

วันที่ 26 พฤษภาคม 2566

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ การลดทุนจดทะเบียน การเพิ่มทุนจดทะเบียน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) รวมถึงการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ จะเปิดเผยสารสนเทศแก่ตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 หลังจากที่คณะกรรมการบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวแล้ว โดยที่ประชุมมีมติที่สำคัญดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ("R9") (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") ในจำนวน 3,000,000 หุ้น ซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 และ จำนวน 7,680,000 หุ้นซึ่ง ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียกว่า "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท ("ธุรกรรมการซื้อหุ้น") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้รับโอน) และผู้ขาย (ในฐานะผู้โอน) ("สัญญาซื้อขายหุ้น") และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คูต สเตชัน 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 ของสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") โดยมี

ยอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 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 (2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ที่ดินของบริษัทเป้าหมายตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลुข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว

ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2566

ดังนี้ การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 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) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการตามที่กำหนดในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (โดยต้องส่งรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น) และ (3) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยต้องมีคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมเรียกว่า **"ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน"**)

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

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน	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	ประมาณ 600,000,000 บาท
รวมทั้งสิ้น	2,513,650,456 บาท

หมายเหตุ 1/ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับขอเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ รายละเอียดของธุรกรรมการซื้อขายหุ้นดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งรวมถึงเจรจา การลงนาม เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้นข้อตกลงสัญญาและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม การกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ดังกล่าวตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 1. ข้างต้น
- พิจารณาอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ 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

- มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) 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

5. มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจ 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) ในกรณีที่มิมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่มิมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
 - (2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อ เกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณ

ด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้น แต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

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

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น **โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)** ดังกล่าว 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 **โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)** และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนด แก้ไข เพิ่มเติม เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออก เสนอขาย จัดสรรและจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว จำนวนหุ้นที่เสนอขาย ระยะเวลาการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้นตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- (2) เข้าเจรจาทำความเข้าใจและลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดเตรียมการลงนามในแบบคำขออนุญาต หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนตราสาร หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งรวมถึง การรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การติดต่อการยื่น และ/หรือ การรับเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (Record Date) ทั้งนี้ สิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

6. มีมติอนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เวลา 16.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คุณต สเดชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัดซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท |

- วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ของบริษัทฯ
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในการพิจารณาวาระที่ 2 - 6 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้รับการอนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่นที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

7. มีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 9 มิถุนายน 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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 สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด (“KK”) และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ 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 เนื่องจากบริษัทฯ จำเป็นต้องรวมมติคณะกรรมการของทาง NOBLE และบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ในการอนุมัติรายการดังกล่าวให้เรียบร้อยก่อน 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 มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่า ยอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย (“ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง”) และ (2) ดำเนินการให้ KK และ R9 กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์และ/หรือใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าจะจำนวน 735,143,828 บาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท (“ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม”)

ทั้งนี้ มีรายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ได้มา และ แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรม การรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัท เป้าหมาย	ทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว ณ ปัจจุบัน (ก่อน การออกและเสนอขาย หุ้นบุริมสิทธิซึ่งจะ เกิดขึ้นในวันโอน กรรมสิทธิ์ ¹)	ทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว ณ วันโอน กรรมสิทธิ์ หลังการ ออกและเสนอขายหุ้น บุริมสิทธิของ R9 สำเร็จ ¹	จำนวนหุ้นสามัญที่ ซื้อจาก NOBLE	จำนวนหุ้นสามัญที่ ซื้อจาก TNL ¹	รวมจำนวนหุ้นสามัญ ที่เข้าซื้อทั้งหมด
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 วันโอนกรรมสิทธิ์²

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 หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิอื่นเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

2) รวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยนางลาภิกา ศตะนาวิน ผู้บริหารของ TNL จำนวน 3 หุ้น

มูลค่าสิ่งตอบแทน

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

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน	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	ประมาณ 600,000,000 บาท
รวมทั้งสิ้น	2,513,650,456 บาท

หมายเหตุ 1/ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับขอเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9

ธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้รับโอน) และผู้ขาย (ในฐานะผู้โอน) เสร็จสมบูรณ์ โดยธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะเกิดขึ้นในวันเดียวกันกับวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขายสำเร็จ ("วันโอนกรรมสิทธิ์") โดยเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ซื้อ)	(1) ผู้ซื้อจัดให้มีการประชุมและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของบริษัทเป้าหมายตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว
---	--

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว
หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	• บริษัทฯ ต้องดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ • ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น <u>หากภายหลังบริษัทฯ ไม่สามารถที่จะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ทางผู้ขายจะยึดเงินมัดจำดังกล่าวทั้งหมด และบริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบน ยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขาย ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566</u>

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จแล้ว บริษัทฯ จะซื้อและได้รับหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมจะแล้วเสร็จภายในกรกฎาคม ปี 2566

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องและธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 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 ดังนั้นมูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น เนื่องจากมูลค่าของรายการนั้นเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือ

จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการตามที่กำหนดในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (โดยต้องส่งรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น) และ (3) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยต้องมีคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมเรียกว่า "ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน")

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอเรียนแจ้งรายละเอียดของธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหุ้น ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมด จะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2566 ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 3 และภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจบริหารมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ(Preferential Public Offering: PPO) รวมทั้งการอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่จำเป็นและ/หรือ เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

(1) ธุรกรรมการซื้อหุ้น

ผู้ซื้อ : บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")

ผู้ขาย : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนด์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียกว่า "ผู้ขาย")

ความสัมพันธ์ : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง : บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNL”)

ความสัมพันธ์ : ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องและผู้โอนสิทธิเรียกร้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน

(3) ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม

ผู้ชำระเงินกู้ยืม : บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (“KK”) และบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (“R9”)

ผู้รับชำระเงินกู้ยืม : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNL”)

ความสัมพันธ์ : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

มูลค่าสิ่งตอบแทน

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

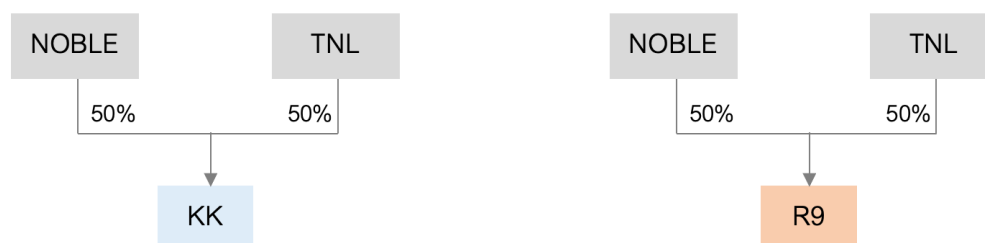
แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

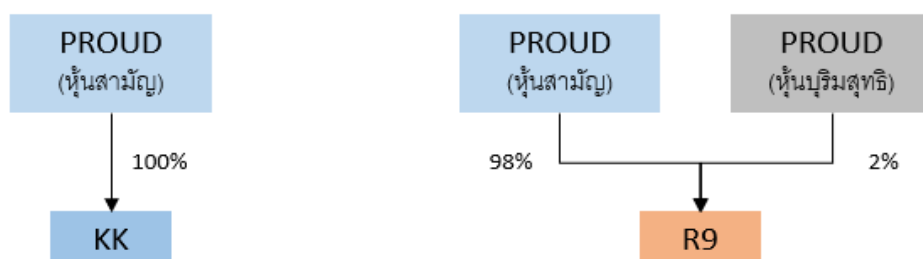
แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ(Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้	ประมาณ 623,650,456 บาท
2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัทฯ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

หมายเหตุ 1/ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับขอเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9

โครงสร้างก่อนเข้าทำรายการ



โครงสร้างหลังเข้าทำรายการ



รายชื่อกรรมการของบริษัทเป้าหมายหลังเข้าทำรายการ

KK	R9
1. นายพสุ ลิปตพัลลภ	1. นายพสุ ลิปตพัลลภ
2. นางสาวพรภาพุฑ ลิปตพัลลภ	2. นางสาวพรภาพุฑ ลิปตพัลลภ
3. นายภูมิพัฒน์ สีนาคเจริญ	3. นายภูมิพัฒน์ สีนาคเจริญ
4. นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ	4. นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ

ข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้น สรุปได้ดังนี้

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ : บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("PROUD") ผู้ขาย : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (มหาชน) ("TNL")
การซื้อขายหุ้น ธุรกรรมการรับโอน สิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืน เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม	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 404,859,679บาท)
ค่าตอบแทนและเงินที่ผู้ขายจะได้รับ	ประกอบด้วย 1. ราคาซื้อขายหุ้น กล่าวคือ เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหุ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินจำนวน 573,251,877บาท โดยแบ่งเป็น (1) จำนวน 228,489,270 บาท สำหรับการชำระราคาหุ้น KK ที่จะขาย และ (2) จำนวน 344,762,607 บาท สำหรับการชำระราคาหุ้น R9 ที่จะขาย

	2. ค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง กล่าวคือ เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเท่ากับจำนวนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะโอน 3. เงินที่ผู้ซื้อจะดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเท่ากับหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะชำระคืน ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ราคาซื้อขายหุ้นจะถูกปรับปรุง (Purchase Price Adjustment) อีกครั้งหลังการโอนกรรมสิทธิ์ตามหลักการที่กำหนด
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ซื้อ)	(1) ผู้ซื้อจัดให้มีการประชุมและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (2) ผู้ซื้อได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ ก. การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่บริษัทเป้าหมายมีอยู่ในปัจจุบันตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่ผู้ซื้อเห็นชอบ ข. การออกหุ้นเพิ่มทุนของผู้ซื้อผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ค. ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้กักพันธบัตรหุ้นบุริมสิทธิและโนเบิลว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว ง. ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อจะมีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว (3) KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น (4) มีการแก้ไขและจดทะเบียนการระดมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของบริษัทเป้าหมายตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (ส่วนของผู้ขาย)	(1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แน่ชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่างโนเบิลและบริษัทเป้าหมายแล้ว
หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ	- บริษัทฯ ต้องดำเนินการวางเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ - ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญาคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากทางผู้ขายจะมีต้นทุนในการปรับโครงสร้างบริษัทให้

	เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งต้นทุนในการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันนั้น หากภายหลังบริษัทฯ ไม่สามารถที่จะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ผู้ขายได้ ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ทางผู้ขายจะยึดเงินมัดจำดังกล่าวทั้งหมด และ บริษัทฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยบน ยอดที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ขาย ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 11 ต่อปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566
ข้อปฏิบัติและหน้าที่ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (Post-Completion Obligation)	การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment) (1.1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง (1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำเสนอรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จและจะนำเสนอให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วันนับจากวันกระทบบยอดคู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคล อาคารชุดโครงการคูดหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1. ข้อมูลทั่วไปของ KK และ R9

	KK	R9
ชื่อบริษัท	บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด (“KK”)	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (“R9”)
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี	ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105558100752	0105559195684
วันจดทะเบียนบริษัท	19 มิถุนายน 2558	22 ธันวาคม 2559
กรรมการ	1.นายอรรถวิทย์ เจริญทรัพย์ากร 2. นางอรุณช อติโกสิน 3.นางลาภิกา ศตะนาวิน 4. นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	1.นายอรรถวิทย์ เจริญทรัพย์ากร 2. นายธีรพล วรนิพิงศ์ 3.นางลาภิกา ศตะนาวิน 4. นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์
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

รายชื่อผู้ถือหุ้น KK ณ วันที่ 3 มกราคม 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด	1,499,997	50.00
2. นางลาภิกา ศตะนาวิน	3	0.00
3. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1,500,000	50.00
รวม	3,000,000	100.00

รายชื่อผู้ถือหุ้น R9 หุ้น ณ วันที่ 3 มกราคม 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด	3,839,998	50.00
2. นางลาภิกา ศตะนาวิน	2	0.00
3. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,840,000	50.00
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 ที่จ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมตัดจ่าย	-	-	-	0.31
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (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	-	-	-
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้ว่าซึ่งสัญญา	-	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

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
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

PR9	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 ที่จ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมตัดจ่าย	-	-	-	0.54
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (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

PR9	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน ¹
งบแสดงฐานะการเงิน	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566	31 ก.ค. 2566
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	81.34	120.19	127.56	160.75
สินทรัพย์จากต้นทุนที่ได้มาซึ่งสัญญา	-	204.02	-	275.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	269.32	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	94.37	343.17	414.19	455.06
รวมสินทรัพย์	2,008.28	2,607.80	2,789.93	2,995.23
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	46.29	64.11	3.44	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	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	1,411.85	1,776.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	1,085.00	1,081.91	1,126.96	1,322.99
ค่าบริหารงานค้างจ่าย-บริษัทที่เกี่ยวข้อง กัน	-	82.30	-	-
ค่าธรรมเนียมการให้กู้ยืม (Front end Fee)	-	-	-	(2.67)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,085.00	1,164.22	1,126.96	1,320.32
รวมหนี้สิน	1,572.30	2,327.22	2,538.81	3,097.19
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
หุ้นสามัญออกจำหน่ายและชำระเต็ม มูลค่าแล้ว	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	2,995.23

หมายเหตุ /1 งบการเงินเสมือนตามที่ได้รับโอนจากผู้ขายก่อนการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิและการกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น

งบกำไรขาดทุนของ R9

PR9	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)

PR9	งบการเงินตรวจสอบประจำปี		งบการเงินประจำไตรมาส	งบการเงินเสมือน ¹
งบกำไรขาดทุน	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 2566	31 ก.ค. 2566
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	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 ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ในการคำนวณขนาดรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Asset :NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	$\frac{127,113,607 \times 100\% \times 100}{912,392,000}$	13.93%
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก KK และ R9 มีผลการดำเนินงานขาดทุน	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$	$\frac{1,735,143,828 \times 100}{3,073,447,000}$	56.46%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	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 อุดหนุนการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และอุดหนุนการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรายได้ไตรมาสฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น รายการดังกล่าว จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่อง รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการ โดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี 1 ทำายประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากผู้ขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน 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 และได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกรกฎาคม 2566

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัท พิจารณามูลค่าลงทุนรวมใน KK และ R9 ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงเจรจาระหว่างบริษัท และผู้ขายซึ่งได้แก่ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นไปตามการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และได้พิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุน (EIRR) ขั้นต่ำที่บริษัท ต้องการ

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัท คาดว่าการเข้าลงทุนใน KK และ R9 ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้นซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท นั้น จะทำให้บริษัท สามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากทั้งสองโครงการได้เมื่อเริ่มมีการโอนห้องชุดหลังจากก่อสร้างเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ซึ่งทำให้บริษัท สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง นอกจากนี้ โครงการทั้ง 2 โครงการดังกล่าว พัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปีและมีฐานลูกค้ากว้างขวาง ประกอบกับภายใต้ชื่อโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 โดย NOBLE ที่เป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลาย รวมถึงในปัจจุบันมียอดขายห้องชุดประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ ดังนั้น การลงทุนในโครงการทั้งสองจึงถือเป็นการสร้างโอกาสในการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมถึงสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอให้กับบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัท

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนเพื่อซื้อหุ้นสามัญและชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9 รวมถึงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน
1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 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	ประมาณ 600,000,000 บาท
รวมทั้งสิ้น	2,513,650,456 บาท

หมายเหตุ 1/ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับขอเสนอของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเรียบร้อยแล้ว โดยวงเงินดังกล่าว ใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นของ KK และ R9

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 Nue Cross Khukhot และ Nue District R9 โดยแม้ว่าทั้งสองโครงการจะอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ แต่มียอดขายห้องชุดที่สูงโดยโครงการ Nue Cross Khukhot ได้ขายห้องชุดทั้งหมดแล้ว (ร้อยละ 100 ของห้องชุดทั้งโครงการ) ในขณะที่โครงการ Nue District R9 ขายห้องชุดแล้วประมาณร้อยละ 82 ของห้องชุดทั้งโครงการ ทั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

[คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท]

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
ของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรร
ให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) 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 โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.75 บาท

รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) นี้

1. รายละเอียดการออกและเสนอขาย

- 1.1. บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้นมูลค่าตราไว้ที่หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคานี้หุ้นละ 1.75 บาท ในสัดส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่

ในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดราคาตามราคาตลาดของหุ้น โดยกำหนดส่วนลดประมาณร้อยละ 5.41 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอขายเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 (ระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึง 24 พฤษภาคม 2566) ซึ่งเท่ากับ 1.85 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ตาม www.setsmart.com)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และจะเป็นราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ

ทั้งนี้ การจัดสรรตามสิทธิ มีรายละเอียดวิธีการดังนี้

- (1) ในกรณีที่หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
 - (2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้จองซื้อ เกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

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

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (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 โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง

2. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายเงิน

บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 623,650,456 บาท เพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมได้แก่ นิว ครอส คูคต สเตชั่น และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ("โครงการคอนโดมิเนียม") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ("KK") และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ("R9") ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาและเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าว (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") และเนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นนั้น สำหรับเงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายนั้น (1) บริษัทฯ จะเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายส่วนหนึ่ง ("ธุรกรรมการรับ

โอนสิทธิเรียกร้อง”) และสำหรับเงินกู้ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง KK และ R9 จะกู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนดังกล่าวตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย (“ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม”) โดยเงินที่ได้จากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้งสองบริษัท และค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องโดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทพราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

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

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน}}{\text{จำนวนหุ้นชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน (ทั้งหมดในครั้งนี้)}} \\
 &= \frac{356,371,689}{641,469,040 + 356,371,689} \\
 &= \text{ร้อยละ 35.71}
 \end{aligned}$$

3.2 ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อราคาของหุ้นของบริษัทฯ ลดลงไม่เกินร้อยละ 2.16 โดยสามารถคำนวณผลกระทบ ได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย (P}_0\text{)} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย (P}_1\text{)}}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย (P}_0\text{)}} \\
 &= \frac{1.86 - 1.82}{1.86} \\
 &= \text{ร้อยละ 2.15}
 \end{aligned}$$

การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ในครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้นลดลงร้อยละ 2.16

สูตรการคำนวณราคาตลาดก่อนการเสนอขาย (P_0)

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

สูตรการคำนวณราคาตลาดหลังเสนอขาย (P_1)

$$\begin{aligned}
 &= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย}} \\
 &= \frac{[1.86 \times 641,469,040] + [1.75 \times 356,371,689]}{[641,469,040 + 356,371,689]} \\
 &= 1.82 \text{ บาทต่อหุ้น}
 \end{aligned}$$

3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะมีผลกระทบต่อผลกระทบต่อกำไรต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงไม่เกินร้อยละ 35.71 โดยสามารถคำนวณผลกระทบ ได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{EPS ก่อนเสนอขาย} - \text{EPS หลังเสนอขาย}}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}} \\
 &= \frac{0.3565 - 0.2292}{0.2292} \\
 &= \text{ร้อยละ 35.71}
 \end{aligned}$$

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งนี้ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของทั้งสอง โครงการหลังจากที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ เนื่องจากการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าว ส่งผลให้ทั้งสองบริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ที่จะช่วยเสริมฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งขึ้น ประกอบกับมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอนาคต

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีความแน่นอนในการเข้าลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม โดยการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องรวมถึงธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม และคาดว่าจะการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ แบบ Preferential Public Offering: PPO ที่คาดว่าจะได้รับเงินทุนจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวภายในเดือนกรกฎาคม 2566 ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนเพื่อลงทุนตามแผนการ และสามารถนำเงินมาใช้ในการชำระค่าหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ และชำระค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทฯ คาดว่าเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 และชำระค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ไม่ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม ตามแผนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสามารถหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมได้ เช่น จากการกู้สถาบันการเงินเพิ่มเติม หรือ การออกหุ้นกู้ หรืออาจจะพิจารณาระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในรูปแบบอื่น เพื่อมาลงทุนตามแผนการใช้เงินต่อไป

4.3 ความเหมาะสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงิน รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามแผน

คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมด เนื่องจาก บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินจากการระดมทุนครั้งนี้มาใช้ตามรายละเอียดวัตถุประสงค์การเงินตามข้อ 3.

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน **โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)** เป็นการรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและการขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ภายหลังจากการนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึง การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ซึ่งภายหลังจากการทำรายการ 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 ที่เป็นรู้จักอย่างแพร่หลาย 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 จะสามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของ KK และ R9 จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของทั้งสองโครงการหลังจากที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินงานให้ KK และ R9 จัดทำงบการเงินในมาตรฐานเดียวกับบริษัทฯ ต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร และองค์ความรู้ในการเข้าดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความคุ้นเคย และเข้าใจพื้นฐานของการประกอบธุรกิจ ดังกล่าวได้เป็นอย่างดี จึงส่งผลให้บริษัทฯ มั่นใจว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงิน ซึ่งจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการเห็นว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

5. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทคนใดไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องเกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำใดของกรรมการอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องเกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จนเป็นเหตุให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นในบริษัท และมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

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

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ)

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 เพื่อพิจารณาอนุมัติ การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2. เพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติ การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็น การเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

สรุปได้ดังตารางนี้

การเพิ่มทุน	ประเภท หลักทรัพย์	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☒ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ ในการใช้เงินทุน	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 จอง ซื้อและชำระเงิน ค่าหุ้น	หมายเหตุ
เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือ หุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตาม สัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรร	ไม่เกิน 356,371,689	1.8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญ เพิ่มทุนใหม่	1.75 บาทต่อ หุ้น	หมายเหตุ (1)	หมายเหตุ (2)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม:ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จอง ซื้อและชำระเงิน ค่าหุ้น	หมายเหตุ
ให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มี หน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยผู้ถือหุ้นสามารถจอง ซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่เกินกว่า สิทธิได้ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มี สิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่ เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้น สามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใด ซึ่ง อาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี)					

หมายเหตุ:

- (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 หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนตราสาร 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

รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

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 เพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมได้แก่ นิเวศ ครอส คูต สเตชั่น และ นิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 ("โครงการคอนโดมิเนียม") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ คูต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ("R9") โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท ("ธุรกรรมการซื้อหุ้น") ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาและเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าว (รวมเรียกว่า "บริษัทเป้าหมาย") จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") และเนื่องจาก บริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่บริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) ("สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย") ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นนั้น สำหรับเงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายนั้น (1) บริษัทฯ จะเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายส่วนหนึ่ง ("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และสำหรับเงินกู้ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง KK และ R9 จะกู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนดังกล่าวตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม") โดยเงินที่ได้จากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้งสองบริษัท และค่าตอบแทนธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องโดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานได้เร็วกว่าการเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

เงินเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือจากการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการชำระค่าตอบแทนตามที่กล่าวข้างต้น (ถ้ามี) บริษัทฯ จะนำไปเพิ่มสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเสริมให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายกิจการ

บริษัท เป้าหมาย	PROUD ซื้อหุ้นสามัญ	PROUD รับโอนสิทธิ เรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ที่ KK และ R9 มีกับผู้ขาย	KK และ R9 ชำระหนี้เงิน กู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ 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

การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งเงินทุนเพื่อชำระค่าหุ้นสามัญ ลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพได้ทันที ซึ่งจะส่งผลต่อผลดำเนินงานของบริษัท ซึ่งคาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากบริษัท จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าวเพื่อเพิ่มสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเสริมให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายกิจการ 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 โดยเป็นราคายุติธรรมที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมที่ไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องการ 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/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

9.1 ผลกระทบที่จะมีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4 ของสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำบริษัทฯ 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 โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำบริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมาย	30 มิถุนายน 2566

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
	กฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (Excluding Right: XR)	
5	จดทะเบียนลดทุน และเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือ บริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น
6	ระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)	วันที่ 13-19 กรกฎาคม 2566
7	จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวง พาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น
8	นำหุ้นที่จัดสรรแล้วเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพื่อทำการ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	จะพิจารณาและแจ้งให้ทราบภายหลัง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร