่วนที่เกินจากร้อยละ 12 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 1 ส่งผลให้ NOBLE จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 0.4 ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย

4.4.4 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีการกำหนดให้ KK และ R9 ขอวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,230.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ยืมที่ KK และ R9 มีกับสถาบันการเงินเดิม จำนวน 3,390.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมใหม่ จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม และใช้ชำระค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นในอนาคต กอปรกับภาระหนี้สินของ PROUD ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 450.00 ล้านบาท เพื่อเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น KK และ R9 และ/หรือ การรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ของ KK และ R9 ทั้งนี้วงเงินที่ KK และ R9 ได้รับมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในลักษณะลอยตัว ซึ่งเท่ากับประมาณ MLR-1.5% ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนของโครงการลงทุน อาจปรับลดลงจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดีจากสัดส่วนยูนิตที่ขายแล้วของ KK และ R9 ที่เท่ากับร้อยละ 100 และร้อยละ 82 การกำหนดแผนการก่อสร้างที่ชัดเจน โดยโครงการ KK และ R9 คาดว่าจะก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2567 และ 2568 จึงส่งผลให้ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อยู่ในกรอบจำกัด จากระยะเวลาโครงการที่สั้น

4.4.5 การสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาด

เนื่องจาก NOBLE เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างและบริหารโครงการหลัก ส่งผลให้การดูแลและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของบริษัทฯ ทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญความเสี่ยงจากการสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ อย่างไรก็ดีจากชื่อเสียงและประสบการณ์ของ NOBLE กอปรกับการที่บริษัทฯ สามารถเข้าตรวจงานก่อสร้างในฐานะเจ้าของโครงการ จะช่วยให้คุณภาพงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ และการซื้อขายโครงการในครั้งนี้ ได้รวมถึงการขอใช้ตราสินค้า NUE ของ NOBLE ด้วย ดังนั้น หากมีงานก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานผลกระทบจะตกไปสู่ตราสินค้า NUE ของ NOBLE แทนตราสินค้าของบริษัทฯ นอกจากนี้จากการปรึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย พบว่าการเข้าซื้อโครงการในครั้งนี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลทางกฎหมาย จากการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า เนื่องจากคู่สัญญายังคงเป็น KK และ R9 เช่นเดิม

4.4.6 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

หากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อต้นทุนก่อสร้างให้ปรับตัวสูงขึ้นตามกัน โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปี 2565 สูงขึ้นร้อยละ 5.7 เนื่องจากต้นทุนที่ปรับ สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ทั้งจากราคาพลังงานและราคาวัตถุดิบที่ได้รับผลกระทบจากราคาพลังงาน และความผันผวนของค่าเงินบาท ประกอบกับความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ที่ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง สำหรับวัสดุก่อสร้างหลักที่จำเป็นของ KK และ R9 อาทิเช่น ผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์คอนกรีต จะเห็นได้ว่าในช่วงสิ้นปี 2565 ราคาผลิตภัณฑ์เหล็กปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เนื่องจาก

เศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้นส่งผลให้ความต้องการใช้งานเพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการผลิตสูงขึ้นจาก ราคาพลังงานที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา และผลิตภัณฑ์คอนกรีตปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 (ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจ การค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์) เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างแบบ Turnkey Contract โดยให้ NOBLE ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี เป็นผู้บริหารโครงการทั้งหมด ซึ่ง NOBLE ดำเนินการตกลง ทั้งในด้านค่าจ้างแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าต้นทุนด้านแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างของ NOBLE จะเป็นไปตามที่วางแผนไว้ รวมถึงผู้ขาย ได้รับประกันค่าก่อสร้าง และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด เพื่อให้การก่อสร้างโครงการของ KK และ R9 แล้วเสร็จนั้น จะต้องไม่เกินจำนวน 3,507.12 ล้านบาท

4.4.7 การก่อสร้างล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมา และการขาดแคลนแรงงาน

เนื่องด้วยโครงการคูคต และโครงการอาร์ 9 มีสัดส่วนยูนิตที่ขาย และรอโอนกรรมสิทธิ์แล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ โดยหากการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น การแก้ไขงานเพื่อให้ได้ตามคุณภาพที่กำหนด การขาดแคลนแรงงานที่มีคุณภาพ ขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง สภาพคล่องของผู้รับเหมา เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อการ เพิ่มระยะเวลาก่อสร้าง เพิ่มต้นทุนโครงการ ทั้งในด้านภาระดอกเบี้ย แผนงาน การรับรู้รายได้ ชื่อเสียงของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งลูกค้าอาจจะขอยกเลิกสัญญา หรือขอค่าปรับ ส่งผลให้กำไรของ KK และ R9 อาจลดลงกว่าที่คาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จัดทำสัญญาจ้างบริหารโครงการก่อสร้างกับ NOBLE ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี และมีประวัติการควบคุมงานก่อสร้างที่ดี โดยในปี 2565 NOBLE มีโครงการที่ก่อสร้างล่าช้า จำนวน 4 โครงการ จากโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 24 โครงการ ทั้งนี้ความคืบหน้าของโครงการคูคต ในปัจจุบันถือว่าเร็วกว่าแผนงานที่กำหนด ขณะที่ความคืบหน้าของโครงการอาร์ 9 ยังคงเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ รวมถึงภายใต้ร่างสัญญารับเหมาก่อสร้าง ยังมีการระบุ KK และ R9 สามารถจัดเก็บเบี้ยปรับจาก NOBLE หรือผู้รับเหมาที่ NOBLE จ้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนด

4.4.8 การสูญเสียหลักประกัน กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไข ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9

เนื่องด้วยบริษัทฯ ต้องดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขาย เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (วันที่ 26 พฤษภาคม 2566) และในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงในการสูญเสียหลักประกัน จำนวน 15 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 อย่างไรก็ดีก่อนการลงนามในสัญญา บริษัทฯ ได้ประเมินแล้วว่า บริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ทุกข้อ ทั้งในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากคาดการณ์ผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก

4.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ พบว่าโดยภาพรวมการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะสร้างประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น **ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 6 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Model Approach)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 แต่ละวิธี ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ KK และ R9 หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์ และหนี้สินของ KK และ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินภายในเสมือนล่วงหน้า (Pro forma Account) ที่จัดทำขึ้นโดย KK และ R9 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566		หน่วย
	KK	R9	
สินทรัพย์รวม	895.24	2,994.83	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	928.09	3,095.18	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	**(32.85)**	**(100.35)**	**ล้านบาท**
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	3,000,000	7,680,000	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**n.a.**	**n.a.**	**บาทต่อหุ้น**

เนื่องด้วยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ KK และ R9 ที่ได้จากวิธีมูลค่าทางบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าศูนย์ ซึ่งไม่สามารถเกิดขึ้นได้จริงในทางปฏิบัติ กอปรกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ KK และ R9 ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึง ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ KK และ R9 ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KK และ R9 ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการปรับปรุงมูลค่าของมูลค่าสินทรัพย์ของ KK และ R9 โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ KK และ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จากข้อมูลงบการเงิน Pro forma Account ของ KK และ R9 ที่จัดทำขึ้นโดย KK และ R9 มาปรับปรุงด้วยรายการสำคัญที่มีผลกระทบหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญกับมูลค่าทางบัญชี เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมและเป็นปัจจุบัน เช่น การ

ปรับปรุงมูลค่าที่ดินซึ่งอาจบันทึกบัญชีที่ราคาทุนให้เป็นราคาตลาด และการปรับปรุงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารให้เป็นมูลค่าตลาด เป็นต้น

ทั้งนี้ เนื่องจาก KK และ R9 ได้มีการว่าจ้างบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการทำหน้าที่ผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา โดยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ KK และ R9 ตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน มีมูลค่าเท่ากับ 506.90 ล้านบาท และ 2,894.04 ล้านบาท ตามลำดับ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 6 สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์)

สรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ KK และ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ประเมินอิสระ	KK	R9
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	**(32.85)**	**(100.35)**
<u>รายการปรับปรุง</u>		
การปรับปรุงมูลค่าตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง[1]	*(298.26)*	*366.40*
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ภายหลังการปรับปรุง	**(331.11)**	**266.05**
<u>หาร</u> จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	3,000,000	7,680,000
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**n.a.**	**34.64**

หมายเหตุ:[1]การปรับปรุงมูลค่าตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากส่วนต่างระหว่างมูลค่าตลาดของโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ วันที่ออกรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (KK เท่ากับวันที่ 24 มีนาคม 2566 และ R9 เท่ากับวันที่ 22 มีนาคม 2566) และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อมูลงบการเงิน Pro forma Account ของ KK และ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ KK ที่ได้จากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าศูนย์ ขณะที่มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เท่ากับ 266.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 34.64 บาท ตามลำดับ อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีได้ เป็นการแสดงมูลค่าปรับปรุงทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึง ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ KK และ R9 ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KK และ R9 ในอนาคต ดังนั้น <u>ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9</u>

5.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

เนื่องจาก KK และ R9 ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงไม่มีราคาตลาดตามวิธีการประเมินมูลค่านี้ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถใช้ราคาตลาดมาใช้อ้างอิงหรือประเมินมูลค่ากิจการสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ได้ ดังนั้น <u>ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach) ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญในครั้งนี้</u>

5.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีนี้ จะนำมูลค่าทางบัญชีของ KK และ R9 ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คูณกับ อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวสูงในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 60 ของโครงสร้างรายได้ปี 2565 ที่ถือเป็นรายได้หลักของกิจการ และเพียงพอต่อการสะท้อนภาพของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวสูง ที่ใกล้เคียงกับโครงสร้างรายได้ และลักษณะการประกอบธุรกิจของ KK และ R9 ได้แก่

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ KK และ R9

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1.บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	KK	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น
2. บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	R9	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัทฯ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ KK และ R9

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	PROUD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)	CMC	ประกอบธุรกิจ 3 กลุ่มดังนี้ 1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว โดยเน้นพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก 2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า 3. รับเหมาก่อสร้างและโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์และผนัง
3.บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ALL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและทาวน์โฮม ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์สาหรับตลาดต่างประเทศ ลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น และให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
4. บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)	RICHY	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	MJD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย
6. บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	SA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท
7. บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	CGD	ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
8. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	NOBLE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ
9. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	LPN	ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมือง ในราคาที่สามารถครอบครองได้ สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด LPN Design ซึ่งคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ การพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่เพื่อได้เปรียบในเรื่องของต้นทุน และยังคงสามารถควบคุมราคาให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ประกอบกับกระบวนการในการพัฒนาตั้งแต่ต้นน้ำยันปลายน้ำที่เน้นความรวดเร็ว

ที่มา : SETSMART

สรุปฐานะการเงิน สำหรับงวดปี 2565

หน่วย : ล้านบาท	KK	R9	PROUD	CMC	ALL	RICHY
สินทรัพย์รวม	1,302.93	2,607.80	3,270.06	6,122.80	6,705.06	7,085.41
รายได้รวม	0.47	0.99	2,110.29	1,258.28	647.83	945.59
กำไรสุทธิ	(114.02)	(155.39)	228.52	(79.17)	(1,494.79)	13.24

ที่มา : SETSMART

หน่วย : ล้านบาท	MJD	SA	CGD	NOBLE	LPN
สินทรัพย์รวม	16,466.62	16,702.07	18,471.71	22,496.50	24,114.08
รายได้รวม	2,890.76	2,538.31	6,248.62	8.678.27	10,300.76
กำไรสุทธิ	(369.91)	155.89	229.95	454.94	612.14

ที่มา : SETSMART

ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ อาจมิได้พิจารณาเงื่อนไขด้านขนาดของกิจการเป็นหลัก เนื่องจาก KK และ R9 มีลักษณะเป็น Project Company ที่เน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียง 2 โครงการ คือ โครงการคูคต ภายใต้การบริหารงานของ KK และ โครงการอาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9 ซึ่งทั้ง 2 โครงการ ถูกควบคุมการบริหารงานโดย NOBLE ทำให้เงื่อนไขขนาดกิจการที่ใกล้เคียงกับ KK และ R9 อาจไม่สะท้อนศักยภาพในการประกอบธุรกิจของ KK และ R9

ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวม P/BV ของบริษัทเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566				
		1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
PROUD	เท่า	1.28	1.33	1.53	1.85	1.85
CMC	เท่า	0.60	0.60	0.59	0.59	0.60
ALL	เท่า	0.33	0.39	0.32	0.43	0.53
RICHY	เท่า	0.40	0.40	0.41	0.42	0.44
MJD	เท่า	0.27	0.27	0.28	0.27	0.27
SA	เท่า	1.93	2.07	2.35	2.52	2.61
CGD	เท่า	0.76	0.82	0.85	0.86	0.87
NOBLE	เท่า	1.07	1.12	1.22	1.21	1.19
LPN	เท่า	0.55	0.55	0.56	0.56	0.56
ค่าเฉลี่ย	**เท่า**	**0.80**	**0.84**	**0.90**	**0.97**	**0.99**

ที่มา : SETSMART

อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วย KK และ R9 มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ติดลบ เท่ากับ (32.85) ล้านบาท และ (100.35) ล้านบาท ตามลำดับ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีได้ อีกทั้งวิธีนี้ก็ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9

5.5 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีนี้ จะนำกำไรสุทธิย้อนหลังสิบสองเดือนของ KK และ R9 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยอ้างอิงจากงบการเงินเสมือนล่วงหน้า ที่จัดทำขึ้นโดย KK และ R9 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 คูณกับค่าเฉลี่ย P/E Ratio ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ KK และ R9 ได้แก่ 1) บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) 3) บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 4) บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) 5) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6) บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) 7) บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) 8) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และ 9) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัท	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566				
		1 เดือน	**3 เดือน**	**6 เดือน**	**9 เดือน**	**12 เดือน**
CGD	เท่า	14.13	14.22	9.30	9.09	9.09
LPN	เท่า	11.07	10.77	10.85	12.32	13.58
ค่าเฉลี่ย	**เท่า**	**12.60**	**12.49**	**10.07**	**10.70**	**11.33**

ที่มา : SETSMART

โดยการคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อกำไร ที่ปรึกษาฯ ใช้สองบริษัท ได้แก่ CGD และ LPN ในการคำนวณค่าเฉลี่ย เนื่องจาก PROUD RICHY SA และ NOBLE มีอัตราส่วนราคาต่อกำไรที่สูงกว่าบริษัทในกลุ่มค่อนข้างมากในช่วงย้อนหลัง 6 – 12 เดือน จึงไม่เหมาะสมในการใช้อ้างอิง ขณะที่ CMC ALL และ MJD มีผลดำเนินขาดทุนจึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก KK และ R9 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ ในช่วงย้อนหลังสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เท่ากับ 115.32 ล้านบาท และ 445.69 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรได้ อีกทั้งวิธีนี้ก็ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงิน จึงมีความเห็นว่า วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9

5.6 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ KK และ R9 โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ KK และ R9 คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของบริษัท เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของ KK และ R9 เป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งสมมติฐานของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าภายหลังจากจบโครงการ KK และ R9 จะยุติการดำเนินงาน ภายหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคูคต และโครงการอาร์ 9 แล้วเสร็จ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจในอนาคต ไม่แตกต่างจากภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน

โดยที่ปรึกษาทางการเงิน มีสมมติฐานให้การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้กับลูกค้า ของ KK และ R9 เป็นไปตามการประมาณการของบริษัทฯ และผู้ขาย โดยโครงการของ KK จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2567 ขณะที่โครงการของ R9 จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2568 เนื่องจากโครงการดังกล่าว เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีกระแสการตอบรับที่ดี โดยโครงการของ KK ขายแล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 ขณะที่โครงการ R9 ขายแล้วในสัดส่วนร้อยละ 82

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ KK และ R9 โดยอ้างอิงสมมติฐานจากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทในงวดสิ้นปี 2563-64 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาว ศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5419 และงบการเงินตรวจสอบของบริษัทในงวดสิ้นปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยนายอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3873 บริษัท ไพร้วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด และงวด 7 เดือนของปี 2566 จากการจัดทำงบการเงินเสมือนล่วงหน้า (Pro Forma Account) จาก KK และ R9 โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาข้อมูลเหล่านี้ร่วมกับข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน และการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ KK และ R9 รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐาน

ต่างๆ ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ KK และ R9 และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เช่น การกำหนดให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นครั้งเดียว ณ สิ้นปี 2567 สำหรับ KK และสิ้นปี 2568 สำหรับ R9 เพื่อสะท้อนภาพความเสี่ยงจากการโอนโครงการล่าช้า การก่อสร้างโครงการล่าช้า และการยกเลิกเอกสารการจองซื้อ เป็นต้น เพื่อนำมาใช้กำหนดสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหากระแสเงินสดอิสระของ KK และ R9 ในอนาคต และใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KK และ R9 ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ KK และ R9 นอกจากนี้ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ KK และ R9 อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยการประเมินมูลค่า KK และ R9 ของที่ปรึกษาฯ มีรายละเอียดดังนี้

5.6.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก

KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น ภายใต้การบริหารงานของ KK และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9

5.6.2 สมมติฐานรายได้จากการขายและบริการ

5.6.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดของ โครงการคูคต ภายใต้การบริหารงานของ KK

เนื่องด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ KK มีเพียง 1 โครงการ คือ โครงการคูคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดโครงการคูคต ให้เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวเต็มจำนวน ในปี 2567 เนื่องจากโครงการคูคต มีผู้สนใจจองซื้อแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และราคาห้องชุดเฉลี่ย จากข้อมูลการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เกิดขึ้นจริงของ KK โดยการประมาณการรายได้ของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางประมาณการรายได้จากการโอนกรรมสิทธิห้องชุด

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	หน่วย			1,202	
ราคาห้องชุดเฉลี่ย	ล้านบาท			1.75	
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิห้องชุด	ล้านบาท			2,103.99	
อัตราการเติบโต	*ร้อยละ*			*100.00*	

5.6.2.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดของ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9

เนื่องด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ R9 มีเพียง 1 โครงการ คือ โครงการอาร์ 9 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดของโครงการอาร์ 9 ให้เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวเต็มจำนวน ภายในปี 2568 เนื่องจากโครงการอาร์ 9 มีผู้สนใจจองซื้อแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 82 ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2568 ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และราคาห้องชุดเฉลี่ย จากข้อมูลการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เกิดขึ้นจริงของ R9 โดยการประมาณการรายได้ของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางประมาณการรายได้จากการโอนกรรมสิทธิห้องชุด

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	หน่วย				1,442
ราคาห้องชุดเฉลี่ย	ล้านบาท				4.52
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิห้องชุด	ล้านบาท				6,518.76
อัตราการเติบโต	*ร้อยละ*				*100.00*

5.6.3 สมมติฐานรายได้อื่น

เนื่องด้วยโครงการของ KK มีกำหนดการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 ส่งผลให้ภายหลังการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ KK จะมีกระแสเงินสดคงเหลือ ดังนั้น เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องกระแสเงินสดระหว่างโครงการ จึงกำหนดให้ KK นำกระแสเงินสดส่วนเกินบางส่วน ปล่อยกู้ R9 เพื่อนำเงินไปใช้พัฒนาโครงการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยคาดว่า R9 จะกู้ยืมเงินจาก KK จำนวน 345.47 ล้านบาท ด้วยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ KK ได้รับจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับร้อยละ MLR-1.5% หรือประมาณร้อยละ 5.75 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเดียวกันกับที่ KK ได้รับจากสถาบันการเงินอื่น โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี จนกว่าโครงการ R9 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ ส่งผลให้คาดว่า KK จะมีรายได้อื่นจากดอกเบี้ยรับดังกล่าว เพิ่มขึ้น ดังนี้

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
รายได้จากดอกเบี้ยรับ	ล้านบาท			9.93	9.93

5.6.4 สมมติฐานต้นทุนขายและบริการ

5.6.4.1 ต้นทุนขายและบริการของโครงการคูคต ภายใต้การบริหารงานของ KK

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลักของ KK ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตกแต่งภายในอาคาร ค่าก่อสร้างพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาในการพัฒนาโครงการ อาทิ ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการขอ EIA ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น เป็นต้น เนื่องด้วยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายก็ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้ซื้อแล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการก่อสร้างที่เกิดขึ้น ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ จะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ในส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการต้นทุน (1) ที่ดิน อ้างอิงจากข้อมูลตามงบการเงินเสมือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (2) ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ KK ทำกับ Noble (3) ค่าตกแต่งภายในอาคาร อ้างอิงจากสัญญาจ้างตกแต่งภายในที่ KK อยู่ระหว่างการจัดทำกับ Noble (4) ค่า Commission อ้างอิงสมมติฐานตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยกำหนดให้ ค่า Commission ของยอดขายชาวไทยเท่ากับร้อยละ 1 ของรายได้จากการขาย ขณะที่ค่า Commission จากการขายให้ชาวต่างชาติเท่ากับร้อยละ 11 ของรายได้จากการขาย ตามสัญญาเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ขาย ทั้งนี้ KK จะจ่ายค่า Commission ให้กับพนักงานขาย ก็ต่อเมื่อ KK ได้รับเงินดาวน์แล้วในสัดส่วนร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ และร้อยละ 5 สำหรับลูกค้าชาวไทย ซึ่งมูลค่าเงินดาวน์ที่ KK ได้รับจะสูงกว่าค่า Commission ที่ชำระให้พนักงานขาย ซึ่งหากลูกค้ายกเลิกการจอง KK จะยังคงมีรายได้หลังหักค่า Commission คงเหลือ จากการยึดเงินดาวน์จากลูกค้า (5) ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ ประกอบด้วยที่ปรึกษาด้าน EIA ค่าออกแบบและค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยอ้างอิงจากสัญญาจ้างที่ปรึกษาด้าน EIA และ/หรือ สัญญาจ้างออกแบบโครงการ และ/หรือ สัญญาที่ปรึกษาอื่นใดที่ KK จัดทำกับผู้ให้บริการ (6) ดอกเบี้ยจ่าย อ้างอิงจากดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจริง และประมาณการการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ตามงวดการก่อสร้างโครงการ และ (7) ต้นทุนขายอื่นประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมอื่น และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ที่ดิน	ล้านบาท			216.29	
ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท			1,058.38	
ค่าตกแต่งภายในอาคาร	ล้านบาท			89.67	
ค่า Commission	ล้านบาท			70.27	
ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ	ล้านบาท			61.04	
ค่าดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	ล้านบาท			64.48	
ต้นทุนขายอื่น	ล้านบาท			31.28	
รวมต้นทุนขายและบริการ KK	**ล้านบาท**			**1,591.41**	

5.6.4.2 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลักของ R9 ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตกแต่งภายในอาคาร ค่า Commission ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาในการพัฒนาโครงการ อาทิ ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการขอ EIA ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนขายอื่น เป็นต้น โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาร์ 9 โดยอ้างอิงหลักการประมาณการเดียวกันกับโครงการคูคต โดยมีรายละเอียดการประมาณการดังนี้

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ที่ดิน	ล้านบาท				1,880.55
ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท				2,060.63
ค่าตกแต่งภายในอาคาร	ล้านบาท				228.82
ค่า Commission	ล้านบาท				358.58
ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ	ล้านบาท				141.00
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	ล้านบาท				270.14
ต้นทุนขายอื่น	ล้านบาท				25.41
รวมต้นทุนขายและบริการ R9	**ล้านบาท**				**4,965.13**

5.6.5 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของ KK และ R9 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการตลาด ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย และค่าธรรมเนียมการโอน ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ประมาณการ (1) ค่าใช้จ่ายในการตลาด ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการโฆษณา และการทำโปรโมชั่น เท่ากับร้อยละ 2 ของมูลค่าโครงการตามแผนงบประมาณของโครงการที่ KK ตั้งไว้ โดยในปี 2567 กำหนดให้ เท่ากับ 6.31 ล้านบาท โดยหลักเป็นค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์โครงการ สำหรับการ Resale โครงการในอนาคตตามการประมาณการของผู้บริหาร (2) ค่าใช้จ่ายสำนักงานขายของ KK อ้างอิงจากสัญญาเช่า สำนักงานขายประมาณ 50,000 บาทต่อเดือน ขณะที่ R9 ไม่มีค่าใช้จ่ายในการเช่าสำนักงานขาย เนื่องจาก R9 มีสำนักงานขายของตนเอง ขณะที่ KK ได้ขายสำนักงานขายพร้อมกับการโอนโครงการในเฟสอื่น ให้แก่ผู้ขาย และเช่าสำนักงานขายดังกล่าว และ (3) ค่าธรรมเนียมการโอน เท่ากับร้อยละ 1 ตามแผนการส่งเสริมการตลาดของ KK และ R9 ในการออกค่าธรรมเนียมการโอนให้กึ่งหนึ่ง โดยค่าธรรมเนียมการโอนของ KK ที่เกิดในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 มีที่มาจากค่าธรรมเนียมการโอนจากการจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ บุคคลอื่น ก่อนการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายของ KK และ R9 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการขายของ KK

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	ล้านบาท	55.44		6.31	
ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย	ล้านบาท		0.25	0.55	

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าธรรมเนียมการโอน	ล้านบาท	10.63/1		21.04	
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย KK	**ล้านบาท**	**66.07**	**0.25**	**27.90**	

หมายเหตุ: /1 ค่าธรรมเนียมการโอนของโครงการ KK ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 มีที่มาจากการโอนคืนที่ดินโครงการคูคต เฟส 2 – เฟส 4 แก่ผู้ขาย

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการขายของ R9

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	ล้านบาท	64.79	4.68	11.24	2.81
ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย	ล้านบาท				
ค่าธรรมเนียมการโอน	ล้านบาท				65.19
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย R9	**ล้านบาท**	**64.79**	**4.68**	**11.24**	**68.00**

5.6.6 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KK และ R9 ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ NOBLE ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น เป็นต้น ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ประมาณ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ NOBLE อ้างอิงตามสัญญาจ้างบริหารโครงการ สำหรับ KK และ R9 ซึ่งเท่ากับ 6 ล้านบาท และ 12 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ ตามลำดับ โดยค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ NOBLE ปรับสูงในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 เป็นผลจากค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ NOBLE อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารโครงการเดิม ตามข้อตกลงที่ทำร่วมกันระหว่าง NOBLE กับ TNL ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในส่วนของ (a) ค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามความสำเร็จของงาน (Success Fee) (b) ค่าที่ปรึกษาโครงการ (Monitoring Fee) (c) ค่าตอบแทนสำหรับค่าจ้างที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนการบริการและพัฒนาโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Fee) ซึ่งภายหลังการโอนกิจการให้ PROUD จะไม่มีค่าใช่จ่ายในส่วนนี้เพิ่มเติม (2) ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะเกิดขึ้นในช่วงที่มีการโอนโครงการ เท่ากับร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโครงการ ตามประกาศกรมสรรพากร และ (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในช่วงที่ผ่านมา (4) ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย คือ ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายของ R9 โดยกำหนดให้ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จนครบอายุและไม่มีมูลค่าซาก ขณะที่ KK ได้โอนสำนักงานขายที่สร้างแล้วเสร็จให้ผู้ขาย ทำให้ไม่มีค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย (5) ค่าใช้จ่ายตามความสำเร็จของงาน ของ KK และ R9 สำหรับ NOBLE ในกรณีที่สามารถบริหารโครงการได้ EIRR เกินกว่าร้อยละ 12 โดย NOBLE จะได้รับส่วนแบ่งในสัดส่วนร้อยละ 40 ของมูลค่าที่เกินกว่า EIRR ร้อยละ 12 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KK และ R9 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KK

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ Noble	ล้านบาท	117.12	1.88	4.13	
ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	ล้านบาท	38.69		69.43	
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	ล้านบาท	9.60			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	ล้านบาท	12.67	1.06	6.11	
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร KK	**ล้านบาท**	**244.16**	**2.94**	**79.67**	

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหารของ R9

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ Noble	ล้านบาท	349.10	2.07	4.97	4.97
ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	ล้านบาท				215.12

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	ล้านบาท	3.83	3.21	7.71	7.71
ค่าใช้จ่ายตามความสำเร็จของงงาน	ล้านบาท				58.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	ล้านบาท	4.40	4.67	4.28	14.34
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร R9	**ล้านบาท**	**357.33**	**9.95**	**16.96**	**300.42**

5.6.7 การกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงิน

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการให้ KK และ R9 มีการกู้ยืมและชำระคืนตามความต้องการใช้เงินและสภาพคล่องส่วนเกินในแต่ละช่วง จนกว่าจะจบโครงการ โดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่แตกต่างจากต้นทุนทางการเงินที่ KK และ R9 ได้รับอยู่ในปัจจุบัน และต้นทุนทางการเงินที่ KK และ R9 ได้รับจากสถาบันการเงินในการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม โดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยที่ KK และ R9 ได้รับ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 คาดว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวประมาณ MLR-1.50% หรือเทียบเท่าร้อยละ 5.75 โดยมีที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ KK และ R9 เป็นหลักประกันเงินกู้

5.6.8 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิ โดยอ้างอิงจากแผนการพัฒนาโครงการของของบริษัทฯ และผู้ขาย ตามที่ระบุรายละเอียดตามสัญญาจ้างบริหารโครงการ เนื่องจาก NOBLE จะเป็นผู้บริหารโครงการต่อตามที่ระบุ ในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ ทั้งนี้ในกรณีที่ NOBLE ไม่สามารถบริหารงานได้ตามเป้าหมายที่กำหนด NOBLE อาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ได้แบ่งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น (1) ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ อ้างอิงจากสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ KK และ R9 ทำกับ NOBLE (2) ค่าตกแต่งภายในอาคาร อ้างอิงจากสัญญาจ้างตกแต่งภายในที่ KK และ R9 อยู่ระหว่างการจัดทำกับ Noble (3) ค่า Commission ของยอดขายชาวไทยเท่ากับร้อยละ 1 ของรายได้จากการขาย ขณะที่ค่า Commission จากการขายให้ชาวต่างชาติเท่ากับร้อยละ 11 ของรายได้จากการขาย (4) ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ ประกอบด้วย ค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้าง เป็นหลัก โดยอ้างอิงจากสัญญาจ้างงาน (5) ดอกเบี้ยจ่ายอ้างอิงจากดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจริง และประมาณการการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ตามงวดการก่อสร้างโครงการ (6) โอนกลับต้นทุนขาย เท่ากับ การย้ายรายการทางบัญชีจากการโอนสินทรัพย์ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นทุนขายของ KK และ R9 ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ KK และ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางประมาณการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิ ของ KK

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท		462.72	140.82	
ค่าตกแต่งภายในอาคาร	ล้านบาท		44.84		
ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ	ล้านบาท		4.74	3.80	
ดอกเบี้ยจ่าย	ล้านบาท		29.49	18.29	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น	ล้านบาท			10.92	
โอนกลับต้นทุนขาย	ล้านบาท			(1,591.41)	
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	**ล้านบาท**		**541.79**	**(1,417.57)**	

ตารางประมาณการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิ ของ R9

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท		282.90	1,302.29	52.33

รายการ	หน่วย	7M66A	5M66F	2567F	2568F
ค่าตกแต่งภายในอาคาร	ล้านบาท			190.68	38.14
ค่า Commission	ล้านบาท		6.03	4.07	72.81
ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาโครงการ	ล้านบาท		7.51	18.02	4.51
ดอกเบี้ยจ่าย	ล้านบาท		33.48	121.36	12.73
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น	ล้านบาท			4.81	9.61
โอนกลับต้นทุนขาย	ล้านบาท				(4,965.13)
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	**ล้านบาท**		**329.93**	**1,641.23**	**(4,775.13)**

5.6.9 เงินลงทุน และค่าเสื่อมราคา

เนื่องด้วย KK และ R9 ได้ว่าจ้างให้ NOBLE เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างตามสัญญา Turnkey ส่งผลให้ KK และ R9 ไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม กอปรกับ KK ได้ทำโอนสำนักงานขายที่สร้างแล้วเสร็จให้ผู้ขาย พร้อมกับการโอนโครงการในเฟส 2 – เฟส 4 ให้แก่ผู้ขาย ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงกำหนดให้ KK ไม่มีเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นและค่าเสื่อมราคาตลอดการประมาณการ ขณะที่ R9 ยังคงมีสินทรัพย์คงค้าง อาทิ สำนักงานขาย เป็นต้น ส่งผลให้ในปีประมาณการ สำหรับงวด 5 เดือนหลังของปี 2566 และ ปี 2567-68 R9 มีค่าเสื่อมราคา เท่ากับ 3.82 ล้านบาท 7.63 ล้านบาท และ 7.63 ล้านบาท ตามลำดับ และกำหนดให้ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จนครบอายุและไม่มีมูลค่าซาก

5.6.10 สมมติฐานอื่น ๆ

- **สมมติฐานด้านอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Tax Expense)** ที่ปรึกษาฯ ให้สมมติฐาน ฐานภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20 ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของ KK และ R9 สำหรับปีที่มีการโอนโครงการเท่ากับ 30.48 ล้านบาท และ 59.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากฐานภาษีเงินได้ที่ร้อยละ 20 ปรับลดด้วย 1) คำรับรองของผู้ขาย ที่ระบุว่า KK และ R9 จะสามารถประหยัดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการขาย และโอนโครงการได้ จำนวน 34.37 ล้านบาท และ 105.35 ล้านบาท จากต้นทุนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ถูกบันทึกในต้นทุนที่ดิน และ 2) ผลขาดทุนสะสมของ KK และ R9 ในช่วงที่ผ่านมา
- **สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)** ที่ปรึกษาฯ ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละประเภท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

  ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

  ที่ปรึกษาฯ ประมาณการระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าปี 2566 จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดโครงการเท่ากับ 0 วัน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการขายอาคารชุดที่ KK และ R9 จะได้รับเงินทันทีภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้วเสร็จ

  เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

  เนื่องจาก KK และ R9 ไม่มีเจ้าหนี้การค้า ที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการระยะเวลาชำระหนี้คืนเจ้าหนี้การค้าตั้งแต่ปี 2566 จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดโครงการเท่ากับ 0 วัน เนื่องจากผู้ขายเป็นผู้รับเหมาแบบ Turnkey Contract จึงเป็นผู้รับผิดชอบภาระการชำระค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งหมด โดยบริษัทฯ จะชำระค่าบริการตามสัญญาจ้างบริหารงานตามความสำเร็จของงาน

- **สมมติฐานด้านการจ่ายเงินปันผล (Dividend payout)** ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ KK และ R9 ไม่มีการจ่ายเงินปันผลตลอดการประมาณการ

5.6.11 สมมติฐานอัตราคิดลด

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ (Weighted Average Cost of Capital : WACC) โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

WACC	**=**	**$(D/(D+P+E))* K_d* (1-T) + (P/(D+P+E)) *K_p+ (E/(D+P+E)) *K_e$**

โดยที่

WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
D	=	ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 และดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้และโครงสร้างเงินทุนแล้วเสร็จในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ส่งผลให้ KK และ R9 มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 750.85 ล้านบาท และ 1,322.99 ล้านบาท ตามลำดับ
P	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิของ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ปรับปรุงด้วยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิของ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ภายหลังการปรับปรุง มีมูลค่าเท่ากับ 600.00 ล้านบาท ตามลำดับ
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ KK และ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กำหนดให้เท่ากับเงินลงทุนที่ PROUD จ่าย เพื่อให้ได้มาซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น และการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหนี้จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 229.00 ล้านบาท และ 771.00 ล้านบาท ตามลำดับ
K_d	=	ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ KK และ R9 เท่ากับร้อยละ 5.75 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566
K_p	=	ต้นทุนทางการเงินของการออกหุ้นบุริมสิทธิเฉลี่ยของ KK และ R9 เท่ากับร้อยละ 9.00 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นกรอบสูงสุดที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ อย่างไรก็ดีปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุนหลายราย
T	=	เนื่องจากโครงการภายใต้ KK และ R9 มีกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน และมีผลประโยชน์ในการหักภาษีตามข้อ 5.6.10 ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเลือกใช้ภาษีจ่ายตามที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง และเพื่อลดความซ้ำซ้อนจากผลประโยชน์ทางภาษีที่เกิดขึ้นจากดอกเบี้ยจ่าย (Tax Shield) จึงกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0.00
K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการของ KK และ R9 ซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 13.53 และร้อยละ 9.70 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

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

โดยที่

K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

Risk Free Rate (R_f) = เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยงในช่วงระยะเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น โดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.04 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566)

R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2546-2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.28 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)

Beta (β) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ KK และ R9 ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงเป็นหลัก ในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 60 ของรายได้รวม ได้แก่ 1) PROUD 2) CMC 3) ALL 4) RICHY 5) MJD 6) SA 7) CGD 8) NOBLE และ 9) LPN ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ อาจมิได้พิจารณาเงื่อนไขด้านขนาดของกิจการเป็นหลัก เนื่องจาก KK และ R9 มีลักษณะเป็น Project Company ที่เน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียง 2 โครงการ คือ โครงการคูคต ภายใต้การบริหารงานของ KK และ โครงการอาร์ 9 ภายใต้การบริหารงานของ R9 ซึ่งทั้ง 2 โครงการ ถูกควบคุมการบริหารงานโดย NOBLE ทำให้เงื่อนไขขนาดกิจการที่ใกล้เคียงกับ KK และ R9 อาจไม่สะท้อนศักยภาพในการประกอบธุรกิจของ KK และ R9 โดยเป็นค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ย้อนหลังเฉลี่ย 2 ปี ระหว่างปี 2564-2566 (ที่มา: Bloomberg) ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ค่า Beta ของบริษัทเปรียบเทียบมีความเหมาะสมในการนำมาประเมิน Beta ของ KK และ R9

บริษัท	**Levered Beta**	**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2566**
	(βL)	**(DE Ratio)**
PROUD	1.013	2.194
CMC	0.852	1.723
ALL	0.597	10.431
RICHY	1.049	1.434
MJD	1.016	2.532

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2566
	(βL)	(DE Ratio)
SA	0.737	2.585
CGD	0.770	3.222
NOBLE	0.832	2.717
LPN	0.652	1.099

โดยจะใช้ Unlevered Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ KK และ R9 มาคำนวณซึ่งเมื่อนำค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของทั้งเก้าบริษัท มาปรับตามโครงสร้างเงินทุนของ KK และ R9 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อทุนเท่ากับ 3.28 เท่า และ 1.72 เท่า ตามลำดับ ทำให้ได้ค่า Beta (βL : Levered Beta) เท่ากับ 1.273 และ 0.81 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการปรับค่า Beta ตามโครงสร้างเงินทุนของ KK และ R9 ดังนี้

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มี.ค. 66	Unlevered Beta
	(βL)	(DE Ratio)	(βU)
PROUD	1.013	2.194	0.368
CMC	0.852	1.723	0.358
ALL	0.597	10.431	0.064
RICHY	1.049	1.434	0.489
MJD	1.016	2.532	0.336
SA	0.737	2.585	0.240
CGD	0.770	3.222	0.215
NOBLE	0.832	2.717	0.262
LPN	0.652	1.099	0.347
ค่าเฉลี่ย			**0.298**
DE Ratio ของ KK			**3.28 เท่า**
ค่า Levered Beta ของ KK			**1.27**
DE Ratio ของ R9			**1.72 เท่า**
ค่า Levered Beta ของ R9			**0.81**

ทั้งนี้จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของ KK และ R9 เท่ากับร้อยละ 13.53 ต่อปี และร้อยละ 9.70 ต่อปี

$$K_e\text{(KK)} = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

$$= 3.04\% + 1.27\ (11.28\% - 3.04\%)$$

$$= 13.53\%$$

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\text{WACC (KK)} = [(D/(D+P+E))^* K_d^* (1-T)] + [(P/(D+P+E))^*K_p] + [(E/(D+P+E))^*K_e]$$

$$= [76.63\%^*(1-0.0)^*5.75\%]+[23.37\%^*13.53\%]$$

$$= \mathbf{7.57\%}$$

K_e (R9) = $R_f + \beta(R_m - R_f)$

= 3.04% + 0.81 (11.28% - 3.04%)

= 9.70%

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

WACC (R9) = **[(D/(D+P+E))* K_d* (1-T)] + [(P/(D+P+E))*K_p] + [(E/(D+P+E))*K_e]**

= [49.11%*(1-0.0)*5.75%]+ [22.27%*9.00%]+[28.62%*9.70%]

= **7.60%**

สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ในการประมาณการ ไม่มีกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ผลการประมาณการทางการเงินของ KK

หน่วย : ล้านบาท	2563	2564	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้จากการดำเนินงาน/1				1,298.88	2,103.99	
ต้นทุนจากการดำเนินงาน				1,122.34	1,591.41	
กำไรขั้นต้น				**176.54**	**512.58**	
รายได้อื่น			0.47		9.93	9.93
ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ			27.72	66.32	27.90	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.22	0.30	80.35	181.03	79.67	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	**(0.22)**	**(0.30)**	**(107.60)**	**(70.81)**	**414.94**	**9.93**
ต้นทุนทางการเงิน	25.26	25.19	6.42	0.20	11.25	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล					30.48	1.99
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(25.48)**	**(25.49)**	**(114.02)**	**(71.01)**	**373.20**	**7.95**

หมายเหตุ: /1รายได้จากการดำเนินงานปี 2566 มีที่มาจากรายได้จากการขายคืนที่ดินโครงการดูคต ในเฟสอื่น ให้แก่ผู้ขาย ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินดังกล่าว จะไม่นำมารวมในการประเมินมูลค่ากิจการ

ผลการประมาณการทางการเงินของ R9

หน่วย : ล้านบาท	2563	2564	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้จากการดำเนินงาน				1.03		6,518.76
ต้นทุนจากการดำเนินงาน						4,965.13
กำไรขั้นต้น				**1.03**		**1,553.64**
รายได้อื่น		0.01	0.99			
ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ		5.90	41.69	69.47	11.24	68.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.22	20.56	152.47	367.28	16.96	300.42
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	**(0.22)**	**(26.45)**	**(193.17)**	**(435.73)**	**(28.20)**	**1,185.22**
ต้นทุนทางการเงิน		59.56	1.08	22.50	63.93	98.14
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		(32.29)	(38.85)	(40.15)		59.52
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(0.22)**	**(53.72)**	**(155.39)**	**(418.07)**	**(92.13)**	**1,027.55**

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ KK และ R9

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้ดังนี้

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ KK

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ KK	**หน่วย: ล้านบาท**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 – 2568	1,014.43
(-) มูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	750.85
(-) มูลค่าตลาดของหุ้นบุริมสิทธิ คงค้าง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	0.00
(+) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	0.00
มูลค่ายุติธรรมของ KK	**263.58**
หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	3,000,000
มูลค่ายุติธรรมของ KK ต่อหุ้น (บาท)	**87.86**

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ R9

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ R9	**หน่วย: ล้านบาท**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 – 2568	2,568.48
(-) มูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	1,322.99
(-) มูลค่าตลาดของหุ้นบุริมสิทธิ คงค้าง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	600.00
(+) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566	195.14
มูลค่ายุติธรรมของ R9	**840.63**
หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	7,680,000
มูลค่ายุติธรรมของ R9 ต่อหุ้น (บาท)	**109.46**

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของ KK ที่ร้อยละ 7.57 สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้เท่ากับ 1,014.43 ล้านบาท โดยลบด้วยมูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง และหุ้นบุริมสิทธิ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เท่ากับ 750.85 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ บวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 0.00 ล้านบาท จะได้มูลค่ายุติธรรมของ KK เท่ากับ 263.58 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นที่ 87.86 บาทต่อหุ้น ขณะที่หากใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของ R9 ที่ร้อยละ 7.60 สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้เท่ากับ 2,568.48 ล้านบาท โดยลบด้วยมูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง และหุ้นบุริมสิทธิ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เท่ากับ 1,322.99 ล้านบาท และ 600.00 ล้านบาท ตามลำดับ บวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จำนวน 195.14 ล้านบาท จะได้มูลค่ายุติธรรมของ R9 เท่ากับ 840.63 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นที่ 109.46 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่ครอบคลุมความผันผวนของต้นทุนทางการเงินในลักษณะลอยตัว ที่ KK และ R9 ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ และการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ ที่ครอบคลุมความผันผวนของต้นทุนวัตถุดิบ และค่าแรงงานตามการเปลี่นแปลงของเงินเฟ้อ ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KK กรณีฐาน

(หน่วย : ล้านบาท)

อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC)		การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ				
		95.00%	97.50%	กรณีฐาน 100.00%	102.50%	105.00%
WACC – 0.50%	**8.07%**	325.20	289.79	254.38	218.96	183.55
WACC – 0.25%	**7.82%**	330.04	294.50	258.96	**223.43**	187.89
กรณีฐาน	**7.57%**	334.90	299.24	**263.58**	227.92	192.26
WACC + 0.25%	**7.32%**	339.79	**304.01**	268.22	232.44	196.65
WACC + 0.50%	**7.07%**	344.72	308.80	272.89	236.98	201.07

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KK โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ จะทำให้**มูลค่ายุติธรรมของ KK ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง 223.43 – 304.01 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 263.58 ล้านบาท**

ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ R9 กรณีฐาน

(หน่วย : ล้านบาท)

อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC)		การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ				
		95.00%	97.50%	กรณีฐาน 100.00%	102.50%	105.00%
WACC – 0.50%	**8.10%**	1,006.59	904.44	802.28	700.13	597.97
WACC – 0.25%	**7.85%**	1,026.87	924.12	821.37	718.62	615.88
กรณีฐาน	**7.60%**	1,047.32	943.98	**840.63**	737.28	633.94
WACC + 0.25%	**7.35%**	1,067.95	964.01	860.06	756.11	652.16
WACC + 0.50%	**7.10%**	1,088.77	984.21	879.66	775.10	670.55

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ R9 โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูง จะ

ทำให้**มูลค่ายุติธรรมของ R9 ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง 718.62 – 964.01 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 840.63 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (KK)

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ KK		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	**263.58**	**87.86**	**เหมาะสม**
กรณีวิเคราะห์ความไว	**223.43 – 304.01**	**74.48 – 101.34**	**เหมาะสม**

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ในครั้งนี้** เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต **โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าระหว่าง 223.43 – 304.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 74.48 – 101.34 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 263.58 ล้านบาท และมูลค่าหุ้นเท่ากับ 87.86 บาทต่อหุ้น** จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าราคาซื้อขายที่ 229.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาฐาน ณ วันปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (R9)

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ R9		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	266.05	34.64	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	**840.63**	**109.46**	**เหมาะสม**
กรณีวิเคราะห์ความไว	**718.62 – 964.01**	**93.57 – 125.52**	**เหมาะสม**

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ในครั้งนี้** เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต **โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าระหว่าง 718.62 – 964.01 ล้าน**

บาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 93.57 – 125.52 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 840.63 ล้านบาท และมูลค่าหุ้นเท่ากับ 109.46 บาทต่อหุ้น จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าราคาซื้อขายที่ 771.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาฐาน ณ วันปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 เป็นราคาที่เหมาะสม ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสมในด้านของราคา

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 "บทสรุปของผู้บริหาร" ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาฯ ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

SILOM ADVISORY CO.,LTD.
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)	(นายต้นศกุล ประจักษ์จิตร์)
กรรมการผู้จัดการ	ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107545000331
ที่ตั้งบริษัท	:	เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330
ทุนจดทะเบียน	:	673,148,951.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 641,469,040.00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	641,469,040.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 641,469,040.00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2535 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พสุพุธ จำกัด” ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปจากภาครัฐและภาคเอกชนและและมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- วันที่ 4 พฤศจิกายน 2545 บริษัทฯ จดทะเบียนแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชนจำกัด
- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2546 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟคัส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอน สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่ 5 ตุลาคม 2547 บริษัทฯ จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment – MAI) ภายใต้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Stock Exchange of Thailand – SET)
- วันที่ 19 พฤศจิกายน 2551 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอน สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่ 13 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

สัมผัสการใช้ชีวิตที่มากกว่า “More than just living”

ทางบริษัทฯมุ่งมั่นที่จะรังสรรค์ “การใช้ชีวิต” ที่เป็นมากกว่า แค่ “การอยู่อาศัย” และตอบโจทย์ทุกๆ มิติของทุกวันด้วยความสมบูรณ์แบบ ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับสภาพแวดล้อม รวมไปถึง ธรรมชาติและชุมชนเพื่อที่จะก้าวข้าม “การใช้ชีวิต” ในแบบเดิม ๆ และ เสริมสร้างคุณค่าให้กับสังคมอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

ท้าทายขอบเขตของการใช้ชีวิต “Challenge the boundary of living” โดยโครงการของเราต้องเป็นมากกว่า “บ้าน” หรือ “ที่อยู่อาศัย” แต่ ต้องเป็น “รูปแบบการใช้ชีวิต” ที่ทำให้ชีวิตของผู้คน และสังคมโดย รอบดียิ่งขึ้น ด้วยความมุ่งมั่นที่จะท้าทายจินตนาการ และก้าวข้าม ขีดจำกัดของ “การใช้ชีวิต” ในรูปแบบปัจจุบัน ทุกๆโครงการของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ล้วนแล้ว แต่มุ่งที่จะกำหนดมาตรฐานใหม่ในการใช้ชีวิต ที่มากกว่าเดิม ด้วยนวัตกรรมของการใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ แต่ยังคงเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับธรรมชาติ และกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

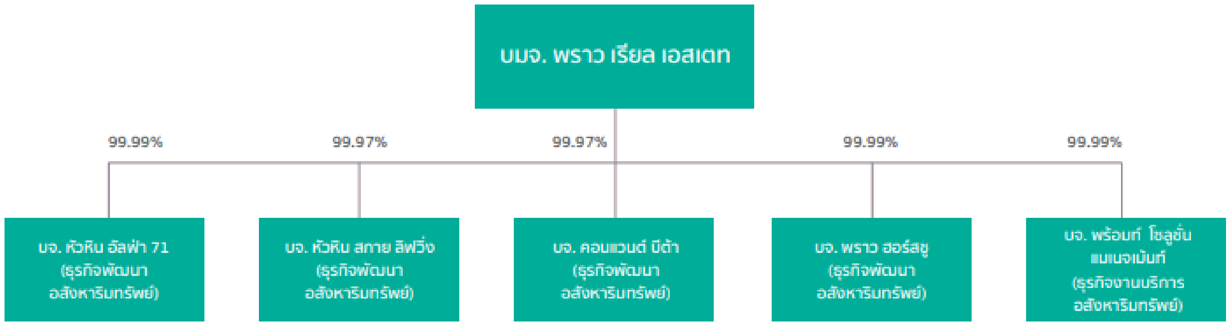
โครงสร้างรายได้แยกประเภทธุรกิจ

ประเภทรายได้	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	181.65	91.65	-	-	2,108.37	99.91
รายได้ทางการเงิน	0.37	0.19	0.47	12.98	0.33	0.01
รายได้อื่น	16.18	8.16	3.15	87.02	1.59	0.08
รวมรายได้	**198.20**	**100.00**	**3.62**	**100.00**	**2,110.29**	**100.00**

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	กรรมสิทธิ์ในการใช้ที่ดิน	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละของมูลค่าโครงการ)
โครงการที่ดินกำลังพัฒนา								
InterContinental Residences Hua Hin	ประจวบคีรีขันธ์	คอนโด	บจก. หัวหิน อัลฟ่า 71	7-2-48.8	238	3,813	Q3/2563 - Q1/2566	ร้อยละ 93
Vehha Hua Hin	ประจวบคีรีขันธ์	คอนโด	บจก. หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง	5-1-9.05	364	2,290	Q1/2566 - Q3/2568	ร้อยละ 13
VI Ari	กทม.	บ้านเดี่ยว	บจก. พราว ฮอร์สชู	1-0-2.2	6	495	Q3/2565 - Q1/2567	N/A
Convent	เขตบางรัก	คอนโด	บจก.คอนแวนต์ บีต้า	1-2-38.5	180	4,150	Q2/2566 - Q3/2569	ร้อยละ 21

โครงสร้างของบริษัท



การตลาดและการแข่งขัน

ในปี 2565 ถือเป็นปีแห่งการพลิกฟื้นของตลาดและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวได้ดีขึ้นจากสถานการณ์โควิท 19 พบว่าในทุกภาค ส่วนต่างมีวิธีการในการรับมือพร้อมกลยุทธ์ใหม่ๆ รองรับการ ดำเนินธุรกิจท่ามกลางความเสี่ยง ซึ่งบริษัทฯ ได้มีแผนธุรกิจใหม่ สำหรับการขยาย Product Portfolio โครงการเพิ่มเติมให้มีความ หลากหลายมากขึ้น ได้แก่ โครงการเวหา คอนโดมีเนียมหรูในราคา ที่เอื้อมถึงได้ง่ายขึ้น คอนโดสูงที่สุดที่ตั้งอยู่ท่ามกลางแลนด์มาร์ก สำคัญของหัวหิน และได้มีการวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพมหานคร 2 โครงการ คือ รมย์ คอนเวนต์ (Romm Covent) และเพิ่มโครงการแนบราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว คือ วี

อารีย์ (Vi Ari) โดยยังคงยึดหลักปรัชญาสำคัญในการดำเนินธุรกิจภายใต้ความ มุ่งมั่นในการส่งมอบสิ่งที่เหนือกว่าที่อยู่อาศัย แต่คือ “รูปแบบการใช้ชีวิตที่มากกว่า” (More Than Just Living) ซึ่งการตลาดของบริษัทฯ มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการถ่ายทอดปรัชญาและ แนวคิดดังกล่าวนี้ไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างเป็นรูปธรรม

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 18 เมษายน 2566 PROUD มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานคณะกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นาย วีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	ประธานคณะกรรมการบริหาร, รองประธานคณะกรรมการบริษัท
3.	นาย ภูมิพัฒน์ สินาเจริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4.	นาย พสุ ลิปตพัลลภ	กรรมการ
5.	นางสาว พราวพุธ ลิปตพัลลภ	กรรมการ
6.	นาย อนุชา สิหนาทกถากุล	กรรมการ
7.	นาย พิทักษ์ พฤฑธิสาริกร	กรรมการ
8.	นางสาว อัญชลี บุญทรงษีกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9.	นาย แดน ศรมณี	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 21 มีนาคม 2566 PROUD มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	น.ส. พราวพุธ ลิปตพัลลภ	226,046,444	35.24
2	นาย พสุ ลิปตพัลลภ	208,046,445	32.43
3.	บริษัท รามคำแหง 191 จำกัด	62,000,000	9.67
4.	UBS AG SINGAPORE BRANCH	18,000,000	2.81
5.	น.ส. นันท์นลิน ไพบูลย์ปรีดี	8,669,200	1.35
6.	นาย ธนินโชตน์ ตันติภัณฑ์รักษ์	7,300,000	1.14
7.	นาย ปิยณัฐ สินไชย	4,558,600	0.71
8.	นาง นภารัตน์ สิหนาทกถากุล	4,525,800	0.71
9.	น.ส. อรชร เจริญพงศ์อนันต์	4,476,600	0.70
10.	น.ส. ภิญญูลักษน์ กีรติพัฒนนันท์	3,431,200	0.53
	รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	**547,054,289**	**85.29**

ที่มา : www.set.or.th

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	161.53	8.07	288.63	7.24	199.22	5.00	539.18	17.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.22	0.01	0.26	0.01	106.07	2.66	65.27	2.12
สินค้าคงเหลือ	0.68	0.03	0.20	0.01	0.20	0.01	0.20	0.01
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,593.42	79.61	3,344.65	83.86	2,721.45	68.24	2,226.36	72.44
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	3.03	0.15	1.90	0.05	2.22	0.06	11.28	0.37
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	184.76	9.23	280.27	7.03	153.69	3.85	138.93	4.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**1,943.64**	**97.11**	**3,915.91**	**98.19**	**3,182.85**	**79.81**	**2,981.22**	**97.00**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.19	0.01	0.19	0.01	0.19	0.01	0.19	0.01
อาคารและอุปกรณ์	9.14	0.46	9.83	0.25	42.48	1.07	49.91	1.62
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.31	0.76	11.11	0.28	10.26	0.26	8.52	0.28
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.99	0.25	4.60	0.12	4.78	0.12	4.70	0.15
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26.88	1.34	45.20	1.13	27.09	0.68	25.47	0.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.26	0.06	1.32	0..03	2.41	0.06	3.44	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**57.77**	**2.89**	**72.25**	**1.81**	**87.21**	**2.19**	**92.23**	**3.00**
รวมสินทรัพย์	**2,001.41**	**100.00**	**3,988.16**	**100.00**	**3,269.21**	**81.99**	**3,073.45**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.10	0.70	19.688	0.49	85.12	2.13	83.59	2.72
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	47.42	2.37	673.89	16.90	87.50	2.19	132.78	4.32
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.82	4.99	101.94	2.56	1.20	0.03	0.48	0.02
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.22	0.36	5.99	0.15	6.11	0.15	5.69	0.19
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	358.52	17.91	657.39	16.48	399.97	10.03	241.50	7.86
รายได้รับล่วงหน้าจากงานตามสัญญา	1.38	0.07	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	6.23	0.31	1.73	0.04	128.49	3.22	120.32	3.91
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	-	611.40	15.33	663.74	16.64	400.16	13.02
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	25.92	0.65	16.32	0.41	16.32	0.53
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.20	0.16	2.92	0.07	8.37	0.21	58.10	1.89
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**537.89**	**26.88**	**2,100.86**	**52.68**	**1,396.82**	**35.02**	**1,058.95**	**34.45**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	738.88	36.92	1,258.91	31.57	991.39	24.86	992.56	32.29
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.24	0.31	3.27	0.08	3.56	0.09	2.91	0.09
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.14	0.06	2.05	0.05	3.38	0.08	3.73	0.12
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	3.01	0.15	8.04	0.20	8.25	0.21	8.27	0.27
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	20.89	1.04	19.11	0.48	42.22	1.06	44.68	1.45

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**770.16**	**38.48**	**1,291.38**	**32.38**	**1,048.80**	**26.30**	**1,052.14**	**34.23**
รวมหนี้สิน	**1,308.05**	**65.36**	**3,392.24**	**85.06**	**2,445.62**	**61.32**	**2,111.09**	**68.69**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	673.15		673.15		673.15		673.15	21.90
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	32.05	641.47	16.08	641.47	16.08	641.47	20.87
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	263.63	13.17	263.63	6.61	263.63	6.61	263.63	8.58
ขาดทุนสะสม	(211.74)	(10.58)	(309.18)	(7.75)	(80.66)	(2.02)	57.26	1.86
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**693.36**	**34.64**	**595.92**	**14.94**	**824.44**	**20.67**	**962.36**	**31.31**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,001.41**	**100.00**	**3,988.16**	**100.00**	**3,270.06**	**81.99**	**3,073.45**	**100.00**

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2563 (ตรวจสอบ)		2564 (ตรวจสอบ)		2565 (ตรวจสอบ)		ไตรมาส 1 ปี 2565 (สอบทาน)		ไตรมาส 1 ปี 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	181.65	91.65	-	-	2,108.37	99.91	-	-	902.82	99.85
รายได้ทางการเงิน	0.37	0.19	0.47	12.98	0.33	0.02	-	-	-	-
รายได้อื่น	16.18	8.16	3.15	87.02	1.59	0.08	0.22	100.00	1.35	0.15
รวมรายได้	**198.20**	**100.00**	**3.62**	**100.00**	**2,110.29**	**100.00**	**0.22**	**100.00**	**904.18**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	146.29	73.81	-	-	1,340.56	63.52	-	-	584.48	64.64
ต้นทุนงานตามสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	15.32	7.73	0.29	8.01	165.90	7.86	0.18	80.63	92.30	10.21
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	93.02	46.93	1.1.68	2,808.84	230.82	10.94	29.90	13,468.92	31.14	3.44
เงินชดเชยให้ออกจากงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	4.04	2.04	17.15	473.76	68.77	3.26	12.51	5,636.04	16.93	1.87
รวมค่าใช้จ่าย	**258.67**	**130.51**	**119.12**	**3,290.61**	**1,806.05**	**85.58**	**42.59**	**19,185.59**	**724.85**	**80.17**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน										
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(60.47)	(30.51)	(115.50)	(3,190.61)	304.24	14.42	(42.37)	(19,085.59)	179.33	19.83
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	15.65	7.90	18.27	504.70	(75.72)	(3.59)	3.99	1,799.10	(41.41)	(4.58)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(44.82)	(22.61)	(97.23)	(2,685.91)	228.52	10.83	-38.38	(17,286.49)	137.92	15.25
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	0.17	0.09	(0.21)	(5.80)	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	**(44.65)**	**(22.53)**	**(97.44)**	**(2,691.71)**	**228.52**	**10.83**	**(38.38)**	**(17,286.49)**	**137.92**	**15.25**

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

6.3 งบกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	ไตรมาส 1 ปี 2566 (สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	114.38	(974.81)	815.59	628.62
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(7.27)	(0.77)	(38.48)	(10.42)

งบแสดงกระแสเงินสด	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	ไตรมาส 1 ปี 2566 (สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(47.48)	1,102.68	(866.52)	(278.24)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	59.63	127.10	(89.41)	339.954
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	101.90	161.53	288.63	199.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	161.53	288.63	199.22	539.18

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565

6.4 อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.61	1.86	2.28
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.30	0.14	0.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.32	(0.74)	0.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	41.07
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	9
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	8.18	6.99	23.11
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	45	52	16
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	19.47	-	36.42
อัตราส่วนของรายได้อื่น	%	8.16	87.02	0.08
อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(22.61)	(2,685.91)	10.83
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(6.26)	(15.08)	32.18
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(2.24)	(2.44)	6.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(152.24)	(380.70)	397.29
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.10	0.00	0.65
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.71	1.44	(2.38)
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	11.61	18.58	(12.62)
อัตราการ	เท่า	0.60	0.60	0.71

ที่มา:รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอดีตของ PROUD ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ ณ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 ตลอดจนการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROUD

7.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1.1 รายได้รวม

PROUD มีรายได้รวมเท่ากับ 198.20 ล้านบาท 3.62 ล้านบาท และ 2,110.29 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 รายได้ของบริษัทฯเพิ่มขึ้น 2,106.67 ล้านบาทหรือร้อยละ 58,195 จากปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากในปี 2564 PROUD ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการต่างๆ จึงทำให้ไม่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟคัส เพลินจิต” ยูนิตสุดท้าย และ บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ให้กับลูกค้าจำนวน 136 ยูนิต รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ สัดส่วนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้รวมในปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 100

รายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 903.95 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 400,071.86 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนห้องชุดโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน คิดเป็นมูลค่า 902.8 ล้านบาท ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 ขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อน PROUD ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง

7.1.2 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม

PROUD มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 258.67 ล้านบาท 119.12 ล้านบาท และ 1,806.05 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทฯเพิ่มขึ้น 1,686.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,416.16 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จากโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” เพิ่มขึ้น 1,340.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ยังไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากยังไม่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่อยู่ระหว่าง พัฒนา โดยปี 2565 มีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 64 ของรายได้ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36 ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร PROUD มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 93.02 ล้านบาท 2,808.84 ล้านบาท และ 230.82 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯเพิ่มขึ้น 129.14 ล้านบาทหรือร้อยละ 127 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 32.51 ล้านบาทตามจำนวนพนักงาน ที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับกิจกรรมการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 682.26 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,600.02 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนห้องชุดโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน ส่งผลให้ PROUD เริ่มบันทึกต้นทุนขายจากโครงการดังกล่าวในงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 ขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อน PROUD ไม่มีการบันทึกต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง และยังไม่เริ่มโอนโครงการ

7.1.3 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

PROUD มีขาดสุทธิเท่ากับ 44.65 ล้านบาท และ 97.44 ล้านบาท ในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่มีกำไรสุทธิ 228.52 ล้านบาท ในปี 2565 ซึ่งผลกำไรและขาดทุนสุทธิ เคลื่อนไหวในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของ PROUD ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2566 PROUD มีกำไรสุทธิเท่ากับ 137.9 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 176.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 460 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน

7.2 ฐานะทางการเงิน

7.2.1 สินทรัพย์รวม

PROUD มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,001.41 ล้านบาท 3,988.16 ล้านบาท และ 3,270.06 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์ลดลง 718.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น้อยลงจากปี 2564 เป็นจำนวน 623.20 ล้านบาทส่วนใหญ่เกิดจากการปรับปรุงไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 PROUD มีสินทรัพย์รวม 3,073.5 ล้านบาท ลดลง 195.8 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 495.1 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin”

7.2.2 หนี้สินรวม

PROUD มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,308.05 ล้านบาท 3,392.24 ล้านบาท และ 2,445.62 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีหนี้สินลดลง 946.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 PROUD มีหนี้สินรวม 2,111.1 ล้านบาท ลดลง 334.5 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ จำนวน 263.6 ล้านบาท ตามการทยอยชำระคืนหุ้นบุริมสิทธิ ภายหลังการโอนโครงการแล้วเสร็จ

7.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

PROUD มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 693.36 ล้านบาท 595.92 ล้านบาท และ 824.44 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 228.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 38 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 จำนวน 228.52 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสม ลดลงด้วยจำนวนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 PROUD มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 962.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 137.9 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม ตามผลกำไรสุทธิ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 ของ PROUD

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของสรุปข้อมูลของบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

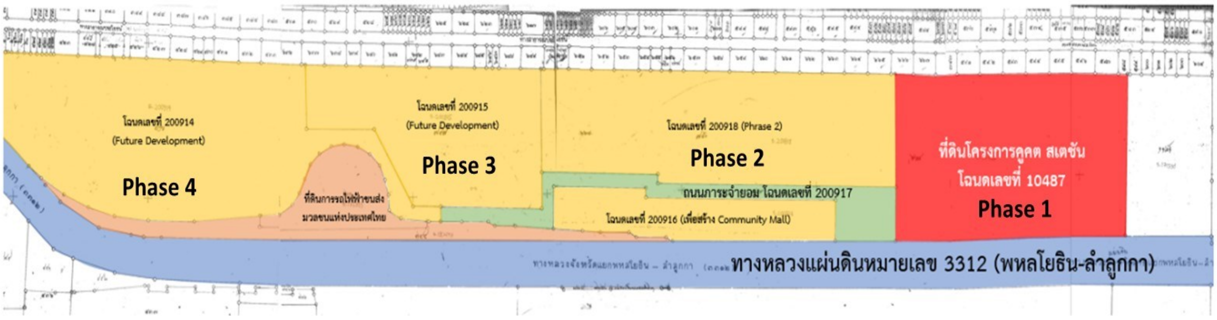
ชื่อบริษัท	: บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวสูง จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105558100752
ที่ตั้งบริษัท	: 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 300,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 3 มกราคม 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 300,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 3 มกราคม 2566)

2. ประวัติความเป็นมา

KK ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 ภายใต้ความร่วมมือระหว่าง NOBLE และ TNL โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด ปัจจุบัน KK มีโครงการภายใต้การดำเนินงาน จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี

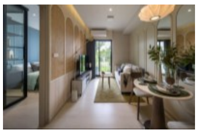
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

KK ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด โดย KK ได้ถือครองที่ดินบริเวณคูคต และแบ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการออกเป็น 4 เฟส โดยมีรายละเอียด ดังนี้



ที่มา: ข้อมูลจาก KK และ R9

ทั้งนี้ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ผู้ขายตกลงจะขายคืนที่ดินส่วนอื่นที่อยู่นอกเหนือจากที่ดินในเฟส 1 ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นของ KK และ R9 ให้แก่ผู้ขาย ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว ได้รวมถึงทางเข้าออกของโครงการในเฟส 1 ที่มีการใช้พื้นที่ร่วมกันกับโครงการในเฟสอื่นที่เหลือ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ผู้ขายจึงต้องดำเนินการจดภาระจำยอมพื้นที่ดินดังกล่าว ให้กับโครงนิว ครอส คูคต สเตชั่น หรือยกพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นพื้นที่สาธารณะ โดยพื้นที่ภาระจำยอมดังกล่าว ตั้งอยู่บนโฉนด เลขที่ 200917 ตามแผนภาพด้านบน ทั้งนี้โครงการในเฟส 1 หรือ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลโครงการ	KK
ชื่อโครงการ	โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น
สถานที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี
ประเภทห้อง	1. ห้อง Studio ขนาด 22.05 – 23.10 ตรม. 2. ห้อง 1 Bedroom ขนาด 26.50 – 27.20 ตรม. 3. ห้อง 1 Bedroom ขนาด 34.90 – 34.95 ตรม.  4. ห้อง 1 Bedroom Plus ขนาด 50.80 – 69.55 ตรม.
ลักษณะโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียม Low-rise สูง 7-8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร
จำนวนยูนิตทั้งหมด	1,202 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย/ยูนิต	1.8 ล้านบาท
สัดส่วนที่ขายแล้ว	ร้อยละ 100
มูลค่าโครงการ	2,103.99 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง/1	ร้อยละ 10.31
สถานะการศึกษา Environmental Impact Assessment (EIA)	อนุมัติ
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567

หมายเหตุ: ข้อมูลจากบริษัทฯ ณ วันที่ 30 เมษายน 2566

4. รายชื่อคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

	คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ	คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ
1.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	นายพสุ ลิปตพัลลภ
2.	นางอรนุช อิติโกศิน	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ
3.	นางลาภิกา ศศะนาวิน	นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ
4.	นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์	นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ		ผู้ถือหุ้น หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,499,997	50.00		
2.	นางลาภิกา ศศนะนาวิน	3	0		
3.	NOBLE	1,500,000	50.00		
4.	PROUD			2,999,998	100.00
5.	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ			1	0.00
6.	นายพสุ ลิปตพัลลภ			1	0.00
	รวม	**3,000,000**	**100.00**	**3,000,000**	**100.00**

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 กรกฎาคม 2566	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(Performa Account)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.18	0.02	0.13	0.01	17.81	1.37		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น					12.42	0.95		
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)					1,226.89	94.16	805.21	89.94
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า							13.77	1.54
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริหารโครงการ							6.00	0.67
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**0.18**	**0.02**	**0.13**	**0.01**	**1,257.12**	**96.48**	**824.98**	**92.15**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ดินรอพัฒนา	1,111.58	99.98	1,111.58	99.99				
อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)					40.44	3.10		
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา					5.38	0.41	70.27	7.85
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**1,111.58**	**99.98**	**1,111.58**	**99.99**	**45.82**	**3.52**	**70.27**	**7.85**
รวมสินทรัพย์	**1,111.76**	**100.00**	**1,111.71**	**100.00**	**1,302.93**	**100.00**	**895.24**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 กรกฎาคม 2566	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(Performa Account)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,137.24	102.29	1,162.63	104.58	392.69	30.14	330.79	36.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.05	0.00	0.10	0.01	92.93	7.13		
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า					102.07	7.83	176.12	19.67
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย					81.39	6.25	1.32	0.15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					0.09	0.01		
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,137.29**	**102.30**	**1,162.73**	**104.59**	**669.17**	**51.36**	**508.24**	**56.77**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)					598.79	45.96	419.85	46.90
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน					**598.79**	**45.96**	**419.85**	**46.90**
รวมหนี้สิน	**1,137.29**	**102.30**	**1,162.73**	**104.59**	**1,267.96**	**97.32**	**928.09**	**103.67**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนชำระแล้ว	100.00	8.99	100.00	9.00	300.00	23.02	300.00	33.51
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(125.53)	(11.29)	(151.01)	(13.58)	(265.03)	(20.34)	(332.85)	(37.18)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**(25.53)**	**(2.30)**	**(51.01)**	**(4.59)**	**34.97**	**2.68**	**(32.85)**	**(3.67)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,111.76**	**100.00**	**1,111.71**	**100.00**	**1,302.93**	**100.00**	**895.24**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ KK สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 65 และงบการเงินเสมือนล่วงหน้าของ KK (Proforma Account) ที่จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ขาย สำหรับงวดเจ็ดเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 กรกฎาคม 2566	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(Proforma Account)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย							1,298.88	100.00
ดอกเบี้ยรับ	0.00	100.00	0.00	100.00	0.07	15.09		
รายได้อื่น					0.40	84.91		
รวมรายได้	**0.00**	**100.00**	**0.00**	**100.00**	**0.47**	**100.00**	**1,298.88**	**100.00**
ต้นทุนขาย							1,122.34	86.41
ค่าใช้จ่ายในการขาย					27.72	n.a.	66.07	5.09
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.22	n.a.	0.30	n.a.	80.35	n.a.	178.09	13.71
ต้นทุนทางการเงิน	25.26	n.a.	25.19	n.a.	6.42	n.a.	0.20	0.02
รวมค่าใช้จ่าย	**25.48**	**n.a.**	**25.49**	**n.a.**	**114.49**	**n.a.**	**1,366.70**	**105.22**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(25.47)**	n.a.	**(25.49)**	n.a.	**(114.02)**	n.a.	**(67.81)**	**(5.22)**
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(25.47)**	n.a.	**(25.49)**	n.a.	**(114.02)**	**n.a.**	**(67.81)**	**(5.22)**

ที่มา: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของ KK สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 65 และงบการเงินเสมือนล่วงหน้าของ KK (Proforma Account) ที่จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ขาย สำหรับงวดเจ็ดเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1.1 รายได้

รายได้รวมของ KK เท่ากับ 0.004 ล้านบาท 0.0002 ล้านบาท 0.05 ล้านบาท และ 1,298.88 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ โดยรายได้หลักของ KK ในช่วงดังกล่าว ประกอบด้วย รายได้จากดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในปี 2564 รายได้รวมของ KK ปรับลดลงประมาณ 4 พันบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ดอกเบี้ยรับที่ปรับลดลง ขณะที่ในปี 2565 รายได้รวมของ KK เพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จากการยกเลิกการจองซื้ออาคารชุด ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 รายได้รวมของ KK คาดว่าจะเท่ากับ 1,298.88 ล้านบาท โดยมีที่มาจากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่นอกเหนือจากที่ตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้น

7.1.2 ต้นทุนขายและการให้บริการ

เนื่องด้วย KK มีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น ซึ่งการบันทึกต้นทุนขายและการให้บริการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะถูกบันทึก ก็ต่อเมื่อ KK เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนโครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น แล้วเท่านั้น ดังนั้น KK จึงยังไม่มีการรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการ ในช่วงปี 2563 -2565 จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะที่สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 KK มีการรับรู้ต้นทุนขายตามการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่นอกเหนือจากที่ตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้น

7.1.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ KK เท่ากับ 0.22 ล้านบาท 0.30 ล้านบาท 108.07 ล้านบาท และ 244.16 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ KK ในช่วงดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าบริการด้านการตลาด และ ค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL เป็นต้น

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ KK เพิ่มขึ้น 107.77 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากค่าบริการด้านการตลาด และ ค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL ตามความคืบหน้าของโครงการ ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ KK คาดว่าจะเท่ากับ 244.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากค่าบริการด้านการตลาด และ ค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL ตามความคืบหน้าของโครงการ

7.1.4 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 25.26 ล้านบาท 25.19 ล้านบาท 6.42 ล้านบาท และ 0.20 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ และสำหรับงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 KK คาดว่าจะไม่มีต้นทุนทางการเงินในช่วงดังกล่าว ในปี 2564 ต้นทุนทางการเงินของ KK ปรับลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 0.07 ล้านบาท ขณะที่ปี 2565 ต้นทุนทางการเงินของ KK ลดลงจากปีก่อนหน้า เท่ากับ 18.77 ล้านบาท และสำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 ต้นทุนทางการเงินของ KK คาดว่าต้นทุนทางการเงิน คงเหลือ 0.20 ล้านบาท เนื่องจากการบันทึกบัญชีของต้นทุนทางการเงินเมื่อ KK เริ่มก่อสร้างในปี 2565 จะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แทน

7.1.5 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

KK มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เท่ากับ 25.47 ล้านบาท 25.49 ล้านบาท 114.02 ล้านบาท และ 67.81 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2564 ผลขาดทุนสุทธิของ KK ปรับลดลง 0.02 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับลดลง ขณะที่ในปี 2565 ผลขาดทุนสุทธิของ KK เพิ่มขึ้น 88.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 ผลขาดทุนสุทธิของ KK คาดว่าจะเท่ากับ 67.81 ล้านบาท

7.1.6 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 สินทรัพย์รวมของ KK เท่ากับ 1,111,76 ล้านบาท 1,111.71 ล้านบาท 1,302.93 ล้านบาท และ 895.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของ KK ประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา และสินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา

สินทรัพย์รวมของ KK ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 0.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.004 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในปี 2565 สินทรัพย์รวมของ KK ปรับเพิ่มขึ้น 191.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์รวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ลดลง 407.69 ล้านบาท เนื่องจากการการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่นอกเหนือจากที่ตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 หนี้สินรวมของ KK เท่ากับ 1,137.29 ล้านบาท 1,162.73 ล้านบาท 1,267.96 ล้านบาท และ 928.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของ KK ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินรวมของ KK ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 25.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.24 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ในปี 2565 หนี้สินรวมของ KK ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 105.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.05 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินรวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ลดลง 339.87 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อนละ 36.24 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการลดลงของเจ้าหนี้การค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ KK เท่ากับ (25.53) ล้านบาท (51.01) ล้านบาท 34.97 ล้านบาท และ (32.85) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นหลักของ KK ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และกำไร (ขาดทุน) สะสม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ KK ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 25.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 99.85 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนสะสม ตามผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิของปี 2564 ขณะที่ปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ KK เพิ่มขึ้น 85.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.55 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจาก 100.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ลดลง 67.81 ล้านบาท โดยหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนสะสม ตามคาดการณ์ผลการดำเนินงานขาดทุน สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566

เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวสูง จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105559195684
ที่ตั้งบริษัท	: 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 768,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,680,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 3 มกราคม 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 768,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,680,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 3 มกราคม 2566)

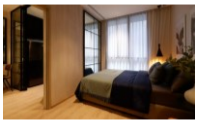
2. ประวัติความเป็นมา

R9 ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559 ภายใต้ความร่วมมือระหว่าง NOBLE และ TNL โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด ปัจจุบัน R9 มีโครงการภายใต้การดำเนินงาน จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

ข้อมูลโครงการ	R9
ชื่อโครงการ	โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9
สถานที่ตั้ง	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310
ลักษณะโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ประเภทห้อง	1. ห้อง 1 Bed Room ขนาด 26 ตรม.

ข้อมูลโครงการ	R9
	 2. ห้อง 1 Bed Room ขนาด 30.20 ตรม. 3. ห้อง 1 Bed Room Plus ขนาด 34.80 ตรม.  4. ห้อง 2 Bed Room ขนาด 40.50 ตรม. 5. ห้อง 2 Bed Room ขนาด 46 ตรม.
จำนวนยูนิตทั้งหมด	1,442 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย/ยูนิต	4.5 ล้านบาท
สัดส่วนที่ขายแล้ว	ร้อยละ 82
มูลค่าโครงการ	6,518.76 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง/1	ร้อยละ 11.33
สถานะการศึกษา Environmental Impact Assessment (EIA)	อนุมัติ
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

4. รายชื่อคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

	คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ	คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ
1.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	นายพสุ ลิปตพัลลภ
2.	นายธีรพล วรนิธิพงศ์	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ
3.	นางลาภิกา ศศะนาวิน	นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ
4.	นายสุรยุทธ ทวีกลุวัฒน์	นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ์

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ		ผู้ถือหุ้น หลังการเข้าทำรายการ		สิทธิการออกเสียง หลังการเข้าทำรายการ
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	
1.	TNL	3,839,998	50.00			
2.	นางลาภิกา ศศนะนาวิน	2	0			
3.	NOBLE	3,840,000	50.00			
4.	PROUD			7,679,998	56.00	98.00
5.	นางสาวพราวพุธ ลิปตพัลลภ			1	0.00	
6.	นายพสุ ลิปตพัลลภ			1	0.00	
7	ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ			6,000,000	44.00[1]	2.00
	รวม	**7,680,000**	**100.00**	**13,680,000**	**100.00**	**100.00**

หมายเหตุ: [1]หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิ์ออกเสียง 1 เสียงต่อ 50 หุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น คิดเป็นสิทธิออกเสียงรวมไม่เกินร้อยละ 2 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ R9 ส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นตามสิทธิการออกเสียง เท่ากับ PROUD ร้อยละ 98.00 และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรวมกันร้อยละ 2.00 ทั้งนี้สาเหตุที่บริษัทฯ เลือกใช้การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ มีที่มาจากนักลงทุนต้องการโครงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง โดยที่ไม่ต้องการให้มีผ ลกระทบกับภาระหนี้สินกระทบต่อ R9 เนื่องจากการลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิมีลักษณะคล้ายทุน โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับ NOBLE และนักลงทุนอื่น ซึ่งการจ่ายผลตอบแทนเป็นแบบสะสมและจ่ายออกเมื่อจบโครงการ หรือเมื่อไม่มีภาระจ่ายค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมแล้ว โดยในขั้นตอนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ จะต้องมีการแบ่งกลุ่มตามอัตราผลตอบแทน แต่มีลำดับชั้นเท่ากันตามกฎหมายไทย

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 กรกฎาคม 2566	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(Performa Account)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.78	0.04	5.61	0.28	104.65	4.01		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	101.24	3.88		
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	1,880.55	97.42	1,908.30	95.02	2,058.74	78.95	2,528.18	84.42
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**1,881.33**	**97.46**	**1,913.91**	**95.30**	**2,264.64**	**86.84**	**2,528.18**	84.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริหารโครงการ							12.00	0.40
อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)			13.03	0.65	18.95	0.73	18.63	0.62
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	49.05	2.54	81.34	4.05	120.19	4.61	160.34	5.35
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา					204.02	7.82	275.66	9.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**49.05**	**2.54**	**94.37**	**4.70**	**343.17**	**13.16**	**466.63**	15.58
รวมสินทรัพย์	**1,930.38**	**100.00**	**2,008.28**	**100.00**	**2,607.80**	**100.00**	**2,994.83**	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								

งบแสดงฐานะการเงิน	**งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่**							
	31 ธันวาคม 2563		**31 ธันวาคม 2564**		**31 ธันวาคม 2565**		**31 กรกฎาคม 2566**	
	(ตรวจสอบ)		**(ตรวจสอบ)**		**(ตรวจสอบ)**		**(Performa Account)**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			440.81	21.95	357.63	13.71	831.24	27.76
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2.32	0.12	46.29	2.31	64.11	2.46	1.05	0.04
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า					739.40	28.35	942.57	31.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					1.87	0.07		
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**2.38**	**0.12**	**487.30**	**24.26**	**1,163.00**	**44.60**	**1,774.86**	**59.26**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
ค่าบริหารงานค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					82.30	3.16		
เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่	1,021.30	52.91						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	1,085.00	56.21	1,085.00	54.03	1,081.91	41.49	1,320.32	44.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**2,106.30**	**109.11**	**1,085.00**	**54.03**	**1,164.22**	**44.64**	**1,320.32**	**44.09**
รวมหนี้สิน	**2,108.68**	**109.24**	**1,572.30**	**78.29**	**2,327.22**	**89.24**	**3,095.18**	**103.35**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนชำระแล้ว	100.00	5.18	768.00	38.24	768.00	29.45	768.00	25.64
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(278.30)	(14.42)	(332.02)	(16.53)	(487.41)	(18.69)	(868.35)	(28.99)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**(178.30)**	**(9.24)**	**435.98**	**21.71**	**280.59**	**10.76**	**(100.35)**	**(3.35)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,930.38**	**100.00**	**2,008.28**	**100.00**	**2,607.80**	**100.00**	**2,994.83**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของ R9 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 65 และงบการเงินเสมือนล่วงหน้าของ R9 (Proforma Account) ที่จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ขาย สำหรับงวดเจ็ดเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	**งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี/งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่**							
	31 ธันวาคม 2563		**31 ธันวาคม 2564**		**31 ธันวาคม 2565**		**31 กรกฎาคม 2566**	
	(ตรวจสอบ)		**(ตรวจสอบ)**		**(ตรวจสอบ)**		**(Proforma Account)**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
รายได้จากการขาย								
ดอกเบี้ยรับ	0.01	100.00	0.01	100.00	0.47	47.84		
รายได้อื่น					0.52	52.16	1.03	100.00
รวมรายได้	**0.01**	**100.00**	**0.01**	**100.00**	**0.99**	**100.00**	**1.03**	**100.00**
ค่าใช้จ่ายในการขาย			5.90	n.a.	41.69	n.a.	64.79	n.a.
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.85	n.a.	20.56	n.a.	152.47	n.a.	357.33	n.a.
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	82.11	n.a.						
ต้นทุนทางการเงิน	83.63	n.a.	59.56	n.a.	1.08	n.a.	-	n.a.
รวมค่าใช้จ่าย	**166.59**	**n.a.**	**86.02**	**n.a.**	**195.23**	n.a.	**421.09**	n.a.
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(166.58)**	**n.a.**	**(86.01)**	**n.a.**	**(194.24)**	**n.a.**	**(421.09)**	**n.a.**
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	16.89	n.a.	32.29	n.a.	38.85	n.a.	40.15	n.a.
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(149.69)**	**n.a.**	**(53.72)**	**n.a.**	**(155.39)**	**n.a.**	**(380.94)**	**n.a.**

ที่มา: งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของ R9 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 65 และงบการเงินเสมือนล่วงหน้าของ R9 (Proforma Account) ที่จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ขาย สำหรับงวดเจ็ดเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1.1 รายได้

รายได้รวมของ R9 เท่ากับ 0.01 ล้านบาท 0.01 ล้านบาท 0.99 ล้านบาท และ 1.03 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ โดยรายได้หลักของ R9 ในช่วงดังกล่าว ประกอบด้วย รายได้จากการขาย และรายได้จากดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ในปี 2564 รายได้รวมของ R9 ทรงตัวในระดับเดิม โดยมีรายได้หลักจากดอกเบี้ยรับ ขณะที่ในปี 2565 รายได้รวมของ R9 เพิ่มขึ้น 0.98 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยรับจากกระแสเงินสดรับที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 รายได้รวมของ R9 คาดว่าจะเท่ากับ 1.03 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้จากการยกเลิกการจองซื้ออาคารชุดจำนวน 1.03 ล้านบาท

7.1.2 ต้นทุนขายและการให้บริการ

เนื่องด้วย R9 มีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งการบันทึกต้นทุนขายและการให้บริการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะถูกบันทึก ก็ต่อเมื่อ R9 เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 แล้วเท่านั้น ดังนั้น R9 จึงยังไม่มีการรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการ ในช่วงปี 2563 -2565 และงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

7.1.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ R9 เท่ากับ 0.85 ล้านบาท 26.46 ล้านบาท 194.16 ล้านบาท และ 422.12 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวด 7 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ R9 ในช่วงดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าบริการด้านการตลาด และ ค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL เป็นต้น

ในปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ R9 ปรับเพิ่มขึ้น 25.61 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากค่าบริการด้านการตลาด และค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL เป็นต้น ขณะที่ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ R9 เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 168.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการด้านการตลาด และค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL ที่เพิ่มขึ้น ตามพัฒนาการของงวดงานก่อสร้าง ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ R9 คาดว่าจะเท่ากับ 422.12 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารหลัก ประกอบด้วย ค่าบริหารงานของ NOBLE และ TNL จำนวน 349.10 ล้านบาท และค่าบริการด้านการตลาด จำนวน 64.79 ล้านบาท เป็นต้น

7.1.4 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 83.63 ล้านบาท 59.56 ล้านบาท 1.08 ล้านบาท และ 1.61 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวดเจ็ดเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ ในปี 2564 ต้นทุนทางการเงินของ R9 ปรับลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 24.08 ล้านบาท ขณะที่ปี 2565 ต้นทุนทางการเงินของ R9 ลดลงจากปีก่อนหน้า เท่ากับ 58.48 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 ต้นทุนทางการเงินของ R9 คาดว่าจะเท่ากับ 1.61 ล้านบาท ทั้งนี้มีสาเหตุหลักจากการบันทึกบัญชีของต้นทุนทางการเงินเมื่อ R9 เริ่มก่อสร้างในปี 2565 ซึ่งจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

7.1.5 กำไรสุทธิ

R9 มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 149.69 ล้านบาท 53.72 ล้านบาท 155.39 ล้านบาท และ 380.94 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงวด 7 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ

ในปี 2564 ผลขาดทุนสุทธิของ R9 ปรับลดลง 95.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 82.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวในปี 2564 ขณะที่ในปี 2565 ผลขาดทุนสุทธิของ R9 ปรับเพิ่มขึ้น 101.68 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ทั้งนี้สำหรับงวด 7 เดือนแรกของปี 2566 คาดผลขาดทุนสุทธิของ R9 คาดว่าจะเท่ากับ 380.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

7.1.6 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 สินทรัพย์รวมของ R9 เท่ากับ 1,930.38 ล้านบาท 2,008.28 ล้านบาท 2,607.80 ล้านบาท และ 2,994.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของ R9 ประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา และ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นต้น

สินทรัพย์รวมของ R9 ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 77.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.04 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (2) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ในปี 2565 สินทรัพย์รวมของ R9 ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 599.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.85 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก (1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (2) สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา

สินทรัพย์รวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เพิ่มขึ้น 387.02 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎคม 2566 หนี้สินรวมของ R9 เท่ากับ 2,106.08 ล้านบาท 1,572.30 ล้านบาท 2,327.22 ล้านบาท และ 3,095.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของ R9 ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินรวมของ R9 ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 536.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 25.44 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการลดลงของ (1) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในปี 2565 หนี้สินรวมของ R9 ปรับเพิ่มขึ้น754.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.01 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากคู่ค้า

หนี้สินรวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เพิ่มขึ้น 767.96 ล้านบาท เนื่องจากการเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ R9 เท่ากับ (178.30) ล้านบาท 435.98 ล้านบาท 280.59 ล้านบาท และ (100.35) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นหลักของ R9 ประกอบด้วย ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และกำไร (ขาดทุน) สะสม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ R9 ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 614.28 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการชำระทุนจดทะเบียน จำนวน 668.00 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ R9 ปรับลดลง 155.39 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนสะสม จากผลขาดทุนสุทธิประจำปี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ลดลง 380.94 ล้านบาท เนื่องจากการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนสะสม จากผลขาดทุนสุทธิประจำงวด 7 เดือนแรกปี 2566

เอกสารแนบ 4 : สรุปข้อมูลของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107538000312
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330
ทุนจดทะเบียน	: 1,711,766,904 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,711,766,904 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)
ทุนที่ชำระแล้ว	: 1,369,413,525 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,369,413,525 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย "บริษัทฯ" คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ในรูปแบบที่หลากหลาย อันได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย ทั้งแนวราบและตึกสูง โดยมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ในการอยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายเป็นทางเลือกทางใหม่ให้แก่ ผู้บริโภค ก่อนการเปลี่ยนแปลงในปี 2562 นั้น กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ นั้น ได้แก่ นายกิตติ ธนากิจอำนวย และ nCrowne Pte. Ltd. ซึ่งในช่วงปี 2561 นายกิตติ ธนากิจอำนวย ได้มีการซื้อหุ้นของบริษัทฯ มาจากผู้ถือหุ้นเดิม Mr. Stephane Michel Rosales Sedano อีกทอดหนึ่ง หลังการเปลี่ยนแปลงในปี 2562 นับเป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นหลัก โดยผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.06 กลุ่มบริษัท Fulcrum Capital โดย นายแฟรงค์ ฟง คื่น เหลียง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.05 และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.63 (ข้อมูล ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566 (Record Date)) ที่มีเป้าหมายร่วมกันในการบริหารพัฒนาธุรกิจ เพื่อต่อยอดการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้าอย่างมั่นคง ทั้งนี้ภายใต้นโยบายของผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้าน วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ที่จะขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาและการเติบโต อย่างยั่งยืน โดยกลุ่ม บริษัท Fulcrum Capital โดย นายแฟรงค์ ฟง คื่น เหลียง ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในด้านการขยายตลาดไปยังต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายจากตลาดต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น และกลุ่ม BTS ช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ ขยาย การลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้า ในทำเลใหม่ ๆ ที่หลากหลายมากขึ้นอีกด้วย

วิสัยทัศน์

"เราสร้างบ้านให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย ด้วยแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้าเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตอีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพ เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง เพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า"

พันธกิจ

เราพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้จนถึงระดับไฮเอนด์ และขยายธุรกิจไปตลาดต่างประเทศ เรามุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยด้วยดีไซน์ที่แปลกใหม่ มีความเป็นเอกลักษณ์ พร้อมด้วยคุณภาพที่ดีที่สุดเพื่อสร้างความพอใจที่เกินความคาดหมาย และความภูมิใจให้กับลูกบ้านโนเบิลทุกคน พนักงานทุกคนเป็นเหมือนสมาชิกในครอบครัว เราดูแล รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำและผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกันพัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน เราปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรมและความโปร่งใส โดยตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

โครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาแล้วทั้งหมดมีจำนวน 66 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่เปิดขายก่อนปี 2545 จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,877 ล้านบาท และเป็นโครงการที่เปิดการขายในระหว่างปี 2545 ถึงปี 2565 จำนวน 58 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 127,933 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว, คอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินจัดสรร นอกจากธุรกิจหลักที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ยังประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก อาทิ ธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจรับบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้แยกประเภทธุรกิจ

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	502.14	4.61	391.77	5.27	523.29	6.03
	CC	-	-	79.14	1.06	599.33	6.91
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	2,921.20	26.81	2,060.75	27.74	884.57	10.19
	CC	7,040.51	64.62	4,020.89	54.12	4,684.44	53.98
	BSS	-	-	10.68	0.14	-	-
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		**10,463.85**	**96.04**	**6,563.23**	**88.33**	**6,691.63**	**77.11**
รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ		**258.80**	**2.37**	**264.27**	**3.56**	**1,523.47**	**17.55**
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก		**10,722.65**	**98.41**	**6,827.50**	**91.89**	**8,215.10**	**94.66**
รายได้อื่น							
กำไรจากการยกเลิกสัญญา		94.89	0.87	492.47	6.63	104.46	1.20
ดอกเบี้ยรับ		35.41	0.33	40.22	0.54	85.06	0.98
รายได้ค่าบริการ		26.52	0.24	51.89	0.70	215.90	2.49
อื่นๆ		42.50	0.39	69.56	0.94	57.75	0.67
รวมรายได้อื่น		**172.80**	**1.59**	**602.25**	**8.11**	**463.17**	**5.34**
รายได้รวม		**10,895.45**	**100.00**	**7,429.75**	**100.00**	**8,678.27**	**100.00**

หมายเหตุ NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์, CC = บจก. คอนติเนนตัล ซิตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์, BSS = บจก. บ้านสุขสบาย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเมนท

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจหลักของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยพัฒนาเป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมทั้งแนวราบและตึกสูง โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบเพื่อการ อยู่อาศัยที่แตกต่างให้เป็นทางเลือกแก่ลูกค้าที่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ส่วนตัวและต้องการบ้านที่ต่างจากแนวคิดเดิม ๆ โดย โครงการของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เพิ่มคุณค่าให้การอยู่อาศัย โครงการของบริษัทฯ ประกอบด้วยรูปแบบดังนี้

- **บ้านเดี่ยว** โดยบริษัทฯ เสนอทางเลือกให้ลูกค้า 3 ทางเลือก คือ
  บ้านพร้อมอยู่ (Pre-Built) เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นโดยจะได้เห็นและเลือกบ้านที่ตรงกับความต้องการของตนก่อนตัดสินใจซื้อ และยังตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยในทันทีที่ตัดสินใจซื้อบ้าน บริษัทฯ จึงเสนอบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้บ้านพร้อมอยู่ที่บริษัทฯ นำเสนอยังคงรูปแบบที่แตกต่างและแสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของผู้อยู่อาศัยด้วย อนึ่งเพื่อควบคุมต้นทุนและ ระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และบ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่ง ภายในเท่านั้น
  บ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายใน (Noble Instant) เป็นการพัฒนาขึ้นไปอีกขั้นจากบ้านพร้อมอยู่ โดยการรวมการตกแต่งภายในที่เติมเต็มชีวิตให้ลูกค้ายิ่งขึ้น กลยุทธ์การขายในรูปแบบนี้นอกจากลูกค้าจะได้เลือกบ้านแบบที่ต้องการแล้ว ยังได้สัมผัสถึงบรรยากาศของบ้านที่แท้จริงด้วยการตกแต่งภายในอย่าง สมบูรณ์ตามสไตล์ของ Noble ที่ถูกออกแบบและตกแต่งโดยคำนึงถึงความมีเอกลักษณ์ ความสวยงามอย่างมีดีไซน์ ประโยชน์ใช้สอย และสอดคล้องกับแบบบ้านที่เลือก ภายใต้แนวคิดของ Noble Instant ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการ ตกแต่งภายในอีกต่อไป สิ่งเดียวที่ยังอาจจะเป็นภาระของลูกค้า คือ “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” บริษัทฯ เสนอ Noble Instant เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าในทุกโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ
  บ้านสั่งสร้าง (Built-to-Order) สำหรับลูกค้าโครงการบ้านเดี่ยวที่ต้องการรูปแบบตกแต่งภายในและการใช้สอย ตามแบบฉบับของตนเอง โดยหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินที่เลือกซื้อในโครงการของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะ สร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในส่วนของวัสดุหรืออุปกรณ์ตกแต่ง บ้านได้ตามความต้องการของตนเอง
- อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) บริษัทฯ จะเลือกทำเลที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม โดยพัฒนาทั้งอาคารสูงตั้งแต่ขนาด 8 ชั้นขึ้นไป โดยอยู่ภายใต้แบรนด์ “noble” รวม 27 โครงการ และ ภายใต้แบรนด์ “NUE” รวม 13 โครงการ
- ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์
- ที่ดินจัดสรร โครงการที่ดินจัดสรรโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้พัฒนาคือโครงการสาทร-ท่าพระ เป็นการจัดสรร พื้นที่ในโครงการแบ่งขาย เนื้อที่ดินมีขนาดตั้งแต่ 78-168 ตารางวา สำหรับคนเมืองที่ต้องการความสงบภายใต้ สังคมเล็กๆ โครงการจัดให้มีสาธารณูปโภคส่วนกลางพร้อมรองรับให้ลูกค้าที่อยากมีบ้านด้วยการออกแบบของตนเอง โดยลูกค้าสามารถใส่ความคิดและสรรสร้างบ้านให้ถูกใจตัวเองและครอบครัวได้อย่างเต็มที่

รายละเอียดโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

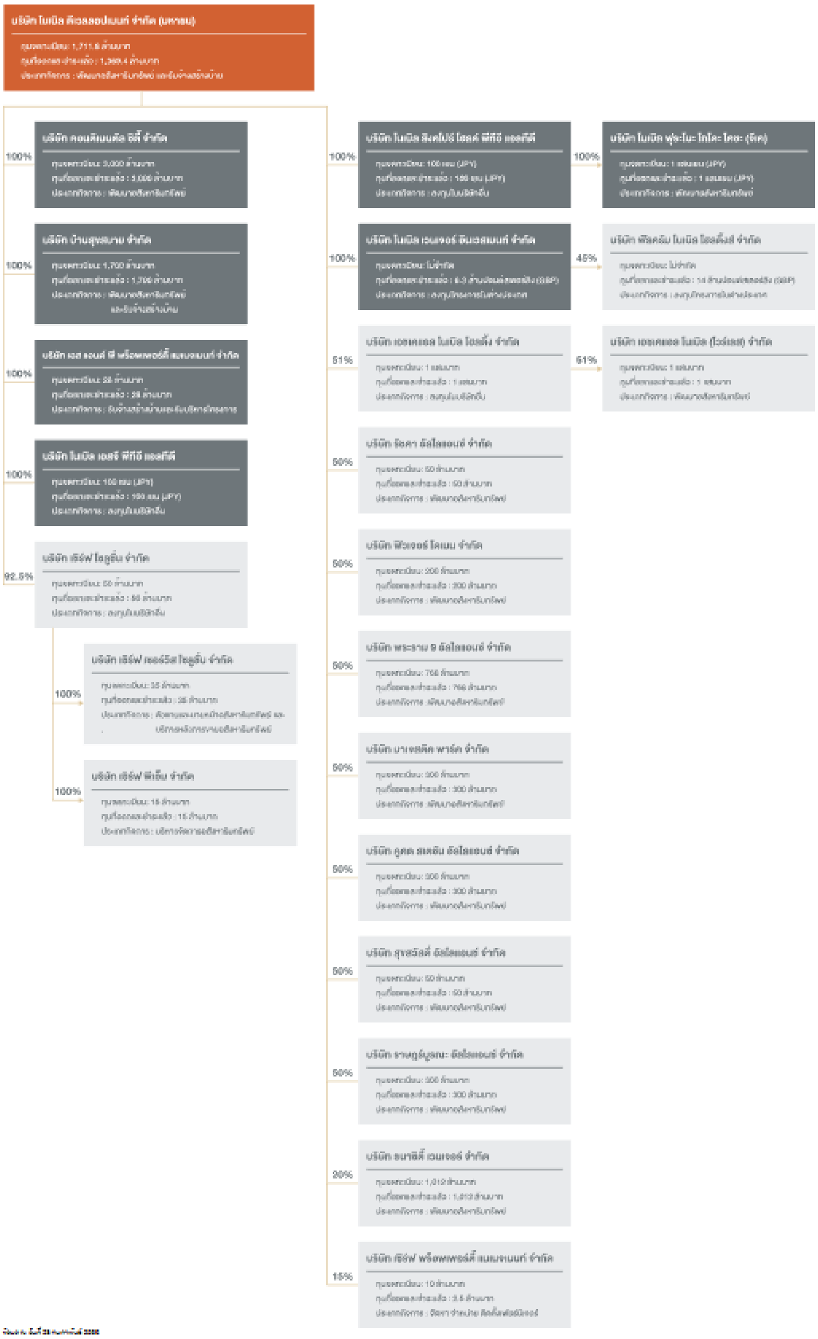
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่จำนวน 24 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและที่ดินจัดสรร มูลค่า 8,511 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 55,746 ล้านบาท (โดยเป็นโครงการร่วมทุน จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 24,618 ล้านบาท) ทั้งนี้บริษัทฯ มีมูลค่าการขายที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิรวมทั้งสิ้น จำนวน 19,627 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยโอนกรรมสิทธิในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เป็นมูลค่า 5,374 ล้านบาท 2,993 ล้านบาท และ 11,260 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงการ เนื้อที่ งาน-ไร่-ตารางวา	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลาก่อสร้าง	มูลค่าคงเหลือขาย		
						ล้าน บาท	ยูนิต	%
โนเบิล เกเบิล วัชรพล 49-2-79	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	276	1883	ไตรมาส 1/65- ไตรมาส 4/65	313	44	17%
โนเบิล อเบิฟไวร์เลฟ-ร่วมฤดี 1-2-18	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	104	821	ไตรมาส 2/62- ไตรมาส 4/64	8	1	1%
โนเบิล บี ไนน์ทีน 3-2-95	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	586	5271	ไตรมาส 1/60- ไตรมาส 3/63	425	52	8%
นิวโนเบิลแจ้งวัฒนะ* 3-3-38	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	813	2188	ไตรมาส 1/61- ไตรมาส 4/63			
โนเบิลอราวน์อารีย์ 3-0-23	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	611	4327	ไตรมาส 2/62- ไตรมาส 4/65	2,519	387	58%
โนเบิลสเตท39 1-3-56	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	351	2961	ไตรมาส 4/62- ไตรมาส 3/65	2,325	291	79%
นิวโนเบิลศรีนครินทร์-ลาซาล 3-1-77	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	1019	2412	ไตรมาส 2/63- ไตรมาส 3/65	643	273	27%
นิวโนเบิลงามวงศ์วาน 3-0-75	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	805	1885	ไตรมาส 3/63- ไตรมาส 4/65	397	175	21%
นิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว 2-0-95	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.รัชดา อัลไลแอนซ์	565	1999	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 4/66	797	221	40%
นิว โนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง 1-2-93	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	356	1113	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 3/66	457	148	41%
โนเบิล ฟอร์ม ทองหล่อ 2-2-56	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	546	5427	ไตรมาส 4/64- ไตรมาส 4/67	4,450	460	82%
นิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา 2-0-95	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	204	647	ไตรมาส 3/63- ไตรมาส 4/65	17	5	3%
นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง 14-2-07	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และ โฮม ออฟฟิศ	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	111	833	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 4/65	110	12	13%
นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง 12-2-08	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	1176	2368	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 2/67	1,154	751	66%
นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น 2-1-01	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	289	672	ไตรมาส 2/65- ไตรมาส 4/66	517	288	77%
นิว ดิสทริค อาร์ 9 6-0-90	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.พระราม 9 อัลไลแอนซ์	1442	6494	ไตรมาส 2/65- ไตรมาส 1/68	1,596	356	25%
นิว เมกา พลัส บางนา 3-2-49	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัลซิตี้	1055	3133	ไตรมาส 3/65- ไตรมาส 1/68	1,179	390	38%
นิว อีโว อารีย์ 2-1-70	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	488	3010	ไตรมาส 1/65- ไตรมาส 4/68	1,147	188	38%
นิว ครอส คูคต สเตชัน 11-1-90	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คูคต สเตชันอันไลแอนซ์	1202	2104	ไตรมาส 3/65- ไตรมาส 2/67			
นิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ 9-2-03	ทาวน์โฮม	บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเมนท์	93	687	ไตรมาส 1/65- ไตรมาส 4/66	608	83	88%
โนเบิล ครีเอท 12-1-50	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.มาเจสตดิ พาร์ค	1178	4237	ไตรมาส 3/65- ไตรมาส 1/68	3,103	882	73%

โครงการ เนื้อที่ งาน-ไร่-ตารางวา	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลาก่อสร้าง	มูลค่าคงเหลือขาย		
						ล้าน บาท	ยูนิต	%
โนเบิล คิวเรท 9-2-09	ที่ดินจัดสรร	บจ.ฟิวเจอร์ โดเมน	15	1275	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 4/65	1,275	15	100%
โนเบิล เคิร์ฟ 23-0-91	ทาวน์โฮม	บจ.ฟิวเจอร์ โดเมน	187	3833	ไตรมาส 1/64- ไตรมาส 4/66	3,731	183	97%
นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ 12-1-13	อาคารชุดพักอาศัย	บจ.ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ	1521	4676	ไตรมาส 1/66- ไตรมาส 4/68	3,266	1,181	70%

โครงสร้างของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 NOBLE มีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 NOBLE มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 10 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	น.ส. พรรณี ชัยกุล	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
2	นาย ธงชัย บุศราพันธ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม, รองประธานกรรมการคนที่ 1
3.	นาย แฟรงค์ ฟง คึ่น เหลียง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม, รองประธานกรรมการคนที่ 2
4.	นาย ซั่ว ถิง อู	กรรมการ
5.	นาย อรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	กรรมการ
6.	นาย ศิระ อุดล	กรรมการ
7.	นาย ณัฐชานนท์ โกมุทพุฒิพงศ์	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นาย ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9.	นาย วิลเลียม เวน เลา	กรรมการอิสระ
10.	นาย วรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 NOBLE มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	280,216,312	20.46
2	UBS SWITZERLAND AG	226,310,000	16.53
3.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	118,200,000	8.63
4.	นาย ธงชัย บุศราพันธ์	49,166,021	3.59
5.	UBS AG HONG KONG BRANCH	31,644,600	2.31
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	19,595,619	1.43
7.	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	18,951,577	1.38
8.	Mr. SUPOL WATTANAVEKIN	10,679,300	0.78
9.	นาย กิตติณัฐ ทีคะวรรณ	10,291,000	0.75
10.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (2) โดย บลจ. บางกอก แคปปิตอล จก.	8,765,300	0.64
	รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	**773,819,729**	**56.50**

ที่มา : www.set.or.th

6. งบการเงิน

6.5 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,840.40	9.59	1,387.14	6.84	1,713.99	7.62	878.42	3.94
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	28.28	0.15	90.96	0.45	90.96	0.40	62.27	0.28
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	319.78	1.67	585.60	2.89	1,783.70	7.93	2,466.15	11.05
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	85.92	0.45	672.10	3.31	1,611.95	7.17	1,477.06	6.62
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	401.80	1.79	413.50	1.85
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	2,420.98	12.61	1,430.60	7.05	2,212.23	9.83	1,941.38	8.70
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญาที่จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ภายในหนึ่งปี	315.17	1.64	138.10	0.68	60.50	0.27	45.92	0.21
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	11,144.46	58.05	12,561.67	61.94	11,825.12	52.56	12,027.91	53.91
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	33.69	0.18	105.65	0.52	184.93	0.82	295.33	1.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**16,188.69**	**84.33**	**16,971.82**	**83.69**	**19,885.17**	**88.39**	**19,607.94**	**87.89**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	445.57	2.20	279.15	1.24	267.17	1.20
เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ)	341.06	1.78	316.15	1.56	479.09	2.13	562.29	2.52
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	353.70	1.84	375.80	1.85	-	-		
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	28.79	0.15	20.78	0.10	26.89	0.12	24.30	0.11
เงินมัดจำค่าเงินลงทุน	412.03	2.15	346.78	1.71	-	-		
ค่าบริหารงานค้างรับ	20.48	0.11	40.64	0.20	141.29	0.63	161.84	0.73
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	899.27	4.68	200.24	0.99	211.14	0.94	211.14	0.95
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	168.22	0.88	227.53	1.12	157.60	0.70	143.29	0.64
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	571.23	2.98	1,179.40	5.82	1,082.20	4.81	1,058.83	4.75
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	5.40	0.03	7.05	0.03	6.49	0.03	7.03	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	48.92	0.25	63.75	0.31	133.92	0.60	144.53	0.65
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	121.95	0.64	4.16	0.02	13.85	0.06	36.36	0.16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28.09	0.20	80.18	0.40	79.71	0.35	85.90	0.39
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**3,009.12**	**15.67**	**3,308.01**	**16.31**	**2,611.33**	**11.61**	**2,702.67**	**12.11**
รวมสินทรัพย์	**19,197.82**	**100.00**	**20,279.83**	**100.00**	**22,496.50**	**100.00**	**22,310.62**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	-	-	1,227.25	6.05	696.63	3.10	697.73	3.13
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	1,807.57	9.42	3,261.66	16.08	4,690.90	20.85	4,770.58	21.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,011.83	5.27	1,103.02	5.44	1,528.96	6.80	1,428.58	6.40
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	35.63	0.19	67.33	0.33	63.13	0.28	62.18	0.28
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิ)	2,643.91	13.77	1,355.84	6.69	934.92	4.16	993.88	4.45
รายได้จากการให้บริการรอการรับรู้	30.52	0.16	50.83	0.25	20.64	0.09	20.64	0.09

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	220.77	1.15	201.25	0.99	89.10	0.40	124.42	0.56
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16.08	0.08	38.86	0.19	105.98	0.47	140.01	0.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**5,766.30**	**30.04**	**7,306.03**	**36.03**	**8,130.25**	**36.14**	**8,238.02**	**36.92**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	9.76	0.05	8.50	0.04	7.24	0.03	7.24	0.03
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	8.59	0.04	8.59	0.04	9.26	0.04	9.30	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	6,783.45	35.33	6,130.05	30.23	7,190.87	31.96	6,856.37	30.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	544.75	2.84	1,135.47	5.60	1,072.20	4.77	1,056.56	4.74
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	54.74	0.24	50.76	0.23
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	181.40	0.94	21.73	0.11	17.64	0.08	12.73	0.06
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	40.07	0.21	41.76	0.21	72.10	0.32	74.58	0.33
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**7,568.01**	**39.42**	**7,346.09**	**36.22**	**8,424.05**	**37.45**	**8,067.53**	**36.16**
รวมหนี้สิน	**13,334.31**	**69.46**	**14,652.11**	**72.25**	**16,554.29**	**73.59**	**16,305.55**	73.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น	1,369.41	7.13	1,369.41	6.75	1,369.41	6.09	1,369.41	6.14
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	69.17	0.36	69.17	0.34	69.17	0.31	69.17	0.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น								
กำไรสะสม								
จัดสรร – ทุนสำรองตามกฎหมาย	158.84	0.83	171.18	0.84	171.18	0.76	171.18	0.77
ยังไม่ได้จัดสรร	4,279.30	22.29	4,033.83	19.89	4,379.22	19.47	4,451.77	19.95
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ (สุทธิ)	(13.05)	(0.07)	(16.81)	(0.08)	(47.79)	(0.21)	-61.24	-0.27
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,862.68	30.54	5,626.79	27.75	5,941.20	26.41	6,000.29	26.89
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.82	0.00	0.93	0.00	1.01	0.00	4.77	0.02
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**5,863.50**	**30.54**	**5,627.72**	**27.75**	**5,942.21**	**26.41**	**6,005.07**	**26.92**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**19,197.82**	**100.00**	**20,279.83**	**100.00**	**22,496.50**	**100.00**	**22,310.62**	**100.00**

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

6.6 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2563 (ตรวจสอบ)		2564 (ตรวจสอบ)		2565 (ตรวจสอบ)		3 เดือนแรก 2565 (สอบทาน)		3 เดือนแรก 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,463.85	96.04	6,563.23	88.34	6,691.63	77.11	1,107.67	74.02	1,232.83	57.75
รายได้จากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	258.81	2.38	264.27	3.56	1,523.47	17.55	342.91	22.92	722.13	33.82
ต้นทุน – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(6,371.64)	(58.48)	(4,327.43)	(58.24)	(4,694.94)	(54.10)	-788.85	-52.71	-892.62	-41.81
ต้นทุนจากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	(184.62)	(1.69)	(244.58)	(3.29)	(1,434.65)	(16.53)	-290.83	-19.43	-608.18	-28.49
กำไรขั้นต้น	**4,166.40**	**38.24**	**2,255.49**	**30.36**	**2,085.51**	**24.03**	**370.91**	24.79	**454.16**	21.27
รายได้อื่น	172.80	1.59	602.25	8.11	463.18	5.34	45.86	3.06	179.98	8.43
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	**4,399.19**	**39.83**	**2,857.74**	**38.46**	**2,548.69**	**29.37**	**416.77**	27.85	**634.14**	29.70
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(1,120.39)	(10.28)	(1,008.28)	(13.57)	(764.74)	(8.81)	-160.20	-10.71	-151.92	-7.12
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(669.50)	(6.14)	(659.85)	(8.88)	(830.08)	(9.57)	-165.89	-11.09	-198.40	-9.29

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2563 (ตรวจสอบ)		2564 (ตรวจสอบ)		2565 (ตรวจสอบ)		3 เดือนแรก 2565 (สอบทาน)		3 เดือนแรก 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	260.27	3.50	10.90	0.13	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)อื่น	89.81	0.82	(9.06)	(0.12)	146.12	1.68	1.65	0.11	1.47	0.07
ต้นทุนทางการเงิน	(225.42)	(2.07)	(244.83)	(3.30)	(359.62)	(4.14)	-83.95	-5.61	-119.55	-5.60
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย	(27.97)	(0.26)	(19.37)	(0.26)	(153.85)	(1.77)	-9.85	-0.66	-60.68	-2.84
รวมค่าใช้จ่าย	**(1,953.47)**	**(17.93)**	**(1,681.11)**	**(22.63)**	**(1,951.25)**	**(22.48)**	**-418.23**	-27.95	**-529.08**	-24.78
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**2,385.73**	**21.90**	**1,176.62**	**15.84**	**597.44**	**6.88**	**-1.46**	-0.10	**105.06**	4.92
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(507.26)	(4.66)	(244.74)	(3.29)	(142.41)	(1.64)	-5.16	-0.34	-32.50	-1.52
กำไรสำหรับปี	**1,878.47**	**17.24**	**931.88**	**12.54**	**455.02**	**5.24**	**-6.62**	-0.44	**72.57**	3.40
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น										
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง										
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	7.99	0.07	(0.39)	(0.01)	(28.87)	(0.33)		0.00		0.00
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(8.01)	(0.11)	6.11	0.07	6.38	0.43	-2.22	-0.10
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1.60)	(0.01)	1.68	0.02	4.55	0.05	-1.28	-0.09	0.44	0.02
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง										
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	0.52	0.01	(5.88)	(0.07)	-0.77	-0.05	-13.10	-0.61
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	3.17	0.04	(10.09)	(0.12)	-6.05	-0.40	-1.50	-0.07
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนภายหลัง	-	-	(0.74)	(0.01)	3.19	0.04	1.36	0.09	2.92	0.14
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิทางภาษี	**6.40**	**0.06**	**(3.76)**	**(0.05)**	**(30.98)**	**(0.36)**	**-0.35**	-0.02	**-13.45**	-0.63
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**1,554.86**	**17.30**	**928.12**	**12.49**	**424.04**	**4.89**	**-6.97**	-0.47	**59.11**	2.77

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

6.7 งบกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,072.71	(1,048.27)	(861.69)	(582.49)

งบแสดงกระแสเงินสด	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(634.85)	(196.27)	(610.91)	24.89
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,264.46)	789.86	1,799.83	(277.91)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	173.40	(454.68)	327.23	(835.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,667.00	1,840.40	1,387.14	1,713.99
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1.42	(0.39)	(0.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,840.40	1,387.14	1,713.99	878.42

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

6.8 อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.81	2.32	2.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.32	0.20	0.22
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	%	39.11	24.07	29.84
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	%	28.66	7.45	5.83
อัตรากำไรสุทธิ	%	17.24	12.54	5.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	33.12	16.22	7.86
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	12.79	7.20	4.47
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	188.30	143.09	165.21
อัตราหมุนของสินทรัพย์	%	0.53	0.38	0.41
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.27	2.60	2.79
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.96	2.36	2.50
อัตราหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.15	1.64	1.83

ที่มา:รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2565

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอดีต ของ NOBLE ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ ณ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1.4 รายได้รวม

NOBLE มีรายได้รวมเท่ากับ 10,895.46 ล้านบาท 7,429.75 ล้านบาท และ 8,678.28 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ตามลำดับ ในปี 2565 รายได้ของบริษัทฯเพิ่มขึ้น 1,248.53 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.8 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีรายได้

จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน

ขณะที่รายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 638.50 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.7 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น และมีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน รวมถึงมีรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น จากการยกเลิกสัญญา และรายได้การบริหารโครงการ จากโครงการร่วมทุน

7.1.5 ค่าใช้จ่ายรวม

NOBLE มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 8,346.1 ล้านบาท 6,240.1 ล้านบาท และ 7,724.4 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายรวมสูงขึ้นร้อยละ 23.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการขายสินค้าให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการหลัก ๆมาจากรายได้จากการให้บริการและ บริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 445.30 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตาม รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม และรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อนสร้างจากโครงการร่วมทุน ที่เพิ่มขึ้น

7.1.6 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

NOBLE มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,878.3 ล้านบาท 931.8 ล้านบาท และ 454.9 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีกำไรสุทธิลดลง 476.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลกระทบ จาก 1) มีกำไรเล็กน้อยจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2565 จำนวน 10.9 ล้านบาท เมื่อเทียบ กับปี 2564 ที่มีการรับรู้จำนวน 260.3 ล้านบาท 2) มีรายได้อื่นที่ลดน้อยลงจากการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาที่ลดน้อยลง 3) มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตราฐานบัญชี เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) ของสำนักงานออฟฟิศเพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายพนักงานตามแผนการขยายธุรกิจ 4) มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และตั๋วเงินระยะสั้นในช่วงปีที่ผ่านมา รวมถึงดอกเบี้ยจากหนี้สินสัญญาเช่าที่เพิ่มมากขึ้น

ขณะที่กำไรสุทธิ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 79.18 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,194.6 โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น 2) รายได้จากกรให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน 3) รายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญาและรายได้จากการบริหารโครงการจากการ่วมทุน 4) ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่ลดลง เนื่องจากค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่น สำหรับลูกค้าต่างชาติที่ลดน้อยลงตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าต่างชาติ รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่ลดลงจากอาคารที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาจนหมดอายุ

7.3 ฐานะทางการเงิน

7.2.1 สินทรัพย์รวม

NOBLE มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,197.8 ล้านบาท 20,279.8 ล้านบาท และ 22,496.5 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 2,216.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.93 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น จำนวน 1,198.1 ล้านบาทจากการรับจ้างบริหารงาน ก่อสร้าง สำหรับโครงการร่วมทุนที่เพิ่มมากขึ้น ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าที่

เพิ่มขึ้นจำนวน 939.9 ล้าน บาทจากโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง iii) สินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจำนวน 781.6 ล้านบาทจากโครงการที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มมากขึ้น

ขณะที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 NOBLE มีสินทรัพย์รวม 22,310.6 ล้านบาท ลดลง 185.9 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจาก i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง 835.6 ล้านบาท จากการจ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน และการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ii) สินค้าคงเหลือที่ลดลง 270.9 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

7.2.2 หนี้สินรวม

NOBLE มีหนี้สินรวมเท่ากับ 13,334.3 ล้านบาท 14,652.1 ล้านบาท และ 16,554.3 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีหนี้สินเพิ่มขึ้น 1,902.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.98 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,014.1 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,487.9 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 216.2 ล้านบาท

ขณะที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 NOBLE มีหนี้สินรวม 16,305.6 ล้านบาท ลดลง 248.7 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 257.7 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

7.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

NOBLE มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,863.5 ล้านบาท 5,627.7 ล้านบาท และ 5,942.2 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 314.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.59 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น

ขณะที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 NOBLE มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 6,005.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.9 ล้านบาท จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของรายการส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

เอกสารแนบ 5 : สรุปข้อมูลของบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ประกอบกิจการบริหารอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร ประกอบกิจการนิติบุคคลอาคารชุด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105565192471

ที่ตั้งบริษัท : 129/1 ถนนช่องนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565)

ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 1,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565)

2. ประวัติความเป็นมา

TNL ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด

4. รายชื่อคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการของ TNL มีรายละเอียด ดังนี้

	รายชื่อคณะกรรมการ
1.	นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์
2.	นางลาภิกา ศศะนาวิน
3.	นางสาวชวดี รุ่งเรือง

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	9,996	99.96
2.	นางลาภิกา ศศนะนาวิน	2	0.02
3.	นางชวดี รุ่งเรือง	2	0.02
	รวม	**10,000**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์		
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	10.76	1.29
สินทรัพย์หมุนเวียน	300.68	36.11
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	531.92	63.89
สินทรัพย์รวม	**832.61**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียน	825.24	99.11
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-
หนี้สินรวม	**825.24**	**99.11**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**7.37**	**0.89**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**832.61**	**100.00**

หมายเหตุ: ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า (DBD)

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	9.45	93.56
รายได้อื่น	0.65	6.44
รายได้รวม	**10.10**	**100.00**
ต้นทุนขาย	-	-
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	**10.10**	**100.00**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	0.66	6.53
รายจ่ายรวม	**0.66**	**6.53**
ดอกเบี้ยจ่าย	1.72	17.03
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	**7.72**	**76.44**
ภาษีเงินได้	1.35	13.37
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**6.37**	**63.07**

หมายเหตุ: ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า (DBD)

เอกสารแนบ 6 : สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

1. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ครอส คูคต สเตชั่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย นิว ครอส คูคต สเตชั่น บนเนื้อที่ดินโครงการประมาณ 11-1-90 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat: 13.932866, Lon: 100.649255
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 10487 จำนวน 1 ฉบับ โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
อาคาร	อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 45,630 ตารางเมตร อาคารอยู่ระหว่างก่อสร้าง
ใบอนุญาตก่อสร้าง	ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ 2/2565 ได้รับแจ้งจากบริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
การเวนคืน	ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืน เพื่อการสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีการต้นทุน (Cost Approach) วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	24 มีนาคม 2566
ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะทรัพย์สิน และเนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ การประเมินมูลค่าจึงพิจารณา 3 กรณี คือ 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการ แต่ละกรณีดังต่อไปนี้

กรณีการประเมิน	วิธีการประเมิน
1) มูลค่าที่ดินโครงการ	วิธีการเปรียบเทียบตลาด
2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน	วิธีการต้นทุน / วิธีการมูลค่าคงเหลือ
3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100	วิธีการต้นทุน / วิธีการเปรียบเทียบตลาด

โดยมีข้อสมมติฐาน และผลกระประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 มีนาคม 2566 ในแต่ละกรณี ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าแต่ละวิธี	มูลค่าตลาดที่ประเมิน
1	มูลค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น	**1.1 ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด**	94,000.00 (บาท/ตรว.) จำนวน 4,590.00 ตรว.	**431,460,000.00**

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าแต่ละวิธี	มูลค่าตลาดที่ประเมิน
2	มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน	**2.1 ด้วยวิธีการต้นทุน**		
		1) ค่าที่ดินที่ตั้งโครงการ	431,460,000.00	
		2) ค่างานสาธารณูปโภค	-	
		3) ค่าก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย	27,895,821.30	
		4) งบลงทุน	-	
		5) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ	45,214,129.12	
		6) ค่าใช้จ่ายด้านภาษี	-	
		7) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดอกเบี้ยเงินกู้	2,381,361.52	
		8) กำไร	-	
		มูลค่าโครงการ ด้วยวิธีการต้นทุน		**506,900,000.00**
3	มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย เมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ	**3.1 ด้วยวิธีการต้นทุน**		
		1) ค่าที่ดินที่ตั้งโครงการ	431,460,000.00	
		2) ค่างานสาธารณูปโภค	57,357,300.00	
		3) ค่าก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย	809,044,000.00	
		4) งบลงทุน	-	
		5) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ	117,040,995.35	
		6) ค่าใช้จ่ายด้านภาษี	91,034,954.54	
		7) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดอกเบี้ยเงินกู้	79,378,717.19	
		8) กำไร	531,775,998.92	
		มูลค่าโครงการ ด้วยวิธีการต้นทุน		**2,117,091,966.00**
		3.2 ด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด	**2,117,091,966.00**	**2,117,091,966.00**

ข้อมูล ณ วันที่ 24 มีนาคม 2566

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ครอส คูคต สเตชั่น อาจพิจารณาจาก 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 สืบเนื่องจากโครงการดังกล่าว ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 8 ของขนาดโครงการ สัดส่วนมูลค่าอาคารชุดที่เสนอแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ ในปี 2567 ดังนั้น จากแผนการก่อสร้างและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ชัดเจน รวมถึงสัดส่วนการขายอาคารชุดในระดับสูง ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควรพิจารณาจากมูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ครอส คูคต สเตชั่น ทั้งวิธีการต้นทุน และวิธีการเปรียบเทียบตลาด ซึ่งได้มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 เท่ากับ 2,117.09 ล้านบาท

2. บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย นิว ดิสทริค อาร์ 9 (ปัจจุบันโครงการฯ อยู่ระหว่างการพัฒนา) บนเนื้อที่ดินโครงการประมาณ 6 ไร่ 90.8 ตารางวา (หรือ 2,490.8 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนพระราม 9 (ติดอาคารยูนิลิเวอร์เฮ้าส์) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat: 13.756543, Lon: 100.567770

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5958 จำนวน 1 ฉบับ โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ จำนองเป็นประกันรวมสามสิบหกโฉนด (ครอบจำนอง) กับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2560
อาคาร	อาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้นและ 41 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) พื้นที่รวมประมาณ 84,486.00 ตารางเมตร และสาธารณูปโภค
ใบอนุญาตก่อสร้าง	ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ 42/2565 และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการเลขที่ ทส 1010.5/3088 ฉบับวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
การพัฒนาโครงการ	ณ วันสำรวจ โครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
การเวนคืน	ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืน เพื่อการสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีการต้นทุน (Cost Approach) วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	22 มีนาคม 2566

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะทรัพย์สิน และเนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ การประเมินมูลค่าจึงพิจารณา 3 กรณี คือ 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการ แต่ละกรณีดังต่อไปนี้

กรณีการประเมิน	วิธีการประเมิน
1) มูลค่าที่ดินโครงการ	วิธีการเปรียบเทียบตลาด
2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน	วิธีการต้นทุน / วิธีการมูลค่าคงเหลือ
3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100	วิธีการต้นทุน / วิธีการเปรียบเทียบตลาด

โดยมีข้อสมมติฐาน และผลกระประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 มีนาคม 2566 ในแต่ละกรณี ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าแต่ละวิธี	มูลค่าตลาดที่ประเมิน
1	มูลค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9	**1.1 ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด**	1,010,000.00 (บาท/ตรว.) จำนวน 2,490.80 ตรว.	**2,515,708.00**
2	มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน	**2.1 ด้วยวิธีการต้นทุน**		
		1) ค่าที่ดินที่ตั้งโครงการ	2,515,708.00	
		2) ค่างานสาธารณูปโภค	-	
		3) ค่าก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย	171,084,150.00	
		4) งบลงทุน	17,841,159.09	
		5) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ	184,402,012.75	
		6) ค่าใช้จ่ายด้านภาษี	-	
		7) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดอกเบี้ยเงินกู้	22,844,333.65	
		8) กำไร	-	

		มูลค่าโครงการ ด้วยวิธีการต้นทุน		**2,894,000,000.00**
3	มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย เมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ	**3.1 ด้วยวิธีการต้นทุน**		
		1) ค่าที่ดินที่ตั้งโครงการ	2,515,708.00	
		2) ค่างานสาธารณูปโภค	58,057,038.00	
		3) ค่าก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย	1,900,935,000.00	
		4) งบลงทุน	17,841,159.09	
		5) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ	276,541,397.40	
		6) ค่าใช้จ่ายด้านภาษี	307,839,330.60	
		7) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดอกเบี้ยเงินกู้	253,825,929.41	
		8) กำไร	1,846,147,162.59	
		มูลค่าโครงการ ด้วยวิธีการต้นทุน		**7,159,054,200.00**
		3.2 ด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด	**7,159,054,200.00**	**7,159,054,200.00**

ข้อมูล ณ วันที่ 22 มีนาคม 2566

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ดิสทริค อาร์ 9 อาจพิจารณาจาก 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 สืบเนื่องจากโครงการดังกล่าว ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 9 ของขนาดโครงการ สัดส่วนมูลค่าอาคารชุดที่เสนอแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 82 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ ในปี 2568 ดังนั้น จากแผนการก่อสร้างและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ชัดเจน รวมถึงสัดส่วนการขายอาคารชุดในระดับสูง ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควรพิจารณาจากมูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ดิสทริค อาร์ 9 ทั้งวิธีการต้นทุน และวิธีการเปรียบเทียบตลาด ซึ่งได้มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 เท่ากับ 7,159.05 ล้านบาท

สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น
โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกและเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม (หลังลดทุน) จำนวน 641,469,040 บาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ไม่เกิน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้นมูลค่าตราไว้ที่หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.75 บาท

รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 3</u>**) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) นี้

1. รายละเอียดการออกและเสนอขาย

1.1. บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้นมูลค่าตราไว้ที่หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาทในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่

ในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ(Preferential Public Offering: PPO) ข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดราคาตามราคาตลาดของหุ้น โดยกำหนดส่วนลดประมาณร้อยละ 5.41 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์**") ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 (ระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 24 พฤษภาคม 2566) ซึ่งเท่ากับ 1.85 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม <u>www.setsmart.com)</u>

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และจะเป็นราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ

ทั้งนี้ การจัดสรรตามสิทธิ มีรายละเอียดวิธีการดังนี้

(1) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(2) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

(2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อ เกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้น แต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิรายใดถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการและในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้

(1) เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ

(2) บริษัทฯ มีภาระหรือหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ

(3) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลหรือผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะก็ได้ภายใต้ข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศที่มีผลใช้บังคับอยู่และสามารถดำเนินการได้ในเวลานั้น

อนึ่ง หากยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้น

ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง

2. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 623,650,456 บาท เพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมีเนียมได้แก่ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ("**โครงการคอนโดมิเนียม**") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด **("KK")** และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด **("R9")** ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาและเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมีเนียมดังกล่าว (รวมเรียกว่า "**บริษัทเป้าหมาย**") จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("**NOBLE**") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ("**TNL**") (รวมเรียก "**ผู้ขาย**" หรือ "**ผู้ถือหุ้นเดิม**") และเนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("**สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย**") ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นนั้นสำหรับเงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายนั้น (1) บริษัทฯ จะเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายส่วนหนึ่ง ("**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**") และสำหรับเงินกู้ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง KK และ R9 จะกู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนดังกล่าวตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย ("**ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม**") โดยเงินที่ได้จากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้งสองบริษัท และค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องโดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) **(<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 1</u>)**

3. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

3.1 ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งจะมีสิทธิการออกเสียงลดลงไม่เกินร้อยละ 35.71 ซึ่งคำนวณจากจำนวนหุ้นชำระแล้ว ณ วันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2566 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน}}{\text{จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน (ทั้งหมดในครั้งนี้)}}$$

$$= \frac{356{,}371{,}689}{641{,}469{,}040+356{,}371{,}689}$$

= ร้อยละ 35.71

3.2 ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อราคาของหุ้นของบริษัทฯ ลดลงไม่เกินร้อยละ 2.16 โดยสามารถคำนวณผลกระทบ ได้ดังนี้

$$= \frac{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย } (P_0) - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย } (P_1)}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย } (P_0)}$$

$$= \frac{1.86 - 1.82}{1.86}$$

= ร้อยละ 2.15

การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ในครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้นลดลงร้อยละ 2.16

<u>สูตรการคำนวณราคาตลาดก่อนการเสนอขาย (P_0)</u>

ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย (P_0) คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท ซึ่งตรงกับวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 (คำนวณระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 24 พฤษภาคม 2566 เป็นราคาเท่ากับ 1.86 บาทต่อหุ้น) ทั้งนี้บริษัทคำนวนราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมาข้อมูลราคาปิดประจำวันและปริมาณซื้อขายจาก SETSMART ตาม <u>www.setsmart.com</u>)

<u>สูตรการคำนวณราคาตลาดหลังเสนอขาย (P_1)</u>

$$= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย x จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขาย x จำนวนหุ้นที่เสนอขาย})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เสนอขาย}}$$

$$= \frac{[1.86 \times 641{,}469{,}040] + [1.75 \times 356{,}371{,}689]}{[641{,}469{,}040 + 356{,}371{,}689]}$$

= 1.82 บาทต่อหุ้น

3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อผลกระทบต่อกำไรต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงไม่เกินร้อยละ 35.71 โดยสามารถคำนวณผลกระทบ ได้ดังนี้

$$= \frac{\text{EPS ก่อนเสนอขาย} - \text{EPS หลังเสนอขาย}}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}}$$

$$= \frac{0.3565 - 0.2292}{0.2292}$$

= ร้อยละ 35.71

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งนี้ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของทั้งสอง โครงการหลังจากที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ เนื่องจากการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าว ส่งผลให้ทั้งสองบริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่จะช่วยเสริมฐานะทางการเงินของบริษัทฯให้แข็งแกร่งขึ้น ประกอบกับมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอนาคต

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีความแน่นอนในการเข้าลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม โดยการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม และคาดว่าการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ แบบ Preferential Public Offering: PPO ที่คาดว่าจะได้รับเงินทุนจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวภายในเดือนกรกฎาคม 2566 ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนเพื่อลงทุนตามแผนการ และสามารถนำเงินมาใช้ในการชำระค่าหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ และชำระค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทฯ คาดว่าเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 และชำระค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยเงินเพิ่มทุนจะถูกเก็บไว้ในบัญชีธนาคารที่บริษัทฯ เปิดใหม่กับธนาคารพาณิชย์ชั้นนำเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์เฉพาะในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งอำนาจในการเบิกถอนเงินเพิ่มทุนดังกล่าวนี้ จะเป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยหากมีเหตุให้บริษัทฯ ต้องนำเงินเพิ่มทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น เช่น กรณีที่บริษัทฯ ใช้สิทธิเลิกสัญญาซื้อขายหุ้น เนื่องจากผู้ขายผิดสัญญาในสาระสำคัญ บริษัทฯ จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปเพื่อสะท้อนถึงมาตรการในการดูแลและเก็บรักษาเงินเพิ่มทุนตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ไม่ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม ตามแผนของบริษัทฯ โดยบริษัทจะสามารถหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมได้ เช่น การออกหุ้นบุริมสิทธิ จากการกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม หรือ การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงิน รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามแผน

คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ มีความ

เหมาะสม และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมด เนื่องจาก บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินจากการระดมทุนครั้งนี้มาใช้ตามรายละเอียดวัตถุประสงค์การเงินตามข้อ 2.

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) เป็นการรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและการขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ภายหลังจากการนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึง การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้งสองโครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง นอกจากนี้ โครงการทั้งสองโครงการดังกล่าว พัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปีและมีฐานลูกค้ากว้างขวาง ประกอบกับภายใต้ชื่อโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดย NOBLE ที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย รวมถึงในปัจจุบันมียอดขายห้องชุดประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ ดังนั้น การลงทุนในโครงการทั้งสองจึงถือเป็นการสร้างโอกาสในการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ก่อนเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการตรวจสอบกิจการของ KK และ R9 ทั้งในด้านบัญชี (Accounting Due Diligence) ทางด้านภาษี (Tax Due Diligence) ด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) และด้านต้นทุนการก่อสร้าง (Construction Due Diligence) เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ จะสามารรถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของ KK และ R9 จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของทั้งสองโครงการหลังจากที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินงานให้ KK และ R9 จัดทำงบการเงินในมาตรฐานเดียวกับบริษัทฯ ต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร และองค์ความรู้ในการเข้าดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความคุ้นเคย และเข้าใจพื้นฐานของการประกอบธุรกิจดังกล่าวได้เป็นอย่างดี จึงส่งผลให้บริษัทมั่นใจว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงิน ซึ่งจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการเห็นว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

5. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทคนใดไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท

มหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำใดของกรรมการอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จนเป็นเหตุให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นในบริษัท และมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับจากผู้ลงทุนสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนแล้ว และมีความเห็นว่าการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ มีความเหมาะสม

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
วันที่ 26 พฤษภาคม 2566

ข้าพเจ้า บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 เกี่ยวกับการลดทุน เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังต่อไปนี้

1. การลดทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2. เพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

สรุปได้ดังตารางนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☑ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	356,371,689	1.00	356,371,689
☐ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	- -	- -	- -

3. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

3.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม:ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่เกิน 356,371,689	1.8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่	1.75 บาทต่อหุ้น	หมายเหตุ (1)	หมายเหตุ (2)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม:ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
(Preferential Public Offering: PPO) โดยผู้ถือหุ้นสามารถจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่เกินกว่าสิทธิได้ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใด ซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี)					

<u>หมายเหตุ:</u>

(1) คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) กำหนด แก้ไข เพิ่มเติม เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออก เสนอขาย จัดสรรและจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว จำนวนหุ้นที่เสนอขาย ระยะเวลาการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้นตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

(ข) เข้าเจรจาทำความตกลงและลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดเตรียมการลงนามในแบบคำขออนุญาต หนังสือบอกกล่าวตลอดจนตราสาร หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง การรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การติดต่อการยื่น และ/หรือ การรับเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(ค) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(2) คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และจะเป็นราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ

รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 2</u>**)

3.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี –

4. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการลดทุน เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดย

☑ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 9 มิถุนายน 2566

☐ กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่............... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

5. การขออนุญาตลดทุน เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

5.1 บริษัทฯ จะต้องจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียน แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

5.2 บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขออนุมัติให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 623,650,456 บาท เพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมีเนียมได้แก่ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ("**โครงการคอนโดมิเนียม**") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด **(“KK”)** และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด **(“R9”)** โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท ("**ธุรกรรมการซื้อหุ้น**") ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาและเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมีเนียมดังกล่าว (รวมเรียกว่า “**บริษัทเป้าหมาย**”) จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNL”) (รวมเรียก “**ผู้ขาย**” หรือ "**ผู้ถือหุ้นเดิม**") และเนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("**สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย**") ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นนั้น สำหรับเงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายนั้น (1) บริษัทฯ จะเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายส่วนหนึ่ง (“**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**”) และสำหรับเงินกู้ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง KK และ R9 จะกู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนดังกล่าวตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัท

เป้าหมายและผู้ขาย ("**ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม**") โดยเงินที่ได้จากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้งสองบริษัท และค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องโดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

เงินเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือจากการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการชำระค่าตอบแทนตามที่กล่าวข้างต้น (ถ้ามี) บริษัทฯ จะนำไปเพิ่มสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเสริมให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่เข้มแข็งเพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายกิจการ

บริษัทเป้าหมาย	PROUD ซื้อหุ้นสามัญ	PROUD รับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขาย	KK และ R9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK และ R9	รวม
KK	228,489,270	510,730	330,284,149	559,284,149
R9	344,762,607	426,237,393	404,859,679	1,175,859,679
รวม	**573,251,877**	**426,748,123**	**735,143,828**	**1,735,143,828**

7. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งเงินทุนเพื่อชำระค่าหุ้นสามัญ ลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพได้ทันที ซึ่งจะส่งผลต่อผลดำเนินงานของบริษัท ซึ่งคาดว่าน่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากบริษัท จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าวเพื่อเพิ่มสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเสริมให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่เข้มแข็งเพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายกิจการ และเพื่อลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดย KK และ R9 เป็นโครงการคอนโดมีเนียมได้แก่ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดยค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้ง 2 บริษัทรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,735 ล้านบาท โดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมที่ไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่บริษัทฯต้องการ โดยคาดว่าจะมีระยะคืนทุนไม่เกินปี 2568 และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง การเติบโตของรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้น และในระยะยาว

8. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

8.1 เงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เพื่อนำไปใช้ในการขยายกิจการโดยการเข้าซื้อหรือควบรวมบริษัท เช่น ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยแผนการใช้เงินดังกล่าวจะช่วยสร้างรายได้ค่อนข้างแน่นอนให้กับบริษัทฯ ทำให้ลดผลกระทบจากความผันผวนของธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ได้ อีกทั้งยังส่งผลให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องและศักยภาพในการเติบโตเชิงธุรกิจที่มากขึ้น อันจะช่วยเสริมสร้างรายได้และผลกำไรให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดี ผู้ถือหุ้นจะได้รับเงินปันผลของบริษัทตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล

9. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้น เพิ่มทุน

9.1 ผลกระทบที่จะมีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4 ของสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**)

10. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566	25 พฤษภาคม 2566
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record Date)	9 มิถุนายน 2566
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566	29 มิถุนายน 2566
4	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (Excluding Right: XR)	30 มิถุนายน 2566
5	จดทะเบียนลดทุน และเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
6	ระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)	วันที่ 13-19 กรกฎาคม 2566
7	จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ
8	นำหุ้นที่จัดสรรแล้วเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพื่อทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	จะพิจารณาและแจ้งให้ทราบภายหลัง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภูมิพัฒน์ สินาเจริญ)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล
เพื่อการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของกรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้น

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานตั้งที่อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 (“**บริษัท**”) ได้จัดให้มีหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของกรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้น (“**หนังสือแจ้ง**”) เพื่อเป็นการปฏิบัติตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 หนังสือแจ้งฉบับนี้จึงจัดทำขึ้นเพื่อแจ้งและอธิบายเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติของบริษัทในฐานะเป็นผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของกรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น (“**ท่าน**”)

1. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลและแหล่งของข้อมูล

บริษัทจะเก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่บริษัทได้รับจากท่านหรือจากบุคคลภายนอกที่ได้รับอนุญาต เช่น หน่วยงานรัฐ หน่วยงานกำกับดูแล หรือแหล่งข้อมูลสาธารณะ เป็นต้น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลส่วนบุคคลของกรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาคณะกรรมการชุดย่อย

- ชื่อ-นามสกุล
- วันเดือนปีเกิด อายุ หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ข้อมูลอ้างอิงด้านภาษี และ/หรือเอกสารข้อมูลระบุตัวตน เช่น สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น
- รายละเอียดการติดต่อทางธุรกิจ เช่น อีเมล หมายเลขโทรศัพท์ ที่อยู่ เป็นต้น
- สถานะการสมรส ข้อมูลเกี่ยวกับคู่สมรส บุตร บิดามารดา พี่น้อง
- ประวัติการศึกษา ประวัติการอบรม ประวัติการทำงาน ผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการ ข้อมูลที่เกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ การประชุมผู้ถือหุ้น
- ข้อมูลเกี่ยวกับการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทและบริษัทย่อยของกรรมการ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมทั้งข้อมูลอื่นตามที่กฎหมายกำหนด
- หมายเลขบัญชีธนาคาร หมายเลขทะเบียนรถยนต์
- ข้อมูลส่วนบุคคลที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นข้อมูลที่มีความอ่อนไหว (Sensitive Data) เช่น ศาสนา เป็นต้น

(ข) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการ

- ชื่อ – นามสกุล
- วันเดือนปีเกิด อายุ หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ข้อมูลอ้างอิงด้านภาษี และ/หรือเอกสารข้อมูลระบุตัวตน เช่น สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น
- รายละเอียดการติดต่อทางธุรกิจ เช่น อีเมล หมายเลขโทรศัพท์ ที่อยู่ เป็นต้น
- สถานะการสมรส ข้อมูลเกี่ยวกับคู่สมรส บุตร บิดามารดา พี่น้อง
- ประวัติการศึกษา ประวัติการอบรม ประวัติการทำงาน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทและบริษัทย่อยของกรรมการ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมทั้งข้อมูลอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

- ข้อมูลส่วนบุคคลที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นข้อมูลที่มีความอ่อนไหว (Sensitive Data) เช่น ศาสนา เป็นต้น

(ค) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้รับมอบอำนาจหรือผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

- ชื่อ – นามสกุล
- วันเดือนปีเกิด อายุ หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ข้อมูลอ้างอิงด้านภาษี และ/หรือเอกสารข้อมูลระบุตัวตน เช่น สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น
- รายละเอียดการติดต่อทางธุรกิจ เช่น อีเมล หมายเลขโทรศัพท์ ที่อยู่ เป็นต้น
- หมายเลขบัญชีธนาคาร
- จำนวนหุ้น เลขหมายใบหุ้น ทะเบียนผู้ถือหุ้น
- ข้อมูลเกี่ยวกับการเงินปันผลของผู้ถือหุ้น
- ข้อมูลส่วนบุคคลที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นข้อมูลที่มีความอ่อนไหว (Sensitive Data) เช่น ศาสนา ข้อมูลการแพ้อาหาร เป็นต้น

2. หลักเกณฑ์การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

(ก) บริษัทจะไม่เก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล หากเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลไม่ได้ให้ความยินยอมไว้ก่อนหรือในขณะเก็บรวบรวมนั้น เว้นแต่จะมีกฎหมายระบุให้สามารถกระทำได้ ทั้งนี้ การขอความยินยอมจากเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทต้องทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ เว้นแต่ในกรณีที่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว (Sensitive Information) บริษัทจะต้องได้รับความยินยอมโดยชัดแจ้งจากเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลก่อนเสมอ เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีกฎหมายระบุให้สามารถกระทำได้

(ข) ก่อนหรือขณะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทจะแจ้งรายละเอียดดังต่อไปนี้ให้เจ้าของข้อมูลทราบ เว้นแต่เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลได้ทราบถึงรายละเอียดนั้นอยู่แล้ว

- แจ้งวัตถุประสงค์ของการเก็บรวบรวมข้อมูล
- แจ้งให้ทราบถึงกรณีที่เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลต้องให้ข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีความจำเป็นต้องให้ข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อเข้าทำสัญญา รวมทั้งแจ้งถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการไม่ให้ข้อมูลส่วนบุคคล
- ข้อมูลส่วนบุคคลที่จะมีการเก็บรวบรวมและระยะเวลาการเก็บรวบรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ชัดเจน ให้กำหนดระยะเวลาที่อาจคาดหมายได้ตามมาตรฐานของการเก็บรวบรวม
- ประเภทของบุคคลหรือหน่วยงานภายนอกซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลที่เก็บรวบรวมอาจจะถูกเปิดเผย
- ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยงานที่เก็บข้อมูลส่วนบุคคล สถานที่ติดต่อ และวิธีการติดต่อ ในกรณีที่มีตัวแทนหรือเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ให้แจ้งข้อมูล สถานที่ติดต่อ และวิธีการติดต่อของตัวแทนหรือเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลด้วย
- สิทธิต่างๆ ที่เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลพึงได้รับ

(ค) บริษัทจะไม่เก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากแหล่งอื่นที่ไม่ใช่จากเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลโดยตรง เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีกฎหมายระบุให้สามารถกระทำได้

(ง) บริษัทจะบันทึกรายการดังต่อไปนี้ เพื่อให้เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลสามารถตรวจสอบได้ โดยจะบันทึกเป็นหนังสือหรือระบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

- ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีการจัดเก็บ
- วัตถุประสงค์ในการรวบรวมข้อมูลแต่ละประเภท
- ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยงานของบริษัทที่เก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล
- ระยะเวลาการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล
- สิทธิและวิธีการในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงเงื่อนไขเกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลและเงื่อนไขในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลนั้น
- การใช้การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลที่กฎหมายยกเว้นให้สามารถเก็บรวบรวมได้โดยไม่ต้องขอความยินยอม
- รายงานการปฏิเสธคำขอดูหรือให้เปิดเผยหรือขอรับข้อมูลส่วนบุคคลหรือคำคัดค้านจากเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมด้วยเหตุผล
- คำอธิบายเกี่ยวกับมาตรการความมั่นคงรักษาความปลอดภัยที่บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติ

3. วัตถุประสงค์ของการประมวลผล ฐานทางกฎหมาย และผลลัพธ์

บริษัทมีวัตถุประสงค์และอาศัยฐานทางกฎหมาย (Lawful Basis) สำหรับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลตามประเภทของบุคคล ดังต่อไปนี้

- ฐานประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท โดยที่กลุ่มบริษัท หรือบุคคลภายนอกอื่นๆ เช่น หน่วยงานรัฐ หรือศาล โดยที่ฐานประโยชน์อันชอบธรรมนี้อาจเป็นการแบ่งปันข้อมูลในลักษณะแบบรวมกลุ่ม (Group-Wide) โดยเฉพาะความมั่นคงปลอดภัยของเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบเครือข่าย การสอบสวนภายใน หรือกิจกรรมการควบและรวมกิจการในอนาคต การบริหารจัดการบริษัท การระบุตัวตน การจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรม Site Visit แก่ผู้ถือหุ้น เป็นต้น การบันทึกภาพ ภาพเคลื่อนไหว และ/หรือเสียงการประชุมต่างๆ การบันทึกภาพ ภาพเคลื่อนไหว และ/หรือเสียงกิจกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เช่น การถ่ายรูปเพื่อจัดทำรายงานประจำปี (Annual Report) เป็นต้น เพื่อวัตถุประสงค์ในนำเสนอเพื่อการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางสื่อโซเชียล (Social Media) เช่น Facebook, Line รวมทั้งสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้าหรือบุคคลภายนอกได้รับทราบ รวมไปถึงการส่งข้อมูลข่าวสารใดๆ เพื่อประโยชน์ของท่าน
- การปฏิบัติตามภาระหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น การเพิ่มทุน ลดทุน การปรับโครงสร้างกิจการ (Restructuring) การเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียน การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย การบันทึกชื่อของกรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาคณะกรรมการชุดย่อย และผู้ถือหุ้นไว้ภายในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการชุดย่อย กระบวนการสรรหาบุคลากรเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท การจัดการเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของกรรมการ ผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล การจัดทำบัญชีและรายงานการตรวจสอบ (Auditing) การจัดการเกี่ยวกับเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนของกรรมการ ที่ปรึกษากรรมการบริษัท และที่ปรึกษากรรมการชุดย่อย การจัดส่งเอกสารกฎหมายหรือเอกสารอื่นใด และหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด รวมทั้งหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

- การปฏิบัติตามความสัมพันธ์ด้านสัญญาข้อตกลง (Contractual Relationship) กับท่านและการดำเนินการตามคำขอของท่าน เช่น กรณีเป็นการจำเป็นที่ต้องใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อเข้าทำสัญญา เป็นต้น
- การปฏิบัติเพื่อป้องกันและระงับอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือสุขภาพของท่านหรือบุคคลอื่น
- ฐานความยินยอมเมื่อฐานทางกฎหมายข้างต้นไม่สามารถใช้บังคับได้ เช่น การเก็บข้อมูลสุขภาพ หรือข้อมูลศาสนาเพื่อจัดเตรียมอาหารรับรองที่เหมาะสม การสำรวจความพึงพอใจกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) เป็นต้น

การให้ข้อมูลส่วนบุคคลจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อการทำข้อตกลงทางธุรกิจ (Conclusion) และ/หรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างบริษัทกับท่าน และ/หรือการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยการให้ข้อมูลส่วนบุคคลนั้นเป็นการให้โดยสมัครใจ อย่างไรก็ตามหากท่านไม่อาจให้ข้อมูลส่วนบุคคล การบริหารจัดการที่จำต้องใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือดำเนินการตามคำขอของท่าน หรือดำเนินการตามกฎหมาย รวมไปถึงกระบวนการบริหารจัดการงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอาจล่าช้าหรือไม่อาจเกิดขึ้นได้

4. ประเภทของผู้รับข้อมูล

การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้ถูกจำกัดไว้เฉพาะแก่บุคคลที่มีความจำเป็นในการรับรู้ข้อมูล (Need to Know) ทั้งนี้เพื่อดำเนินการตามหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการทำงานและผู้ประมวลผลข้อมูลตามที่ระบุไว้ด้านล่าง

บริษัทอาจแบ่งปันข้อมูลส่วนบุคคลของท่านภายในกลุ่มบริษัท เพื่อการบริหารจัดการภายใน รวมไปถึงผู้รับจ้าง ตัวแทน และคู่สัญญาของบริษัทที่เกี่ยวข้อง และเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาดตราบเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

บริษัทอาจมอบหมายผู้ให้บริการที่ดำเนินการในฐานะเป็นผู้ประมวลผลข้อมูลเพื่อการให้บริการด้าน IT และความช่วยเหลือในการบริหารจัดการงานอื่นๆ เช่น ผู้ให้บริการที่ให้ความช่วยเหลือด้าน IT Hosting และการบำรุงรักษาด้าน IT เป็นต้น ผู้ให้บริการจะดำเนินการในฐานะเป็นผู้ประมวลผลข้อมูล และอยู่ภายใต้คำสั่งเช่นเดียวกันนี้ โดยที่ผู้ให้บริการอาจมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อการให้บริการเพียงเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

บริษัทอาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามที่กำหนดหรืออนุญาตโดยกฎหมายซึ่งใช้บังคับไปยังหน่วยงานรัฐ ศาล ที่ปรึกษาภายนอก และบุคคลภายนอกที่คล้ายคลึงกันนี้ รวมทั้งบุคคลอื่นที่มีความจำเป็นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเก็บ รวบรวม ใช้ และประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลตามนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท

รายชื่อผู้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลและบุคคลภายนอกที่เป็นปัจจุบันที่บริษัทได้แบ่งปันข้อมูลให้นั้น ท่านจะได้รับเมื่อได้มีการร้องขอไปยังบริษัทและเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามรายละเอียดการติดต่อที่ระบุไว้ด้านล่าง

5. ระยะเวลาการเก็บรักษา

ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านถูกเก็บรักษาไว้โดยบริษัท และ/หรือ ผู้ให้บริการของบริษัทเพียงเท่าที่จำเป็นเท่านั้นเพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามหน้าที่และจำเป็นเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่ข้อมูลได้ถูกจัดเก็บตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับของท้องถิ่น

บริษัทจะดำเนินการลบข้อมูลดังกล่าวออกจากระบบ และบันทึกข้อมูลการลบของบริษัท และ/หรือดำเนินการเพื่อทำการแฝงข้อมูล (Pseudonymization) หรือทำให้เป็นข้อมูลนิรนาม (Anonymize) เพื่อให้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไม่อาจระบุตัวตนได้ เว้นแต่ว่าบริษัทจำเป็นต้องเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่บริษัทจำต้องปฏิบัติตาม

6. สิทธิของท่าน

ท่านมีสิทธิในการร้องขอการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยท่านอาจร้องขอให้มีการแก้ไขให้ถูกต้อง เปลี่ยนแปลง หรือลบซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน อีกทั้งท่านอาจร้องขอคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับท่านเพื่อวัตถุประสงค์ด้านการตลาด และปฏิเสธการรับจดหมายข่าว ข่าวสาร การประชาสัมพันธ์ ณ เวลาใดๆ ก็ได้

บริษัทจะถือว่าการร้องขอเพื่อเข้าถึง แก้ไขให้ถูกต้อง เปลี่ยนแปลง หรือลบข้อมูลตามนโยบายภายในและข้อกำหนดตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับได้ หากท่านเห็นว่าบริษัทไม่ปฏิบัติตามคำร้องขอของท่าน ท่านมีสิทธิในการยื่นข้อร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

หากท่านได้แจ้งความยินยอมเพื่อการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลใดๆ แล้ว ท่านสามารถเพิกถอนความยินยอมนี้เมื่อใดก็ได้ โดยให้มีผลในอนาคต การเพิกถอนความยินยอมดังกล่าวนี้จะไม่กระทบต่อความชอบด้วยกฎหมายของการประมวลผลก่อนการเพิกถอนความยินยอม

7. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทมีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญหาย เข้าถึง ใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยปราศจากอำนาจหรือโดยมิชอบ โดยกำหนดไว้ในนโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกลุ่มบริษัท

8. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทอาจปรับปรุงหรือแก้ไขหนังสือแจ้งฉบับนี้ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสมและสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานของบริษัท

9. ข้อสงสัย

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับหนังสือแจ้งฉบับนี้หรือสิทธิของท่าน กรุณาติดต่อ:

ผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล: **บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

แผนกกฎหมายและเลขานุการบริษัท

อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-035-0966

อีเมล Nittaya.m@proudrealestate.co.th

ภาคผนวก

สิทธิของท่าน

1. สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านมีสิทธิในการร้องขอการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) โดยรวมไปถึงวัตถุประสงค์ของการประมวลข้อมูลส่วนบุคคล ประเภทของข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และผู้รับข้อมูลหรือประเภทของผู้รับข้อมูลไปยังบุคคลที่ได้ถูกเปิดเผยข้อมูลต่อหรือจะถูกเปิดเผยข้อมูล หรือบุคคลที่มีสิทธิเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 39 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล อย่างไรก็ตามสิทธิดังกล่าวนี้ไม่ใช่สิทธิเด็ดขาดและสิทธิประโยชน์ของบุคคลอื่นอาจจำกัดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลของท่าน

ท่านมีสิทธิได้รับสำเนาข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตัวท่าน ที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบของบริษัทตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 30 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยบริษัทอาจจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนที่เหมาะสมตามค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

2. สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง

ท่านมีสิทธิได้รับการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลที่ไม่ถูกต้องเกี่ยวกับท่านจากบริษัท โดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูล ท่านมีสิทธิสั่งให้ดำเนินการให้ข้อมูลส่วนบุคคลที่ไม่สมบูรณ์ของท่านนั้นสมบูรณ์ รวมไปถึงโดยวิธีการจัดให้มีการให้ถ้อยแถลงเพิ่มเติมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 35 และ 36 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

3. สิทธิในการขอให้ลบข้อมูลส่วนบุคคล

ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ท่านมีสิทธิในการลบข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่เกี่ยวข้องกับท่าน และบริษัทอาจมีหน้าที่ในการลบข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

4. สิทธิในการห้ามมิให้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ท่านมีสิทธิในการห้ามมิให้ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ในกรณีนี้ข้อมูลดังกล่าวจะถูกทำเครื่องหมายและอาจถูกประมวลผลโดยบริษัทเท่านั้นเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 34 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

5. สิทธิในการให้โอนย้ายข้อมูลส่วนบุคคล

ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ท่านมีสิทธิได้รับข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับท่านที่ท่านได้ให้ไว้กับบริษัทในรูปแบบที่ถูกใช้โดยทั่วไป และรูปแบบที่เครื่องสามารถอ่านได้ (Machine-Readable) และท่านมีสิทธิในการโอนย้ายข้อมูลส่วนบุคคลเหล่านั้นไปยังบุคคลอื่นโดยปราศจากข้อต่อแย้งใดๆ จากบริษัท

6. สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ท่านมีสิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลตามเหตุผลที่เกี่ยวข้องกับกรณีนั้นๆ ของท่านตามที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 32 แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล