

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ  
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ



บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 30 พฤษภาคม 2566

วันที่ 30 พฤษภาคม 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PROUD”)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตงบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PROUD”) ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ คุณต สเดชั่น 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 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ 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 คุณต สเดชั่น 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 กว่า

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 การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 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”) ทั้งนี้ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

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 ความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ                                     | ส่วนที่ 3 หน้า 11 |
| 3.8 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท | 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 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา                                                                        | 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 สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด
- เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
- เอกสารแนบ 4 สรุปข้อมูลของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 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 สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| R9                         | : บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| NOBLE                      | : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| TNL                        | : บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ผู้ขาย หรือ ผู้ถือหุ้นเดิม | : NOBLE และ TNL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| IFA หรือ ที่ปรึกษา         | : บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| สำนักงาน ก.ล.ด.            | : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ตลาดหลักทรัพย์ฯ            | : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| รายงานความเห็นของที่ปรึกษา | : รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ  | : ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คุณต สเดชั่น 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 ดีเวลลอปเม้นท์ 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 ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ได้มีการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยบริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คุณต สเดชั่น 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 เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าจะจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้อย่างเต็มที่ให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม") โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการทำธุรกรรม ดังนี้



| ลำดับ | คำอธิบาย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | แผนภาพ                                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1     | บริษัท ระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ ด้วยมูลค่าไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ในรูปแบบ PPO¹ และระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 450.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะการระดมทุนดังกล่าว จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |
| 2     | KK ขายสินทรัพย์ อาทิ ที่ดินสำหรับโครงการ นิว คูคต ในเฟส 2 ถึงเฟส 4 เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือบุคคลอื่น และนำเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน โดยคาดว่าจะ แล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |
| 3     | บริษัท เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยมีมูลค่าธุรกรรมรวม 1,000.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระราคา ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระค่าหุ้นสามัญ KK จำนวน 228.49 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม KK จำนวน 0.51 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าหุ้นสามัญ R9 จำนวน 344.76 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม R9 จำนวน 426.24 ล้านบาท</li> </ul> รวมคิดเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยคาดว่าจะ แล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 |                                                                         |
| 4     | <ul style="list-style-type: none"> <li>KK กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม 330.28 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 519.72 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ KK และ R9 ในอนาคต</li> <li>R9 ออกหุ้นบริมสิทธิ จำนวน 600.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 404.86 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 195.14 ล้าน</li> </ul>                                                                                       | <p><b>โครงสร้างการกู้ยืม KK</b></p> <p><b>โครงสร้างการกู้ยืม R9</b></p> |

| ลำดับ | คำอธิบาย                                                                                                                                                                                                                                                                                  | แผนภาพ                                                                                                                                                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>บาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ R9 ในอนาคต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>รวมคิดเป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566</li> </ul> | <pre> graph TD     A[หุ้นกู้เดิม<br/>800 ล้านบาท] --&gt; B[R9]     B --&gt; C[เงินกู้ยืมหุ้นเดิม<br/>404.88 ล้านบาท]     B --&gt; D[เงินลงทุนในอนาคต<br/>195.14 ล้านบาท]         </pre> |

หมายเหตุ: 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 คูต 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 กว่าที่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ความสำเร็จของธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขหลัก ดังนี้

- 1) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนออาระดังกล่าว ต่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ต่อไป
- 2) ผู้ขายได้ดำเนินการให้ KK จัดทะเบียนโอนขายที่ดินอื่น 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 ว่า จะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว โดยสามารถพิจารณารายละเอียดแหล่งที่มาของเงินทุนเพิ่มเติม ในหัวข้อ 3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา



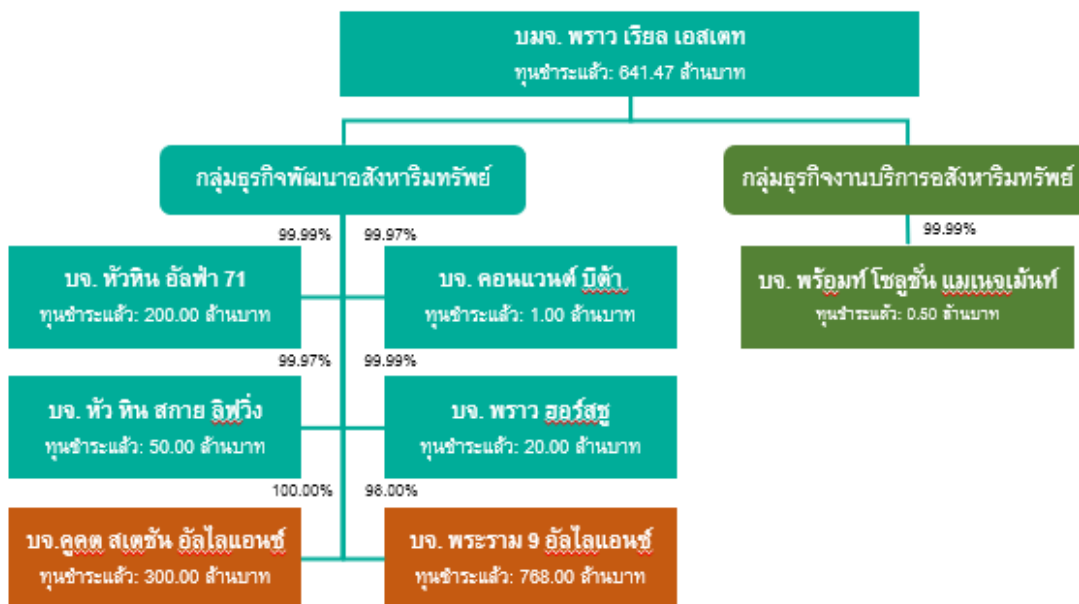
ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 แล้ว บริษัทฯ จะมีโครงสร้างกลุ่มบริษัท ดังนี้

**โครงสร้างกลุ่มบริษัท ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9**



ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

**โครงสร้างกลุ่มบริษัท หลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9**



หมายเหตุ: สัดส่วนการถือหุ้นที่เหลือของ บจ. พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำนวนร้อยละ 2 เป็นของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอจ. 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 (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทั้งนี้ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ทำให้สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษา 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 การที่บริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ได้ในราคาที่มูลค่ายุติธรรม จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

- **การรับรู้รายได้และผลตอบแทนที่รวดเร็ว กว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่**

บริษัท คาดว่าการเข้าลงทุน KK และ R9 ในสัดส่วนร้อยละ 100 นั้น จะทำให้บริษัท สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดจากทั้ง 2 โครงการได้ทันที ภายหลังการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ด้วยโครงการที่มีสัดส่วนการขายอาคารชุดในสัดส่วนร้อยละ 100 สำหรับโครงการ KK และร้อยละ 82 สำหรับโครงการ R9 ทำให้บริษัท คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สำหรับ KK และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สำหรับ R9 ได้ทันที ทำให้บริษัท สามารถรับรู้รายได้ ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท ซึ่งใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี ส่งผลให้ PROUD มีศักยภาพในการสร้างการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัท อาจขาดความต่อเนื่อง จากการที่โครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัท มีระยะเวลาการพัฒนาที่ยาว และไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงดังกล่าว

- **การสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ของ KK และ R9 ด้วยสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 100.00 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัท เนื่องจาก NOBLE มีภาระหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ KK และ R9 และสัญญาจ้างบริหารโครงการ ที่จะต้องทำขึ้นระหว่าง NOBLE และ KK กับ R9 ที่ครอบคลุมทั้งด้านการก่อสร้าง และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่งผลให้บริษัท 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 ซึ่งจะช่วยสนับสนุนในด้านการพัฒนาทักษะและความสามารถในการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ 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 และการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดประสบความสำเร็จตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยผู้ขายจะดูแล ตั้งแต่กระบวนการควบคุมงานก่อสร้าง งานลูกค้าสัมพันธ์ การบริหารงานขาย และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้วเสร็จ

● **การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ ที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น**

สืบเนื่องจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในครั้งนี 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                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2. PROUD เข้าซื้อหุ้นสามัญของ R9 และ KK เสร็จสิ้นแล้ว โดย PROUD และ/หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งโดย PROUD เป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ R9 และ KK ทั้งหมด เว้นแต่เพียงหุ้นสามัญของ R9 ซึ่งถูกโอนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น</p> <p>3. R9 และ KK ได้รับการอนุมัติวงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจบริหารมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (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 อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต้นทุนดังกล่าว ไม่กระทบต่อ Financial Covenant ของบริษัทฯ

- **ภาระหนี้สิน และภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในอนาคต**

แม้ว่าการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนจำนวน ไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจบริหารมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งส่งผลให้ฐานะทางการเงินในภาพรวมของบริษัทฯ ปรับดีขึ้นจากส่วนของทุนที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่กำหนดให้ KK และ R9 ขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 4,230.00 ล้านบาท อาจทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ มีความตึงตัวขึ้น จากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 530.64 ล้านบาท ซึ่งอาจอิงจากการประมาณการดอกเบี้ยจ่าย 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 /<br>(จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน)    | 356,371,689 /<br>(641,469,040+356,371,689) | ร้อยละ 35.71 |
| Price Dilution              | (ราคาตลาดก่อนเสนอขาย – ราคาตลาดหลังเสนอขาย) /<br>ราคาตลาดก่อนเสนอขาย | (1.86 - 1.81) /<br>1.86                    | ร้อยละ 2.15  |
| Earnings Per Share Dilution | (EPS ก่อนเสนอขาย – EPS หลังเสนอขาย) /<br>EPS ก่อนเสนอขาย             | 0.3565 – 0.2292 /<br>0.2292                | ร้อยละ 35.71 |

หมายเหตุ: 'ราคาตลาดก่อนเสนอขาย' คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอขายต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 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 จากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ 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 อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 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 โดยขึ้นอยู่กับ การบรรลุตามเงื่อนไขบังคับ ก่อนที่ระบุในสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำ รายการ ได้แก่

- **การได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญา**

ในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัท จะต้องได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการทำธุรกรรมตามสัญญาดังนี้ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบันจากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน เดิม ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่บริษัท เห็นชอบ 2) บริษัท ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว จากการ ออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) และ 3) ได้รับการ ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัท หรือตัวแทนของบริษัท มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขาย องค์กรใด บริษัท ได้รับข้อเสนอการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 3 แห่ง และบริษัท อยู่ระหว่างการขอ มติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบ PPO โดยบริษัท คาดว่าจะสามารถระดมทุนได้เนื่องจากการเพิ่มทุนดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้ว เสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2566 รวมถึงบริษัท ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับ NOBLE และผู้ลงทุนในหุ้น บริมสิทธิอื่น ของ R9 โดยคาดว่าจะได้รับเงินลงทุนตามเป้าหมาย

- **การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย**

เนื่องด้วยสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 มีการกำหนดภาระหน้าที่ของผู้ขายภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ในหลายด้าน อาทิ การปรับปรุงราคาซื้อขายให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้น จากผลต่าง รายการปรับปรุงใน Proforma Account ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 กับ Completion Account ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการชุด หรือให้เป็นทางสาธารณะ เป็นต้น ดังนั้น บริษัท จึงอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา องค์กรใด องค์กรใด เนื่องจาก NOBLE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ยาวนานกว่า 32 ปี กอปรกับผลประโยชน์ที่ผู้ขายอาจได้รับจาก สิทธิในการแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 40 ของผู้ขาย ภายหลังจากการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ ในกรณีที่ EIRR ของบริษัท สูงเกินกว่าร้อยละ 12 ตัวอย่างเช่น หาก EIRR ที่บริษัท 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 อย่างไรก็ตามจากสัดส่วนยูนิตที่ขายแล้วของ KK และ R9 ที่เท่ากับร้อยละ 100 และร้อยละ 82 การกำหนดแผนการก่อสร้างที่ชัดเจน โดยโครงการ KK และ R9 คาดว่าจะก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2567 และ 2568 จึงส่งผลให้ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อยู่ในการรอบจำกัด จากระยะเวลาโครงการที่สั้น

- **การสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาด**

เนื่องจาก NOBLE เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างและบริหารโครงการหลัก ส่งผลให้การดูแลและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของบริษัทฯ ทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญความเสี่ยงจากการสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามจากชื่อเสียงและประสบการณ์ของ NOBLE กอปรกับการที่บริษัทฯ สามารถเข้าตรวจงานก่อสร้างในฐานะเจ้าของโครงการ จะช่วยให้คุณภาพงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ และการซื้อขายโครงการในครั้งนี้อยู่ภายใต้การขอใช้ตราสินค้า NUE ของ NOBLE ด้วย ดังนั้น หากมีงานก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ผลกระทบจะตกไปสู่ตราสินค้า NUE ของ NOBLE แทนตราสินค้าของบริษัทฯ นอกจากนี้จากการปรึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย พบว่าการเข้าซื้อโครงการในครั้งนี้อย่างไม่ส่งผลกระทบต่อผลทางกฎหมาย 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: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์) เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างแบบ Turnkey Contract โดยให้ NOBLE ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี เป็นผู้บริหารโครงการทั้งหมด ซึ่ง NOBLE ได้ดำเนินการตกลง ทั้งในด้านค่าจ้างแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้าง ตั้งแต่ขั้นที่ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง 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 ย่อมส่งผลกระทบต่อการเพิ่มระยะเวลาก่อสร้าง เพิ่มต้นทุนโครงการ ทั้งในด้านการดอกเบี้ย แผนงาน การรับรู้รายได้ ชื่อเสียงของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งลูกค้าอาจจะขอยกเลิกสัญญา หรือขอค่าปรับส่งผลให้กำไรของ 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 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงในการสูญเสียหลักประกัน จำนวน 15 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 อย่างไรก็ตามก่อนการลงนามในสัญญา บริษัทฯ ได้ประเมินแล้วว่า บริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ทุกข้อ ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.3 ทั้งในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากคาดการณ์ผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก

**ความเหมาะสมของราคาที่เข้าทำรายการ**

ในเรื่องความเหมาะสมของราคาที่เข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยวิธีต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

**สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชั่น 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     |



ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 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     |

ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 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 ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับรวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริง สมบูรณ์ และถูกต้อง และผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวตั้งขึ้นโดยการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยบริษัท พราวเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PROUD”) จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ 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 รวมถึงงบทดลองและงบการเงินล่วงหน้า (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 ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ 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 ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ 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 ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

### ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

#### 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วง ปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พรราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ คุณต สเดชั่น 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 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย ตามลำดับจากบริษัท 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 ทรูลักษณะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ TNL เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ได้มีการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยบริษัทเป้าหมายเป็นผู้พัฒนาและเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน (ก) โครงการนิว ครอส คุณต สเดชั่น 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 เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าจะจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม") โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการทำธุรกรรม ดังนี้



| ลำดับ | คำอธิบาย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | แผนภาพ                                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1     | บริษัท ระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ ด้วยมูลค่าไม่เกิน 623.65 ล้านบาท ผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ในรูปแบบ PPO¹ และระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 450.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะการระดมทุนดังกล่าว จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |
| 2     | KK ขายสินทรัพย์ อาทิ ที่ดินสำหรับโครงการ นิว กูด ในเฟส 2 และเฟส 3 เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง ที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือบุคคลอื่น และนำเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน โดยคาดว่าจะ แล้วเสร็จภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |
| 3     | บริษัท เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยมีมูลค่าธุรกรรมรวม 1,000.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระราคา ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระค่าหุ้นสามัญ KK จำนวน 228.49 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม KK จำนวน 0.51 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าหุ้นสามัญ R9 จำนวน 344.76 ล้านบาท</li> <li>ชำระค่าสิทธิในการรับโอนหนี้เงินกู้ยืม R9 จำนวน 426.24 ล้านบาท</li> </ul> รวมคิดเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยคาดว่าจะ แล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 |                                                                         |
| 4     | <ul style="list-style-type: none"> <li>KK กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 840.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม 330.28 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 519.72 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ KK และ R9 ในอนาคต</li> <li>R9 ออกหุ้นบริวารสิทธิ จำนวน 600.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 404.86 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 195.14 ล้าน</li> </ul>                                                                                     | <p><b>โครงสร้างการกู้ยืม KK</b></p> <p><b>โครงสร้างการกู้ยืม R9</b></p> |

| ลำดับ | คำอธิบาย                                                                                                                                                                                                                                                                                  | แผนภาพ                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>บาท คาดว่าจะนำไปใช้ สำหรับการชำระค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ R9 ในอนาคต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>รวมคิดเป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566</li> </ul> | <pre> graph TD     A[ผู้ถือหุ้นเดิม<br/>600 ล้านบาท] --&gt; B[R9<br/>404.86 ล้านบาท]     B --&gt; C[เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม<br/>404.86 ล้านบาท]     B --&gt; D[เงินลงทุนในอนาคต<br/>195.14 ล้านบาท]     </pre> |

หมายเหตุ: 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 คูต 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 กว่าที่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง กอปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว ภายใต้การบริหารงานของ NOBLE ยังเป็นการสร้างโอกาสในเรียนรู้ และขยายฐานลูกค้า เพื่อการขยายการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ความสำเร็จของธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขหลัก ดังนี้

- 1) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ 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 ในการทำธุรกรรมตามสัญญาฉบับนี้และการก่อสร้างโครงการ เป้าหมายจนสมบูรณ์ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบัน ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่ PROUD เห็นชอบ 2) การออกหุ้นเพิ่มทุนของ PROUD ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ผูกพันผู้ลงทุนหุ้นบริมสิทธิ์และ NOBLE ว่า จะลงทุนในหุ้นบริมสิทธิ์ของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายแล้ว โดยสามารถพิจารณารายละเอียดแหล่งที่มาของเงินทุนเพิ่มเติม ในหัวข้อ 3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 แล้ว บริษัทฯ จะมีโครงสร้างกลุ่มบริษัท ดังนี้

### โครงสร้างกลุ่มบริษัท ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9



ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

### โครงสร้างกลุ่มบริษัท หลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9



หมายเหตุ: สัดส่วนการถือหุ้นที่เหลือของ บจ. พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำนวนร้อยละ 2 เป็นของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

ที่มา: สารสนเทศของบริษัท ฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแบบรายงาน One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

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

เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้ง ที่ปรึกษาฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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 | : | ผู้จะซื้อและผู้จะขายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน |

#### 3.3.2 ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

|                         |   |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง    | : | NOBLE และ TNL                                                                                                                                                                               |
| ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง | : | PROUD                                                                                                                                                                                       |
| ความสัมพันธ์            | : | ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง และผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน |

#### 3.3.3 ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม

|                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| ผู้ชำระเงินกู้ยืม    | : | KK และ R9     |
| ผู้รับชำระเงินกู้ยืม | : | NOBLE และ TNL |



ความสัมพันธ์

: ผู้ชำระเงินกู้ยืม และผู้รับชำระเงินกู้ยืม ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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<br>2. หุ้นสามัญของ R9 จำนวน 7,680,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ R9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ราคาซื้อขาย         | ประกอบด้วย<br>1. เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหุ้นในวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินจำนวน 573.25 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น จำนวน 228.49 ล้านบาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น KK และ 344.76 ล้านบาท สำหรับการชำระราคาค่าหุ้น R9<br>2. เงินที่ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายเพื่อตอบแทนการโอนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งจะเท่ากับจำนวนหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น จำนวน 426.75 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 0.51 ล้านบาท สำหรับ KK และ 426.24 ล้านบาท สำหรับ R9<br>3. เงินที่ผู้ซื้อจะดำเนินการให้ KK และ R9 ชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นซึ่งเท่ากับหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่จะชำระคืน จำนวน 735.14 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 330.28 ล้านบาท สำหรับ KK และจำนวน 404.86 ล้านบาท สำหรับ R9<br>4. ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ราคาซื้อขายหุ้นจะถูกปรับปรุง (Purchase Price Adjustment) อีกครั้งหลังการโอนกรรมสิทธิ์ตามหลักการที่กำหนด                                                                                     |
| เงื่อนไขบังคับก่อน  | <b>ส่วนของ PROUD</b><br>1. PROUD จัดให้มีการประชุม และได้รับมติอนุมัติธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 รวมถึงเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง จากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PROUD ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566<br>2. PROUD ได้จัดหาและได้รับแหล่งเงินทุน (Funding) ในการทำธุรกรรมตามสัญญานี้ และการก่อสร้างโครงการเป้าหมายจนสมบูรณ์ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบัน ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่ PROUD เห็นชอบ โดยปัจจุบัน KK และ R9 ได้รับข้อเสนอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิม 2) การออกหุ้นเพิ่มทุนของ PROUD ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น เพื่อออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่ |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>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</p> <p>3. KK ได้โอนขายที่ดินให้แก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด และได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดิน ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้นี้ครบถ้วน โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566</p> <p>4. มีการแก้ไขและจดทะเบียนการจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินของ KK ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการโอนที่ดินบริเวณถนนทางเข้าออกโครงการ ก็ต่อเมื่อ NOBLE ได้รับคำรับรองจาก PROUD ว่าได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้นี้ครบถ้วน โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566</p> <p><b>ส่วนของ NOBLE และ TNL (เรียกรวม “ผู้ขาย”)</b></p> <p>1. คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญานับนี้ ตลอดเวลาไปจนถึง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่กรณีที่ระบุวันอื่นใดไว้แจ้งชัด) และผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญานับนี้ทุกประการ</p> <p>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการที่จะต้องทำขึ้นระหว่าง NOBLE และ KK และ R9 แล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาจ้างบริหารโครงการ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566</p> |
| <p>หลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ซื้อ</p> | <p>1. วางเงินมัดจำ ในวันที่ทำสัญญา จำนวน 15.00 ล้านบาท และ</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ข้อปฏิบัติและหน้าที่<br/>ภายหลังวันโอน<br/>กรรมสิทธิ์ (Post-<br/>Completion<br/>Obligation)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การปรับปรุงราคาซื้อขาย (Purchase Price Adjustment)<br/>(1.1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าราคาซื้อขายหุ้นสำหรับหุ้นที่จะขายในแต่ละบริษัทเป้าหมายจะถูกปรับปรุงหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ให้สอดคล้องกับผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับปรุง<br/>(1.2) ผู้ขายจะจัดทำ Completion Account โดยการปรับปรุง Pro Forma Account ตามข้อมูล ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระภายใน 30 วัน โดยจะต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จและนำเสนอรายงานภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ขายจัดทำ Completion Account แล้วเสร็จและจะนำเสนอให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือเป็นผลตรวจสอบที่เป็นเอกฉันท์ภายใน 15 วันนับจากวันที่ระบยอดคู่สัญญาจะชำระราคาส่วนที่มีการปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นตามหลักการ</li> <li>2. การโอนที่ดินภาระจำยอม โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด โครงการकुตหรือบุคคลอื่น หรือ ยกที่ดินภาระจำยอมให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อประโยชน์</li> </ol> |
| <p>การเลิกสัญญา</p>                                                                                | <p>ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาถูกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ซื้อเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายให้ไว้ต่อผู้ซื้อตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริง และไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง</li> <li>2. เมื่อผู้ขายบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ หรือผู้ขายเห็นว่าคำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ซื้อให้ไว้ต่อผู้ขายตามสัญญาไม่ถูกต้องและเป็นจริง และไม่มีการแก้ไขให้ถูกต้อง</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

ข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมให้เสร็จ การบริหารการก่อสร้าง การบริหารการขาย และการส่งมอบโครงการ ตลอดจนบริการอื่นๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจ้างบริหารโครงการที่ KK และ R9 จะเข้าทำสัญญากับ NOBLE และข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิในเครื่องหมายการค้าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงการที่ NOBLE ตกลงและรับประกันต่อบริษัท เกี่ยวกับต้นทุนหลักในการก่อสร้างและค่าจ้างผู้บริหารควบคุมงานก่อสร้างที่ต้องใช้เพื่อให้การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยสัญญาดังกล่าวจะต้องตกลงให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และลงนามในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ทั้งนี้ เงื่อนไขตามที่ระบุในตารางและในข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสัญญาจ้างบริหารโครงการ KK และ R9 เท่ากับ 6 ล้านบาท และ 12 ล้านบาท ตามลำดับ

ในการนี้ สัญญาและเอกสารทางกฎหมายสำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง และธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นตามกฎหมาย ซึ่ง คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการลงนาม 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 โดยราคาดังกล่าวมาจากการเจรจาต่อรองและการตกลงกับผู้ขาย และการประเมินมูลค่ากิจการของ 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) ในการกำหนดราคาซื้อขาย เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกระแสเงินสดเข้าและออกจากโครงการ และประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนได้ชัดเจน โดยมีหลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้

#### รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

| เกณฑ์                                     |   | วิธีการคำนวณ                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ | = | $\frac{\text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ KK และ R9}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$ |
|                                           | = | $\frac{100.00\% \times 127.11 \text{ ล้านบาท}}{912.39 \text{ ล้านบาท}}$                                                                        |
|                                           | = | ร้อยละ 13.93                                                                                                                                   |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ              | = | ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากปัจจุบัน KK และ R9 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ                                                                      |
| มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                    | = | $\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ KK และ R9}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$                                  |
|                                           | = | $\frac{1,735.14 \text{ ล้านบาท}}{3,073.45 \text{ ล้านบาท}}$                                                                                    |
|                                           | = | ร้อยละ 56.46                                                                                                                                   |

| เกณฑ์                                                                                  |   | วิธีการคำนวณ                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งที่ตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ | = | ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ |

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน กอปรกับบริษัท ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 จาก NOBLE และ TNL ดังนั้นธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 จึงเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป เนื่องจากมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นบริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันที พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

### 3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

#### 3.5.1 ข้อมูลทั่วไปของ KK และ R9

|                            | KK                                             | R9                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท                 | บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด           | บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 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 กู๊ด สเตชั่น<br> | โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9<br> |
| 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 <sup>1</sup>                                                                           | ร้อยละ 82                                                                                           |
| มูลค่าโครงการ                                       | 2,103.99 ล้านบาท                                                                                  | 6,518.76 ล้านบาท                                                                                    |
| วันที่เริ่มขายโครงการ                               | เมษายน 2565                                                                                       | มกราคม 2565                                                                                         |
| ความคืบหน้าในการก่อสร้าง <sup>2/</sup>              | ร้อยละ 10.31<br> | ร้อยละ 11.33<br> |
| สถานะการศึกษา Environmental Impact Assessment (EIA) | อนุมัติ                                                                                           | อนุมัติ                                                                                             |
| คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ                               | ไตรมาสที่ 1 ปี 2567                                                                               | ไตรมาสที่ 1 ปี 2568                                                                                 |

หมายเหตุ: 1/ โครงการนิวยอร์กส คูคต สเตชั่น เสนอขายและจองซื้อครบในสัดส่วนร้อยละ 100 ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2565

2/ โครงการนิวยอร์กส คูคต สเตชั่น และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 เริ่มการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2566 และวันที่ 20 ตุลาคม 2566 ตามลำดับ โดยผู้ประเมินมูลค่าที่ได้เข้าไปประเมินมูลค่าโครงการ 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 ศชนะหาวิ                | 3                              | 0      |                                |        |
| 3. | NOBLE                             | 1,500,000                      | 50.00  |                                |        |
| 4. | PROUD                             |                                |        | 2,999,998                      | 100.00 |
| 5. | นางสาวพรพุข 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 ก่อน<br>การเข้าทำรายการ |               | สัดส่วนการถือหุ้น หลัง<br>การเข้าทำรายการ |                     | สิทธิการออก<br>เสียง หลังการ<br>เข้าทำรายการ |
|----|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
|    |                                    | จำนวนหุ้น                                 | ร้อยละ        | จำนวนหุ้น                                 | ร้อยละ              |                                              |
| 1. | บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด  | 3,839,998                                 | 50.00         |                                           |                     |                                              |
| 2. | นางลาภิกา ศชนะนาวิน                | 2                                         | 0             |                                           |                     |                                              |
| 3. | NOBLE                              | 3,840,000                                 | 50.00         |                                           |                     |                                              |
| 4. | PROUD                              |                                           |               | 7,679,998                                 | 56.00               | 98.00                                        |
| 5. | นางสาวพรพชร ลิปะพัลลภ              |                                           |               | 1                                         | 0.00                |                                              |
| 6. | นายพสุ ลิปะพัลลภ                   |                                           |               | 1                                         | 0.00                |                                              |
| 7. | ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ <sup>2/</sup> |                                           |               | 6,000,000                                 | 44.00 <sup>1/</sup> | 2.00                                         |
|    | <b>รวม</b>                         | <b>7,680,000</b>                          | <b>100.00</b> | <b>13,680,000</b>                         | <b>100.00</b>       | <b>100.00</b>                                |

หมายเหตุ: 1/ หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียง 1 เสียงต่อ 50 หุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น คิดเป็นสิทธิออกเสียงรวมไม่เกินร้อยละ 2 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ R9 ส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นตามสิทธิการออกเสียง เท่ากับ PROUD ร้อยละ 98.00 และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรวมกันร้อยละ 2.00 ทั้งนี้สาเหตุที่บริษัทฯ เลือกใช้การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ มีที่มาจากนักลงทุนต้องการโครงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง โดยที่ไม่ต้องการให้มีผลกระทบกับภาระหนี้สินกระทบต่อ R9 เนื่องจากการลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิมีลักษณะคล้ายหุ้น โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุน ซึ่งการจ่ายผลตอบแทนเป็นแบบสะสมและจ่ายออกเมื่อจบโครงการ หรือเมื่อไม่มีการจ่ายค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมแล้ว โดยในขั้นตอนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ จะต้องมีการแบ่งกลุ่มตามอัตราผลตอบแทน แต่มีลำดับขั้นเท่ากันตามกฎหมายไทย

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 เจริญทรัพย์ากร    | นายพสุ ลิปะพัลลภ               |
| 2. | นางอรนุช อิตโกสิน              | นางสาวพรพชร ลิปะพัลลภ          |
| 3. | นางลาภิกา ศชนะนาวิน            | นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ         |
| 4. | นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์         | นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ       |

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

โครงสร้างกรรมการของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

|    | คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ | คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ |
|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. | นายอรรถวิทย์ เจริญทรัพย์ากร    | นายพสุ ลิปะพัลลภ               |
| 2. | นายธีรพล วรนิธิพงศ์            | นางสาวพรพชร ลิปะพัลลภ          |
| 3. | นางลาภิกา ศชนะนาวิน            | นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ         |
| 4. | นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์         | นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ       |

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<br>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<br>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 คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และเอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

### 3.6 แหล่งที่มาของเงินทุน และวิธีชำระราคา

สำหรับการเข้าลงทุน และการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 จำนวน 2,513.65 ล้านบาท บริษัท ฯ มีแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังนี้

| แหล่งเงินทุน <sup>3</sup>                                                                                                                      | จำนวนเงิน             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. เงินเพิ่มทุนที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัท ฯ | ประมาณ 623.65 ล้านบาท |



| แหล่งเงินทุน <sup>3</sup>                                                                    | จำนวนเงิน               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในครั้งนี้                       |                         |
| 2. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์โดยบริษัท <sup>4</sup>                                          | ประมาณ 450.00 ล้านบาท   |
| 3. เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ โดย KK เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิมของ KK <sup>2</sup> | ประมาณ 840.00 ล้านบาท   |
| 4. การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ โดย R9 <sup>4</sup>                                              | ประมาณ 600.00 ล้านบาท   |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b>                                                                           | <b>2,513.65 ล้านบาท</b> |

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

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 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 สเตชัน 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 คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

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

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

### **3.8 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**

- ไม่มี -

#### ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

##### 4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") มีความประสงค์ที่จะเสนอขายโครงการของตบบางส่วน เพื่อนำกระแสเงินสดไปพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นในแผนธุรกิจของ NOBLE และ TNL ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุนกับ NOBLE มีความประสงค์จะยุติการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกัน PROUD อยู่ระหว่างสรรหาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการขายในระดับสูง และมีศักยภาพในการรับรู้รายได้ในช่วงปี 2567 และปี 2568 ซึ่งเป็นช่วงที่การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อาจขาดความต่อเนื่อง ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท พรราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "PROUD") ครั้งที่ 4/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ("KK") และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("NOBLE") และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ("TNL") (รวมเรียก "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ถือหุ้นเดิม") ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9") รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาซื้อขายหุ้น") และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกรรมดังกล่าว โดย เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ NOBLE และบริษัท ธนุลักษณะ 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 มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่า ยอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย ("ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง") และ (2) ดำเนินการให้ KK และ R9 กู้ยืมเงินธนาคารพาณิชย์และ/หรือใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิแก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายซึ่งคาดว่าจะจำนวน 735.14 ล้านบาท สำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ ตามธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายไม่เกิน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735.14 ล้านบาท ("ธุรกรรมการคืนเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเดิม")

ทั้งนี้ KK และ R9 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ซึ่งมีโครงการภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ นิว ครอส กู๊ด 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 กว่าที่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการ ถูกพัฒนาโดยผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อย่าง NOBLE และ TNL ที่มีประสบการณ์กว่า 32 ปี และมีฐานลูกค้ากว้างขวาง ก่อปรกับชื่อเสียงที่แพร่หลายของโครงการในกลุ่มนิว 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 กว่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

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 ซึ่งจะช่วยสนับสนุนในด้านการพัฒนาทักษะและความสามารถในการด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ 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 และการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดประสบความสำเร็จตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น โดยผู้ขายจะดูแล ตั้งแต่กระบวนการควบคุมงานก่อสร้าง การบริหารงานขายงานลูกค้าสัมพันธ์ 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         | ระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดย R9 อาจพิจารณาการไถ่ถอน หรือซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดภายหลังวันครบรอบระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่วันที่ R9 ดำเนินการออกและจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของ R9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผล | ในกรณีที่ R9 ไม่จ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หรือมีการจ่ายเงินปันผลรายปีให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิในปีใด หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมจำนวนเงินปันผล ที่ไม่ได้ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ หรือยังจ่ายไม่ครบเต็มอัตราเงินปันผลรายปีของหุ้นบุริมสิทธิไว้ และบริษัทฯ สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไปจ่ายในปีถัดไป                                                                                                                                                                |
| เงื่อนไขก่อนเข้าลงทุน    | <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้ลงทุนมีการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะการลงทุนจนมีความมั่นใจว่าจะได้ผลตอบแทนที่คาดหวัง ในระยะเวลาการลงทุนที่คาดการณ์แล้ว</li> <li>PROUD เข้าซื้อหุ้นสามัญของ R9 และ KK เสร็จสิ้นแล้ว โดย PROUD และ/หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งโดย PROUD เป็นผู้ถือหุ้นสามัญของ R9 และ KK ทั้งหมด เว้นแต่เพียงหุ้นสามัญของ R9 ซึ่งถูกโอนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายอื่น</li> <li>R9 และ KK ได้รับการอนุมัติวงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์</li> </ol> |

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 จะส่งผลให้อัตราสัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.19 เท่า เป็น 3.31 เท่า ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ อาจจัดหาเงินทุน สำหรับการลงทุนในโครงการที่อาจสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคตได้ยาก จากอัตราสัดส่วนหนี้สินต่อทุนที่ตึงตัวขึ้น อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราสัดส่วนหนี้สินต้นทุนดังกล่าว 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 อย่างไรก็ตาม ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่กำหนดให้ KK และ R9 มีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 4,230.00 ล้านบาท อาจทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ มีความตึงตัวขึ้น จากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 530.64 ล้านบาท ซึ่งอาจอิงจากการประมาณการดอกเบี้ยจ่าย 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 ทั้งในด้านผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share Dilution) ดังนี้

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

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

ข้อมูลอ้างอิงจากการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์

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 คูต สเตชัน และโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งมีสัดส่วนการขายโครงการแล้วในสัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 82 ตามลำดับ แม้โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีผู้สนใจจองซื้อเกือบทั้งหมด แต่บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อ และ/หรือ การควบคุมงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่คาดหวัง และ/หรือ ความผันผวนของราคาวัสดุอุปกรณ์ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากการลงทุน อาจลดลงจากที่คาดหวัง อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 32 ปีของ Noble กอปรกับสัดส่วนการวางเงินดาวน์ของโครงการคูต ที่สูงถึงร้อยละ 9 สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ และโครงการอาร์ 9 ร้อยละ 12 สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างชาติ จะช่วยลดความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ทั้งนี้โครงการคูต 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 โดยขึ้นอยู่กับบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ KK และ R9 โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

- **การได้รับแหล่งเงินทุน ในการทำธุรกรรมตามสัญญา**

ในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะต้องได้รับแหล่งเงินทุน สำหรับการทำธุรกรรมตามสัญญานับนี้ กล่าวคือ 1) การได้รับอนุมัติการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินที่ KK และ R9 มีอยู่ในปัจจุบันจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินเดิม ตามเงื่อนไข และข้อตกลงที่บริษัทฯ เห็นชอบ 2) บริษัทฯ ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว จากการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) และ 3) ได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ลงทุนหุ้นบุริมสิทธิและ NOBLE ว่าจะลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของ R9 แล้ว และ 4) บริษัทฯ หรือตัวแทนของบริษัทฯ มีเงินเพียงพอในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าราคาซื้อขาย อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 3 แห่ง และบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบ 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 และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโครงการคูด หรือให้เป็นทางสาธารณะ เป็นต้น ดังนั้นบริษัท จึงอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตามเนื่องจาก NOBLE เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ยาวนานกว่า 32 ปี กอปรกับผลประโยชน์ที่ผู้ขายอาจได้รับจากสิทธิในการแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 40 ของผู้ขาย ภายหลังจากการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ ในกรณีที่ EIRR ของบริษัท สูงเกินกว่าร้อยละ 12 ตัวอย่างเช่น หาก EIRR ที่บริษัท 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 เพื่อเข้าทำธุรกรรม การซื้อหุ้น KK และ R9 และ/หรือ การรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ของ KK และ R9 ทั้งนี้วงเงินที่ KK และ R9 ได้รับมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในลักษณะลอยตัว ซึ่งเท่ากับประมาณ MLR-1.5% ส่งผลให้บริษัท ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนของโครงการลงทุน อาจปรับลดลงจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามจากสัดส่วนยูนิตที่ขายแล้วของ 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 ส่งผลให้การดูแลและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของบริษัท ทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัท ต้องเผชิญความเสี่ยงจากการสูญเสียชื่อเสียงจากคุณภาพงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท อย่างไรก็ตามจากชื่อเสียงและประสบการณ์ของ NOBLE กอปรกับการที่บริษัท สามารถเข้าตรวจงานก่อสร้างในฐานะเจ้าของโครงการ จะช่วยให้คุณภาพงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท และการซื้อขายโครงการในครั้งนี้ ได้รวมถึงการขอใช้ตราสินค้า NUE ของ NOBLE ด้วย ดังนั้น หากมีงานก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ผลกระทบจะตกไปสู่ตราสินค้า NUE ของ NOBLE แทนตราสินค้าของบริษัท นอกจากนี้จากการศึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย พบว่าการเข้าซื้อโครงการในครั้งนี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลทางกฎหมาย จากการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า เนื่องจากคู่สัญญายังคงเป็น KK และ R9 เช่นเดิม

#### 4.4.6 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

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



เศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้นส่งผลให้ความต้องการใช้งานเพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการผลิตสูงขึ้นจาก ราคาพลังงานที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา และผลิตภัณฑ์คอนกรีตปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 (ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์) เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างแบบ Turnkey Contract โดยให้ NOBLE ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี เป็นผู้บริหารโครงการทั้งหมด ซึ่ง NOBLE ดำเนินการตกลง ทั้งในด้านค่าจ้างแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาว่าจ้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง 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 ย่อมส่งผลกระทบต่อ การเพิ่มระยะเวลาก่อสร้าง เพิ่มต้นทุนโครงการ ทั้งในด้านการดอกเบี้ย แผนงาน การรับรู้รายได้ ชื่อเสียงของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งลูกค้าอาจจะขอ ยกเลิกสัญญา หรือขอค่าปรับ ส่งผลให้กำไรของ KK และ R9 อาจลดลงกว่าที่คาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จัดทำสัญญา จ้างบริหารโครงการก่อสร้างกับ NOBLE ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยาวนานกว่า 32 ปี และมีประวัติการควบคุมงานก่อสร้างที่ดี โดยในปี 2565 NOBLE มีโครงการที่ก่อสร้างล่าช้า จำนวน 4 โครงการ จากโครงการ เพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 24 โครงการ ทั้งนี้ความคืบหน้าของโครงการคูคต ในปัจจุบัน ถือว่าเร็วกว่าแผนงานที่กำหนด ขณะที่ความคืบหน้าของโครงการอาร์ 9 ยังคงเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ รวมถึงภายใต้ ร่างสัญญารับเหมาก่อสร้าง 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 ซึ่งเป็นวันที่คู่สัญญา คาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนจะเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาทให้กับผู้ขายเพื่อเป็น หลักประกันในกรณีที่ไม่สามารถชำระราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงในการสูญเสีย หลักประกัน จำนวน 15 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขที่ระบุใน สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 อย่างไรก็ตามก่อนการลงนามในสัญญา บริษัทฯ ได้ประเมินแล้วว่า บริษัทฯ จะ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ทุกข้อ ทั้งในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากผลการตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก

#### 4.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ พบว่าโดย ภาพรวมการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 จะสร้างประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสมผล

## 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           |
| <b>มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ</b>         | <b>(32.85)</b>           | <b>(100.35)</b> | <b>ล้านบาท</b>    |
| หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว | 3,000,000                | 7,680,000       | หุ้น              |
| <b>มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น</b>             | <b>n.a.</b>              | <b>n.a.</b>     | <b>บาทต่อหุ้น</b> |

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 เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน 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)  |
| รายการปรับปรุง                                           |           |           |
| การปรับปรุงมูลค่าตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง <sup>1</sup> | (298.26)  | 366.40    |
| มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ภายหลังการปรับปรุง            | (331.11)  | 266.05    |
| หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว                | 3,000,000 | 7,680,000 |
| มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น                                   | n.a.      | 34.64     |

หมายเหตุ:<sup>1</sup>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 อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีได้ เป็นการแสดงมูลค่าปรับปรุงทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึง ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ KK และ R9 ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ KK และ R9 ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9

### 5.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

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

### 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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ KK และ R9

| บริษัท                                 | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ                                                           |
|----------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1.บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด | KK      | พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โครงการนิว ครอส กู๊ด สเตชั่น |
| 2. บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด    | R9      | พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9    |

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

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 เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและทาวน์โฮม ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ 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 ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)                 | SA      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7. บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  | CGD     | ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)        | NOBLE   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ 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

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

ที่ปรึกษา 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 เนื่องจาก KK และ R9 มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ตีลบ เท่ากับ (32.85) ล้านบาท และ (100.35) ล้านบาท ตามลำดับ ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีได้ อีกทั้งวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา 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 โดยที่ปรึกษา เห็นว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ KK และ R9 ได้แก่ 1) บริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) 3) บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 4) บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) 5) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6) บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) 7) บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 8) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ 9) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ 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 มีอัตราส่วนราคาต่อกำไรที่สูงกว่าบริษัทในกลุ่มค่อนข้างมาก ในช่วงย้อนหลัง 6 – 12 เดือน จึงไม่เหมาะสมในการใช้อ้างอิง ขณะที่ CMC ALL และ MJD มีผลดำเนินงานขาดทุนจึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรได้

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 เป็นการประเมินมูลค่าหุ้น โดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ KK และ R9 โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ KK และ R9 คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (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 ภายหลังจากขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคูด 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 ไพรวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอส 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 ที่ได้รับการพิจารณาจากฝ่ายบริหารของบริษัท 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 ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ KK และ R9 อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยการประเมินมูลค่า KK และ R9 ของที่ปรึกษา 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 ดังนั้นที่ปรึกษา จึงประมาณการการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดโครงการคูคต ให้เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวเต็มจำนวน ในปี 2567 เนื่องจากโครงการคูคต มีผู้สนใจจองซื้อแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัท คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ทั้งนี้ที่ปรึกษา อ้างอิงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และราคาห้องชุดเฉลี่ย จากข้อมูลการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เกิดขึ้นจริงของ KK โดยการประมาณการรายได้ของ KK มีรายละเอียด ดังนี้

##### ตารางประมาณการรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

| รายการ                           | หน่วย   | 7M66A | 5M66F | 2567F    | 2568F |
|----------------------------------|---------|-------|-------|----------|-------|
| จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด   | หน่วย   |       |       | 1,202    |       |
| ราคาห้องชุดเฉลี่ย                | ล้านบาท |       |       | 1.75     |       |
| รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด | 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 ดังนั้นที่ปรึกษา จึงประมาณการการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดของโครงการอาร์ 9 ให้เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวเต็มจำนวน ภายในปี 2568 เนื่องจากโครงการอาร์ 9 มีผู้สนใจจองซื้อแล้ว ในสัดส่วนร้อยละ 82 ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัท คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2568 ทั้งนี้ที่ปรึกษา อ้างอิงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และราคาห้องชุดเฉลี่ย จากข้อมูลการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เกิดขึ้นจริงของ R9 โดยการประมาณการรายได้ของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางประมาณการรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

| รายการ                           | หน่วย   | 7M66A | 5M66F | 2567F | 2568F    |
|----------------------------------|---------|-------|-------|-------|----------|
| จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด   | หน่วย   |       |       |       | 1,442    |
| ราคาห้องชุดเฉลี่ย                | ล้านบาท |       |       |       | 4.52     |
| รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด | ล้านบาท |       |       |       | 6,518.76 |
| อัตราดอกเบี้ย                    | ร้อยละ  |       |       |       | 100.00   |

### 5.6.3 สมมติฐานรายได้อื่น

เนื่องด้วยโครงการของ KK มีกำหนดการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 ส่งผลให้ภายหลังการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ KK จะมีกระแสเงินสดคงเหลือ ดังนั้น เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องกระแสเงินสดระหว่างโครงการ จึงกำหนดให้ KK นำกระแสเงินสดส่วนเกินบางส่วน ปลดปล่อย R9 เพื่อนำเงินไปใช้พัฒนาโครงการ แทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 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 ต้นทุนขายและบริการของโครงการคูดุท ภายใต้การบริหารงานของ KK

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลักของ KK ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตกแต่งภายในอาคาร ค่าก่อสร้างพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาในการพัฒนาโครงการ อาทิ ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการขอ EIA ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น เป็นต้น เนื่องด้วยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายก็ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้ซื้อแล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการก่อสร้างที่เกิดขึ้น ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ จะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ในส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษา 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 ค่าออกแบบและค่าจ้างผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยอ้างอิงจากสัญญาจ้างที่ปรึกษาด้าน EIA และ/หรือ สัญญาจ้างออกแบบโครงการ และ/หรือ สัญญาที่ปรึกษาอื่นใดที่ KK จัดทำกับผู้ให้บริการ (6) ดอกเบี้ยจ่าย อ้างอิงจากดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจริง และประมาณการการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ตามงวดการก่อสร้างโครงการ และ (7) ต้นทุนขายอื่น ประกอบด้วย 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 โดยที่ปรึกษา 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 ทั้งนี้ที่ปรึกษา 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 สำนักงานขาย ประมาณ 50,000 บาทต่อเดือน ขณะที่ R9 ไม่มีค่าใช้จ่ายในการเช่าสำนักงานขาย เนื่องจาก R9 มีสำนักงานขายของตนเอง ขณะที่ KK ได้ขายสำนักงานขายพร้อมกับการโอนโครงการในเฟสอื่น ให้แก่ผู้ขาย และเช่าสำนักงานขายดังกล่าว และ (3) ค่าธรรมเนียมการโอน เท่ากับร้อยละ 1 ตามแผนการส่งเสริมการตลาดของ KK และ R9 ในการออกค่าธรรมเนียมการโอนให้ทั้งหนึ่ง 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 <sup>/1</sup> |             | 21.04        |       |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย KK</b> | <b>ล้านบาท</b> | <b>66.07</b>        | <b>0.25</b> | <b>27.90</b> |       |

หมายเหตุ: /1 ค่าธรรมเนียมการโอนของโครงการ KK ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 มีที่มาจากค่าโอนที่ดินโครงการคูต 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        |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย R9</b> | <b>ล้านบาท</b> | <b>64.79</b> | <b>4.68</b> | <b>11.24</b> | <b>68.00</b> |

#### 5.6.6 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KK และ R9 ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการของ NOBLE ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น เป็นต้น ทั้งนี้ที่ปรึกษา 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) ค่าตอบแทนสำหรับค่าจ้างที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนการบริการและพัฒนาโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Fee) ซึ่งภายหลังการโอนกิจการให้ PROUD จะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มเติม (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 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ 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         |       |
| <b>รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร KK</b>   | <b>ล้านบาท</b> | <b>244.16</b> | <b>2.94</b> | <b>79.67</b> |       |

#### 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          |
| ค่าใช้จ่ายตามความสำเร็จของงาน       | ล้านบาท        |               |             |              | 58.28         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น           | ล้านบาท        | 4.40          | 4.67        | 4.28         | 14.34         |
| <b>รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร R9</b> | <b>ล้านบาท</b> | <b>357.33</b> | <b>9.95</b> | <b>16.96</b> | <b>300.42</b> |

### 5.6.7 การกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงิน

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการให้ 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) ดอกเบี้ยจ่าย อ้างอิงจากดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจริง 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)        |       |
| <b>รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง)</b> | <b>ล้านบาท</b> |       | <b>541.79</b> | <b>(1,417.57)</b> |       |

#### 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

เนื่องจาก 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) ค่ารับรองของผู้ขาย 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 จึงประมาณการระยะเวลาชำระหนี้คืนเจ้าหนี้การค้า ตั้งแต่ปี 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

|             |          |                                                                                       |
|-------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WACC</b> | <b>=</b> | <b><math>(D/(D+P+E)) * K_d * (1-T) + (P/(D+P+E)) * K_p + (E/(D+P+E)) * K_e</math></b> |
|-------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|

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 <sub>d</sub> | = | ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ KK และ R9 เท่ากับร้อยละ 5.75 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566                                                                                                                                                                                                                            |
| K <sub>p</sub> | = | ต้นทุนทางการเงินของการออกหุ้นบุริมสิทธิเฉลี่ยของ KK และ R9 เท่ากับร้อยละ 9.00 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นกรอบสูงสุดที่คณะกรรมการบริษัท อนุมัติ อย่างไรก็ดีปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุนหลายราย                                                                                           |
| T              | = | เนื่องจากโครงการภายใต้ KK และ R9 มีกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน และมีผลประโยชน์ในการหักภาษีตามข้อ 5.6.10 ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเลือกใช้ภาษีจ่ายตามที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง และเพื่อลดความซ้ำซ้อนจากผลประโยชน์ทางภาษีที่เกิดขึ้นจากดอกเบี้ยจ่าย (Tax Shield) จึงกำหนดให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0.00 |
| K <sub>e</sub> | = | อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการของ KK และ R9 ซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 13.53 และร้อยละ 9.70 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K <sub>e</sub> ดังนี้                                                                                                                                     |

|                      |          |                                            |
|----------------------|----------|--------------------------------------------|
| <b>K<sub>e</sub></b> | <b>=</b> | <b><math>R_f + \beta(R_m - R_f)</math></b> |
|----------------------|----------|--------------------------------------------|

โดยที่

|                          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $K_e$                    | = | อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Risk Free Rate ( $R_f$ ) | = | เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยงในช่วงระยะเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลานั้น โดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.04 (อ้างอิงข้อมูลจาก <a href="http://www.thaibma.or.th">www.thaibma.or.th</a> ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| $R_m$                    | = | อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2546-2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.28 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลานั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก <a href="http://www.set.or.th">www.set.or.th</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beta ( $\beta$ )         | = | 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 ทั้งนี้ที่ปรึกษา อาจมิได้พิจารณาเงื่อนไขด้านขนาดของกิจการเป็นหลัก เนื่องจาก KK และ R9 มีลักษณะเป็น Project Company ที่เน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียง 2 โครงการ คือ โครงการคูด ภายใตการบริหารงานของ KK และ โครงการอาร์ 9 ภายใตการบริหารงานของ 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 ของบริษัทเปรียบเทียบกับมีความเหมาะสมในการนำมาประเมิน Beta ของ KK และ R9 |

| บริษัท | Levered Beta  | อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2566 |
|--------|---------------|-------------------------------------------------------|
|        | ( $\beta_L$ ) | (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<br>31 มีนาคม 2566 |
|--------|---------------|----------------------------------------------------------|
|        | ( $\beta_L$ ) | (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 ( $\beta_L$  : 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 |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------|----------------|
|                         | ( $\beta_L$ ) | (DE Ratio)                                         | ( $\beta_U$ )  |
| 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

$$\begin{aligned}
 K_e(KK) &= R_f + \beta(R_m - R_f) \\
 &= 3.04\% + 1.27(11.28\% - 3.04\%) \\
 &= 13.53\%
 \end{aligned}$$

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\begin{aligned}
 WACC(KK) &= [(D/(D+P+E)) \times K_d \times (1-T)] + [(P/(D+P+E)) \times K_p] + [(E/(D+P+E)) \times K_e] \\
 &= [76.63\% \times (1-0.0) \times 5.75\%] + [23.37\% \times 13.53\%] \\
 &= 7.57\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} K_e (R9) &= R_f + \beta (R_m - R_f) \\ &= 3.04\% + 0.81 (11.28\% - 3.04\%) \\ &= 9.70\% \end{aligned}$$

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\begin{aligned} WACC (R9) &= [(D/(D+P+E)) * K_d * (1-T)] + [(P/(D+P+E)) * K_p] + [(E/(D+P+E)) * K_e] \\ &= [49.11\% * (1-0.0) * 5.75\%] + [22.27\% * 9.00\%] + [28.62\% * 9.70\%] \\ &= 7.60\% \end{aligned}$$

#### สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ในการประมาณการ ไม่มีกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

#### ผลการประมาณการทางการเงินของ KK

| หน่วย : ล้านบาท                              | 2563    | 2564    | 2565     | 2566F    | 2567F    | 2568F |
|----------------------------------------------|---------|---------|----------|----------|----------|-------|
| รายได้จากการดำเนินงาน <sup>1</sup>           |         |         |          | 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: <sup>1</sup>รายได้จากการดำเนินงานปี 2566 มีที่มาจากรายได้จากการขายคืนที่ดินโครงการคูคต 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           |
| <b>มูลค่ายุติธรรมของ KK</b>                                       | <b>263.58</b>  |
| หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)                                         | 3,000,000      |
| <b>มูลค่ายุติธรรมของ KK ต่อหุ้น (บาท)</b>                         | <b>87.86</b>   |

**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         |
| <b>มูลค่ายุติธรรมของ R9</b>                                       | <b>840.63</b>  |
| หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)                                         | 7,680,000      |
| <b>มูลค่ายุติธรรมของ R9 ต่อหุ้น (บาท)</b>                         | <b>109.46</b>  |

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ 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 และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ KK และ R9 ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

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

**ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ KK กรณีฐาน**

(หน่วย : ล้านบาท)

| อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ<br>ทุน (WACC) |       | การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ |               |                    |               |         |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|---------|
|                                            |       | 95.00%                                 | 97.50%        | กรณีฐาน<br>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             | <b>223.43</b> | 187.89  |
| กรณีฐาน                                    | 7.57% | 334.90                                 | 299.24        | <b>263.58</b>      | 227.92        | 192.26  |
| WACC + 0.25%                               | 7.32% | 339.79                                 | <b>304.01</b> | 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 จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของ KK ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง **223.43 – 304.01** ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ **263.58** ล้านบาท

**ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ R9 กรณีฐาน**

(หน่วย : ล้านบาท)

| อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ<br>ทุน (WACC) |       | การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายและให้บริการ |               |                    |               |         |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|---------|
|                                            |       | 95.00%                                 | 97.50%        | กรณีฐาน<br>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             | <b>718.62</b> | 615.88  |
| กรณีฐาน                                    | 7.60% | 1,047.32                               | 943.98        | <b>840.63</b>      | 737.28        | 633.94  |
| WACC + 0.25%                               | 7.35% | 1,067.95                               | <b>964.01</b> | 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

ทำให้มูลค่ายุติธรรมของ R9 ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง 718.62 – 964.01 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 840.63 ล้านบาท

#### สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 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 เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 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 อัลโลแอนซ์ 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 เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ R9 ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าระหว่าง 718.62 – 964.01 ล้านบาท

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

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

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

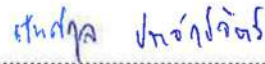
อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ KK และ R9 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ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

บริษัท สิลม แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท สิลม แอดไวเซอรี จำกัด



(นายตันศกุล ประจักษ์จิตร)  
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท สิลม แอดไวเซอรี 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<br>เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330                                  |
| ทุนจดทะเบียน          | : 673,148,951.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 641,469,040.00 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว  | : 641,469,040.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 641,469,040.00 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) |

**2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

**ประวัติความเป็นมา**

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2535 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พลุพล จำกัด” ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปจากภาครัฐและภาคเอกชนและมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

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

**วิสัยทัศน์**

สัมผัสการใช้ชีวิตที่มากกว่า “More than just living”

ทางบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะรังสรรค์ “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         | บก. หัวหิน อัลฟ่า 71     | 7-2-48.8       | 238        | 3,813                   | Q3/2563 - Q1/2566     | ร้อยละ 93                                    |
| Vehha Hua Hin                       | ประจวบคีรีขันธ์ | คอนโด         | บก. หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง  | 5-1-9.05       | 364        | 2,290                   | Q1/2566 - Q3/2568     | ร้อยละ 13                                    |
| VI Ari                              | กทม.            | บ้านเดี่ยว    | บก. พร้าว ฮอรัสซุ        | 1-0-2.2        | 6          | 495                     | Q3/2565 - Q1/2567     | N/A                                          |
| Convent                             | เขตบางรัก       | คอนโด         | บก.คอนแวนต์ บีต้า        | 1-2-38.5       | 180        | 4,150                   | Q2/2566 - Q3/2569     | ร้อยละ 21                                    |

#### โครงสร้างของบริษัท



#### การตลาดและการแข่งขัน

ในปี 2565 ถือเป็นปีแห่งการพลิกฟื้นของตลาดและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวดีขึ้นจากสถานการณ์โควิด 19 พบว่าในทุกภาค ส่วนต่างมีวิธีการในการรับมือพร้อมกลยุทธ์ใหม่ๆ รองรับการค้าเน้นธุรกิจท่ามกลางความเสี่ยง ซึ่งบริษัทฯ ได้มีแผนธุรกิจใหม่ สำหรับการขยาย Product Portfolio โครงการเพิ่มเติมให้มีความหลากหลายมากขึ้น ได้แก่ โครงการเวหา คอนโดมีเนียมหรูในราคา ที่เอื้อมถึงได้ง่ายขึ้น คอนโดสูงที่สุดที่ตั้งอยู่ท่ามกลางแลนด์มาร์ก สำคัญของหัวหิน และได้มีการวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพมหานคร 2 โครงการ คือ รมย์ คอนแวนต์ (Romm Convent) และเพิ่มโครงการเนบราปในรูปแบบบ้านเดี่ยว คือ วี

อารีย์ (Vi Ari) โดยยังคงยึดหลักปรัชญาสำคัญในการดำเนินธุรกิจภายใต้ความ มุ่งมั่นในการส่งมอบสิ่งที่ดีกว่าที่อยู่อาศัย 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 สيناเจริญ    | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ                           |
| 4. | นาย พสุ ลิขิตพัลลภ         | กรรมการ                                                    |
| 5. | นางสาว พราวพุธ ลิขิตพัลลภ  | กรรมการ                                                    |
| 6. | นาย อนุชา สีนาททกกุล       | กรรมการ                                                    |
| 7. | นาย พิทักษ์ พุทธิสาริก     | กรรมการ                                                    |
| 8. | นางสาว อัญชลี บุญทรงษ์กุล  | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ                               |
| 9. | นาย แดน ศรีมณี             | 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 ลิขิตพัลลภ         | 226,046,444 | 35.24  |
| 2.  | นาย พสุ ลิขิตพัลลภ              | 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. นันทนลิน ไพบุญย์ปรีดี      | 8,669,200   | 1.35   |
| 6.  | นาย ธนินโชตน์ ตันติภักดิ์รักษ์  | 7,300,000   | 1.14   |
| 7.  | นาย ปิยณัฐ สินไชย               | 4,558,600   | 0.71   |
| 8.  | นาง นภารัตน์ สีนาททกกุล         | 4,525,800   | 0.71   |
| 9.  | น.ส. อรชร เจริญวงศ์อนันต์       | 4,476,600   | 0.70   |
| 10. | น.ส. ภิญญลักษณ์ กิรติพัฒน์นันท์ | 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<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2564<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2565<br>(ตรวจสอบ) |              | 31 มีนาคม 2566<br>(สอบทาน) |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|
|                                                                             | ล้านบาท                      | ร้อยละ        | ล้านบาท                      | ร้อยละ        | ล้านบาท                      | ร้อยละ       | ล้านบาท                    | ร้อยละ        |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                                   |                              |               |                              |               |                              |              |                            |               |
| 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                                | <b>1,943.64</b>              | <b>97.11</b>  | <b>3,915.91</b>              | <b>98.19</b>  | <b>3,182.85</b>              | <b>79.81</b> | <b>2,981.22</b>            | <b>97.00</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                                |                              |               |                              |               |                              |              |                            |               |
| 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                             | <b>57.77</b>                 | <b>2.89</b>   | <b>72.25</b>                 | <b>1.81</b>   | <b>87.21</b>                 | <b>2.19</b>  | <b>92.23</b>               | <b>3.00</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                         | <b>2,001.41</b>              | <b>100.00</b> | <b>3,988.16</b>              | <b>100.00</b> | <b>3,269.21</b>              | <b>81.99</b> | <b>3,073.45</b>            | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                                     |                              |               |                              |               |                              |              |                            |               |
| 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          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                                  | <b>537.89</b>                | <b>26.88</b>  | <b>2,100.86</b>              | <b>52.68</b>  | <b>1,396.82</b>              | <b>35.02</b> | <b>1,058.95</b>            | <b>34.45</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                                  |                              |               |                              |               |                              |              |                            |               |
| 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          |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| งบแสดงฐานะการเงิน              | 31 ธันวาคม 2563<br>(ตรวจสอบ) |         | 31 ธันวาคม 2564<br>(ตรวจสอบ) |        | 31 ธันวาคม 2565<br>(ตรวจสอบ) |        | 31 มีนาคม 2566<br>(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<br>(ตรวจสอบ) |         | 2564<br>(ตรวจสอบ) |            | 2565<br>(ตรวจสอบ) |        | ไตรมาส 1 ปี 2565<br>(สอบทาน) |             | ไตรมาส 1 ปี 2566<br>(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   | 1.168             | 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-<br>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<br>(ตรวจสอบ) | 2564<br>(ตรวจสอบ) | 2565<br>(ตรวจสอบ) | ไตรมาส 1 ปี 2566<br>(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)                      |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| งบแสดงกระแสเงินสด                            | 2563      | 2564      | 2565      | ไตรมาส 1 ปี 2566 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
|                                              | (ตรวจสอบ) | (ตรวจสอบ) | (ตรวจสอบ) | (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<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |            |         |
|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------|------------|---------|
|                                               |       | 2563                                                | 2564       | 2565    |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>                     |       |                                                     |            |         |
| 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      |
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>         |       |                                                     |            |         |
| 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   |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b> |       |                                                     |            |         |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์                     | %     | (2.24)                                              | (2.44)     | 6.99    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร                 | %     | (152.24)                                            | (380.70)   | 397.29  |
| อัตราหมุนของสินทรัพย์                         | เท่า  | 0.10                                                | 0.00       | 0.65    |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>     |       |                                                     |            |         |
| 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 รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้น 2,106.67 ล้านบาทหรือร้อยละ 58,195 จากปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากในปี 2564 PROUD ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการต่างๆ จึงทำให้ไม่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟกัส เฟลินจิต” ยูนิตสุดท้าย และ บริษัท หัวหิน อัลฟา 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 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทเพิ่มขึ้น 1,686.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,416.16 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ จากโครงการ “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 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทเพิ่มขึ้น 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 ขณะที่ สำหรับงวด 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 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น้อยลงจากปี 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 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทฯมีหนี้สินลดลง 946.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

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 ลดลง ด้วยจำนวนดังกล่าว

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 คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

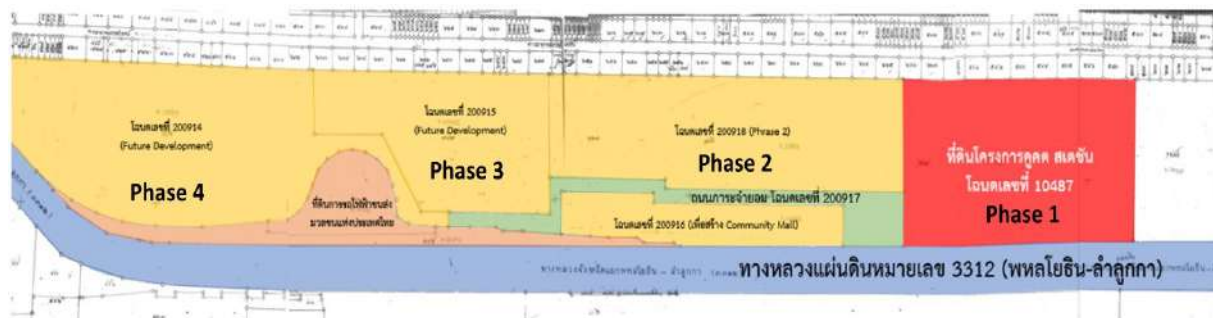
|                       |                                                                                                                      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท            | : บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด                                                                               |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวสูง จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการนิว ครอส คุณต สเดชั่น                           |
| 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 คุณต สเดชั่น 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 ผู้ขายตกลงจะขายคืนที่ดินส่วนอื่นที่อยู่ นอกเหนือจากที่ดินในเฟส 1 ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นของ KK และ R9 ให้แก่ผู้ขาย ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว ได้รวมถึงทางเข้าออกของโครงการในเฟส 1 ที่มีการใช้พื้นที่ร่วมกันกับโครงการในเฟสอื่นที่เหลือ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ KK และ R9 ผู้ขายจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนองพื้นที่ดินดังกล่าว ให้กับโครงการนิว ครอส คุณต สเดชั่น หรือยกพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นพื้นที่สาธารณะ โดยพื้นที่การะจำนองดังกล่าว ตั้งอยู่บนโฉนด เลขที่ 200917 ตามแผนภาพด้านบน ทั้งนี้โครงการในเฟส 1 หรือ โครงการนิว ครอส คุณต สเดชั่น มีรายละเอียด ดังนี้

| ข้อมูลโครงการ                                             | KK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อโครงการ                                               | โครงการนิว ครอส คูต สเตชั่น<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| สถานที่ตั้ง                                               | ถนนลำลูกกา ตำบล ลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ประเภทห้อง                                                | <p>1. ห้อง Studio ขนาด 22.05 – 23.10 ตรม.</p>   <p>2. ห้อง 1 Bedroom ขนาด 26.50 – 27.20 ตรม.</p>   <p>3. ห้อง 1 Bedroom ขนาด 34.90 – 34.95 ตรม.</p>   <p>4. ห้อง 1 Bedroom Plus ขนาด 50.80 – 69.55 ตรม.</p>   |
| 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 <sup>1</sup>                     | ร้อยละ 10.31<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| สถานะการศึกษา<br>Environmental Impact<br>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 เฉลิมทรัพย์ากร    | นายพสุ ลิปตพัลลภ               |
| 2. | นางอรนุช อิติโกสิน             | นางสาวพรพวพสุ ลิปตพัลลภ        |
| 3. | นางลาภิกา ศตะนาวิน             | นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ         |
| 4. | นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์         | นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ       |

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 ศตะนาวิน                | 3                              | 0             |                                |               |
| 3. | NOBLE                             | 1,500,000                      | 50.00         |                                |               |
| 4. | PROUD                             |                                |               | 2,999,998                      | 100.00        |
| 5. | นางสาวพรพวพสุ ลิปตพัลลภ           |                                |               | 1                              | 0.00          |
| 6. | นายพสุ ลิปตพัลลภ                  |                                |               | 1                              | 0.00          |
|    | <b>รวม</b>                        | <b>3,000,000</b>               | <b>100.00</b> | <b>3,000,000</b>               | <b>100.00</b> |

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          |                    |               |
| ต้นทุนการพัฒนอสั่งหาริมทรัพย์ (สุทธิ) |                                                           |               |                 |               | 1,226.89        | 94.16         | 805.21             | 89.94         |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า         |                                                           |               |                 |               |                 |               | 13.77              | 1.54          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริการโครงการ      |                                                           |               |                 |               |                 |               | 6.00               | 0.67          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>          | <b>0.18</b>                                               | <b>0.02</b>   | <b>0.13</b>     | <b>0.01</b>   | <b>1,257.12</b> | <b>96.48</b>  | <b>824.98</b>      | <b>92.15</b>  |
| 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>       | <b>1,111.58</b>                                           | <b>99.98</b>  | <b>1,111.58</b> | <b>99.99</b>  | <b>45.82</b>    | <b>3.52</b>   | <b>70.27</b>       | <b>7.85</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                   | <b>1,111.76</b>                                           | <b>100.00</b> | <b>1,111.71</b> | <b>100.00</b> | <b>1,302.93</b> | <b>100.00</b> | <b>895.24</b>      | <b>100.00</b> |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น           |                                                           |               |                 |               |                 |               |                    |               |



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| 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 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการยกเลิกการจองซื้ออาคารชุด 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 คูต สเตชัน ซึ่งการบันทึกต้นทุนขายและการให้บริการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะถูกบันทึก ก็ต่อเมื่อ KK เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนโครงการนิว ครอส คูต สเตชัน แล้วเท่านั้น ดังนั้น KK จึงยังไม่มีรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการ 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 เนื่องจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินรวมของ KK ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 25.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.24 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 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 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 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<br>                       |
| สถานที่ตั้ง   | ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310<br> |
| ลักษณะโครงการ | โครงการคอนโดมิเนียม High-rise สูง 33 ชั้น และ 41ชั้น จำนวน 2 อาคาร                                                                      |
| ประเภทห้อง    | 1. ห้อง 1 Bed Room ขนาด 26 ตรม.                                                                                                         |

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

#### 4. รายชื่อคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการของ R9 มีรายละเอียด ดังนี้

|    | คณะกรรมการ ก่อนการเข้าทำรายการ | คณะกรรมการ หลังการเข้าทำรายการ |
|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. | นายอรรถวิทย์ เณลิมทรัพย์ากร    | นายพสุ ลิปตพัลลภ               |
| 2. | นายธีรพล วรนิธิพงศ์            | นางสาวพราวพุช ลิปตพัลลภ        |
| 3. | นางลาภิกา ศตะนาวิน             | นายภูมิพัฒน์ สีนาศิริญ         |
| 4. | นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์         | นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณี      |

ที่มา: สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

|    | รายชื่อผู้ถือหุ้น      | ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำ<br>รายการ |               | ผู้ถือหุ้น หลังการเข้าทำ<br>รายการ |                    | สิทธิการออก<br>เสียง หลังการ<br>เข้าทำรายการ |
|----|------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|
|    |                        | จำนวนหุ้น                          | ร้อยละ        | จำนวนหุ้น                          | ร้อยละ             |                                              |
| 1. | TNL                    | 3,839,998                          | 50.00         |                                    |                    |                                              |
| 2. | นางลาภิกา ศตนะนาวัน    | 2                                  | 0             |                                    |                    |                                              |
| 3. | NOBLE                  | 3,840,000                          | 50.00         |                                    |                    |                                              |
| 4. | PROUD                  |                                    |               | 7,679,998                          | 56.00              | 98.00                                        |
| 5. | นางสาวพรพุฒิ ลิปตพัลลภ |                                    |               | 1                                  | 0.00               |                                              |
| 6. | นายพสุ ลิปตพัลลภ       |                                    |               | 1                                  | 0.00               |                                              |
| 7. | ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ   |                                    |               | 6,000,000                          | 44.00 <sup>1</sup> | 2.00                                         |
|    | <b>รวม</b>             | <b>7,680,000</b>                   | <b>100.00</b> | <b>13,680,000</b>                  | <b>100.00</b>      | <b>100.00</b>                                |

หมายเหตุ: 'หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียง 1 เสียงต่อ 50 หุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น คิดเป็นสิทธิออกเสียงรวมไม่เกินร้อยละ 2 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ R9 ส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นตามสิทธิการออกเสียง เท่ากับ PROUD ร้อยละ 98.00 และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรวมกันร้อยละ 2.00 ทั้งนี้สาเหตุที่บริษัท เลือกใช้การระดมทุนผ่านการออกหุ้นบุริมสิทธิ มีที่มาจากนักลงทุนต้องการโครงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง โดยที่ไม่ต้องการให้มีผลกระทบกับภาระหนี้สินกระทบต่อ R9 เนื่องจากการลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิมีลักษณะคล้ายหุ้น โดยปัจจุบันบริษัท อยู่ระหว่างเจรจากับ NOBLE และนักลงทุนอื่น ซึ่งการจ่ายผลตอบแทนเป็นแบบสะสมและจ่ายออกเมื่อจบโครงการ หรือเมื่อไม่มีภาระจ่ายค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมแล้ว โดยในขั้นตอนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ จะต้องมีการแบ่งกลุ่มตามอัตราผลตอบแทน แต่มีลำดับขั้นเท่ากันตามกฎหมายไทย

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        |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |                                                         |               |                 |               |                 |               |                    |               |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                 |                                                         |               |                 |               |                 |               |                    |               |
| 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>              | <b>1,881.33</b>                                         | <b>97.46</b>  | <b>1,913.91</b> | <b>95.30</b>  | <b>2,264.64</b> | <b>86.84</b>  | <b>2,528.18</b>    | <b>84.42</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>              |                                                         |               |                 |               |                 |               |                    |               |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริการโครงการ          |                                                         |               |                 |               |                 |               | 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>           | <b>49.05</b>                                            | <b>2.54</b>   | <b>94.37</b>    | <b>4.70</b>   | <b>343.17</b>   | <b>13.16</b>  | <b>466.63</b>      | <b>15.58</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                       | <b>1,930.38</b>                                         | <b>100.00</b> | <b>2,008.28</b> | <b>100.00</b> | <b>2,607.80</b> | <b>100.00</b> | <b>2,994.83</b>    | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>        |                                                         |               |                 |               |                 |               |                    |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                   |                                                         |               |                 |               |                 |               |                    |               |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| 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          |                    |               |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                     | <b>2.38</b>                                             | <b>0.12</b>   | <b>487.30</b>   | <b>24.26</b>  | <b>1,163.00</b> | <b>44.60</b>  | <b>1,774.86</b>    | <b>59.26</b>  |
| 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         |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                  | <b>2,106.30</b>                                         | <b>109.11</b> | <b>1,085.00</b> | <b>54.03</b>  | <b>1,164.22</b> | <b>44.64</b>  | <b>1,320.32</b>    | <b>44.09</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                              | <b>2,108.68</b>                                         | <b>109.24</b> | <b>1,572.30</b> | <b>78.29</b>  | <b>2,327.22</b> | <b>89.24</b>  | <b>3,095.18</b>    | <b>103.35</b> |
| 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)       |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                    | <b>(178.30)</b>                                         | <b>(9.24)</b> | <b>435.98</b>   | <b>21.71</b>  | <b>280.59</b>   | <b>10.76</b>  | <b>(100.35)</b>    | <b>(3.35)</b> |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                          | <b>1,930.38</b>                                         | <b>100.00</b> | <b>2,008.28</b> | <b>100.00</b> | <b>2,607.80</b> | <b>100.00</b> | <b>2,994.83</b>    | <b>100.00</b> |

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        |
| <b>รวมรายได้</b>                                               | <b>0.01</b>                                             | <b>100.00</b> | <b>0.01</b>     | <b>100.00</b> | <b>0.99</b>     | <b>100.00</b> | <b>1.03</b>        | <b>100.00</b> |
| 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.          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                           | <b>166.59</b>                                           | <b>n.a.</b>   | <b>86.02</b>    | <b>n.a.</b>   | <b>195.23</b>   | <b>n.a.</b>   | <b>421.09</b>      | <b>n.a.</b>   |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>                           | <b>(166.58)</b>                                         | <b>n.a.</b>   | <b>(86.01)</b>  | <b>n.a.</b>   | <b>(194.24)</b> | <b>n.a.</b>   | <b>(421.09)</b>    | <b>n.a.</b>   |
| (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้                                 | 16.89                                                   | n.a.          | 32.29           | n.a.          | 38.85           | n.a.          | 40.15              | n.a.          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>                                  | <b>(149.69)</b>                                         | <b>n.a.</b>   | <b>(53.72)</b>  | <b>n.a.</b>   | <b>(155.39)</b> | <b>n.a.</b>   | <b>(380.94)</b>    | <b>n.a.</b>   |

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 โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยรับจากกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า 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 จึงยังไม่มีรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการ 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 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (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 กรกฎาคม 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 ปรับเพิ่มขึ้น 754.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.01 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า

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 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการชำระหุ้นจดทะเบียน 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 กรุงเทพฯ 10330                                               |
| ทุนจดทะเบียน          | : 1,711,766,904 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,711,766,904 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) |
| ทุนที่ชำระแล้ว        | : 1,369,413,525 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,369,413,525 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) |

**2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

ธุรกิจหลักของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 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 คิ่น 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 คิ่น เหลียง ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในด้านการขยายตลาดไปยังต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายจากตลาดต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น และกลุ่ม BTS ช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ ขยาย การลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้า ในทำเลใหม่ ๆ ที่หลากหลายมากขึ้นอีกด้วย

**วิสัยทัศน์**

“เราสร้างบ้านให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย ด้วยแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้าเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตอีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพ เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง เพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า”

**พันธกิจ**

เราพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้จนถึงระดับไฮเอนด์ และขยายธุรกิจไปตลาดต่างประเทศ เรามุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยด้วยดีไซน์ที่แปลกใหม่ ความเป็นเอกลักษณ์ พร้อมด้วยคุณภาพที่ดีที่สุดเพื่อสร้างความพอใจที่เกินความคาดหมาย และความภูมิใจให้กับลูกบ้านโนเบิลทุกคน พนักงานทุกคนเป็นเหมือนสมาชิกในครอบครัว เราดูแล รับฟัง ข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำและผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกันพัฒนาองค์กรด้วยความ เป็นเจ้าของร่วมกัน เราปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรมและความโปร่งใส โดยตระหนักถึงความสำคัญในการ บริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 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, ทาวน์เฮาส์ และที่ดินจัดสรร นอกจากธุรกิจหลักที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ยังประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์ เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก อาทิ ธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจบริหารจัดการโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

### 3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

#### โครงสร้างรายได้แยกประเภทธุรกิจ

| ประเภทรายได้                                    | ดำเนินการ<br>โดย | 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   | -        | -      |
| รวมรายได้จากการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |                  | 10,463.85 | 96.04  | 6,563.23 | 88.33  | 6,691.63 | 77.11  |
| รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า<br>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 ดีเวลลอปเม้นท์, CC = บจก. คอนดิเนนทัล ซิตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์, BSS = บจก. บ้านสุขสบาย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจหลักของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยพัฒนาเป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมทั้งแนวราบและตึกสูง โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยที่แตกต่างให้เป็นทางเลือกแก่ลูกค้าที่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ส่วนตัวและต้องการบ้านที่ต่างจากแนวคิดเดิม 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 ที่ถูกออกแบบและตกแต่งโดยคำนึงถึงควมมีเอกลักษณ์ ความสวยงามอย่างมีดีไซน์ ประโยชน์ใช้สอย และสอดคล้องกับแบบบ้านที่เลือก ภายในได้แนวคิดของ Noble Instant ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการ ตกแต่งภายในอีกต่อไป สิ่งเดียวที่ยังอาจจะเป็นภาระของลูกค้า คือ “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” บริษัทฯ เสนอ Noble Instant เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าในทุกโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ  
บ้านสั่งสร้าง (Built-to-Order) สำหรับลูกค้าโครงการบ้านเดี่ยวที่ต้องการรูปแบบตกแต่งภายในและการใช้สอย ตามแบบฉบับของตนเอง โดยหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินที่เลือกซื้อในโครงการของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะ สร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในส่วนของคุณสมบัติหรืออุปกรณ์ตกแต่ง 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 โดยลูกค้าสามารถใส่ความคิดและสร้างบ้านให้ถูกใจตัวเองและครอบครัวได้อย่างเต็มที่

## 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 มีมูลค่าการขายที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น จำนวน 19,627 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เป็นมูลค่า 5,374 ล้านบาท 2,993 ล้านบาท และ 11,260 ล้านบาท ตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

รายงานความเห็นของทีปรีक्षाทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| โครงการ เนื้อที่<br>งาน-ไร่-ตารางวา     | ลักษณะโครงการ    | เจ้าของกรรมสิทธิ์            | จำนวน<br>ยูนิต | มูลค่า<br>โครงการ<br>ล้านบาท | ระยะเวลาก่อสร้าง             | มูลค่าคงเหลือขาย |       |      |
|-----------------------------------------|------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------|-------|------|
|                                         |                  |                              |                |                              |                              | ล้าน<br>บาท      | ยูนิต | %    |
| โนเบิล คิวเรท 9-2-09                    | ที่ดินจัดสรร     | บจ.พีวเจอร์ โตเมน            | 15             | 1275                         | ไตรมาส 1/64- ไตร<br>มาส 4/65 | 1,275            | 15    | 100% |
| โนเบิล เคิร์ฟ 23-0-91                   | ทาวนโฮม          | บจ.พีวเจอร์ โตเมน            | 187            | 3833                         | ไตรมาส 1/64- ไตร<br>มาส 4/66 | 3,731            | 183   | 97%  |
| นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ<br>12-1-13 | อาคารชุดพักอาศัย | บจ.ราษฎร์บูรณะ<br>อัลไลแอนซ์ | 1521           | 4676                         | ไตรมาส 1/66- ไตร<br>มาส 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 คีน เหลียง     | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม, รองประธานกรรมการคนที่ 2                         |
| 4.  | นาย ชั่ว ถึง อุ              | กรรมการ                                                                      |
| 5.  | นาย อรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร | กรรมการ                                                                      |
| 6.  | นาย ศิระ อุดล                | กรรมการ                                                                      |
| 7.  | นาย ณัฐชานนท์ โกมุตพิพัฒน์   | กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ                                           |
| 8.  | นาย ต๋อบุญ 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 ทิศะวรรณ                                                      | 10,291,000         | 0.75         |
| 10. | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (2) โดย บลจ. บางกอก แคมป์ปิตอล จก. | 8,765,300          | 0.64         |
|     | <b>รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก</b>                                          | <b>773,819,729</b> | <b>56.50</b> |

ที่มา : www.set.or.th

## 6. งบการเงิน

### 6.5 งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงิน                                                            | 31 ธันวาคม 2563<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2564<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2565<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 มีนาคม 2566<br>(สอบทาน) |               |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
|                                                                              | ล้านบาท                      | ร้อยละ        | ล้านบาท                      | ร้อยละ        | ล้านบาท                      | ร้อยละ        | ล้านบาท                    | ร้อยละ        |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                                    |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                               | 1,840.40                     | 9.59          | 1,387.14                     | 6.84          | 1,713.99                     | 7.62          | 878.42                     | 3.94          |
| เงินฝากประจำที่คิดดอกเบี้ย                                                   | 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          |
| สินทรัพย์จากต้นทุนให้ไดมาซึ่งสัญญาที่จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                                 | <b>16,188.69</b>             | <b>84.33</b>  | <b>16,971.82</b>             | <b>83.69</b>  | <b>19,885.17</b>             | <b>88.39</b>  | <b>19,607.94</b>           | <b>87.89</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                                 |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| 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          | -                            | -             | -                          | -             |
| ค่าบริการงานค้างรับ                                                          | 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          |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม (สุทธิ)                                             | 48.92                        | 0.25          | 63.75                        | 0.31          | 133.92                       | 0.60          | 144.53                     | 0.65          |
| สินทรัพย์จากต้นทุนให้ไดมาซึ่งสัญญา                                           | 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                              | <b>3,009.12</b>              | <b>15.67</b>  | <b>3,308.01</b>              | <b>16.31</b>  | <b>2,611.33</b>              | <b>11.61</b>  | <b>2,702.67</b>            | <b>12.11</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                          | <b>19,197.82</b>             | <b>100.00</b> | <b>20,279.83</b>             | <b>100.00</b> | <b>22,496.50</b>             | <b>100.00</b> | <b>22,310.62</b>           | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                           |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                                      |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| 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          |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| งบแสดงฐานะการเงิน                          | 31 ธันวาคม 2563<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2564<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 ธันวาคม 2565<br>(ตรวจสอบ) |               | 31 มีนาคม 2566<br>(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          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                 | <b>5,766.30</b>              | <b>30.04</b>  | <b>7,306.03</b>              | <b>36.03</b>  | <b>8,130.25</b>              | <b>36.14</b>  | <b>8,238.02</b>            | <b>36.92</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                 |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างระยะยาว                 | 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          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>              | <b>7,568.01</b>              | <b>39.42</b>  | <b>7,346.09</b>              | <b>36.22</b>  | <b>8,424.05</b>              | <b>37.45</b>  | <b>8,067.53</b>            | <b>36.16</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                          | <b>13,334.31</b>             | <b>69.46</b>  | <b>14,652.11</b>             | <b>72.25</b>  | <b>16,554.29</b>             | <b>73.59</b>  | <b>16,305.55</b>           | <b>73.08</b>  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   |                              |               |                              |               |                              |               |                            |               |
| 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         |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ) | (13.05)                      | (0.07)        | (16.81)                      | (0.08)        | (47.79)                      | (0.21)        | -61.24                     | -0.27         |
| <b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>                | <b>5,862.68</b>              | <b>30.54</b>  | <b>5,626.79</b>              | <b>27.75</b>  | <b>5,941.20</b>              | <b>26.41</b>  | <b>6,000.29</b>            | <b>26.89</b>  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม             | 0.82                         | 0.00          | 0.93                         | 0.00          | 1.01                         | 0.00          | 4.77                       | 0.02          |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                | <b>5,863.50</b>              | <b>30.54</b>  | <b>5,627.72</b>              | <b>27.75</b>  | <b>5,942.21</b>              | <b>26.41</b>  | <b>6,005.07</b>            | <b>26.92</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>      | <b>19,197.82</b>             | <b>100.00</b> | <b>20,279.83</b>             | <b>100.00</b> | <b>22,496.50</b>             | <b>100.00</b> | <b>22,310.62</b>           | <b>100.00</b> |

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

## 6.6 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                    | 2563<br>(ตรวจสอบ) |              | 2564<br>(ตรวจสอบ) |              | 2565<br>(ตรวจสอบ) |              | 3 เดือนแรก 2565<br>(สอบทาน) |              | 3 เดือนแรก 2566<br>(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       |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                           | <b>4,166.40</b>   | <b>38.24</b> | <b>2,255.49</b>   | <b>30.36</b> | <b>2,085.51</b>   | <b>24.03</b> | <b>370.91</b>               | <b>24.79</b> | <b>454.16</b>               | <b>21.27</b> |
| รายได้อื่น                                   | 172.80            | 1.59         | 602.25            | 8.11         | 463.18            | 5.34         | 45.86                       | 3.06         | 179.98                      | 8.43         |
| <b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>                    | <b>4,399.19</b>   | <b>39.83</b> | <b>2,857.74</b>   | <b>38.46</b> | <b>2,548.69</b>   | <b>29.37</b> | <b>416.77</b>               | <b>27.85</b> | <b>634.14</b>               | <b>29.70</b> |
| 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        |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                                                                                                 | 2563<br>(ตรวจสอบ) |                | 2564<br>(ตรวจสอบ) |                | 2565<br>(ตรวจสอบ) |                | 3 เดือนแรก 2565<br>(สอบทาน) |               | 3 เดือนแรก 2566<br>(สอบทาน) |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|                                                                                                                           | ล้านบาท           | ร้อยละ         | ล้านบาท           | ล้านบาท        | ล้านบาท           | ร้อยละ         | ล้านบาท                     | ร้อยละ        | ล้านบาท                     | ร้อยละ        |
| กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่า<br>ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ<br>ลงทุน                                               | -                 | -              | 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)จากเงินลงทุนใน<br>บริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้<br>ส่วนเสีย                                   | (27.97)           | (0.26)         | (19.37)           | (0.26)         | (153.85)          | (1.77)         | -9.85                       | -0.66         | -60.68                      | -2.84         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                                                                                      | <b>(1,953.47)</b> | <b>(17.93)</b> | <b>(1,681.11)</b> | <b>(22.63)</b> | <b>(1,951.25)</b> | <b>(22.48)</b> | <b>-418.23</b>              | <b>-27.95</b> | <b>-529.08</b>              | <b>-24.78</b> |
| 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         |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                                                                                                       | <b>1,878.47</b>   | <b>17.24</b>   | <b>931.88</b>     | <b>12.54</b>   | <b>455.02</b>     | <b>5.24</b>    | <b>-6.62</b>                | <b>-0.44</b>  | <b>72.57</b>                | <b>3.40</b>   |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น                                                                                                 |                   |                |                   |                |                   |                |                             |               |                             |               |
| รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการ<br>ใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนใน<br>ภายหลัง                                                     |                   |                |                   |                |                   |                |                             |               |                             |               |
| การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน<br>ผลประโยชน์พนักงาน                                                                        | 7.99              | 0.07           | (0.39)            | (0.01)         | (28.87)           | (0.33)         |                             | 0.00          |                             | 0.00          |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ<br>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย<br>มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น | -                 | -              | (8.01)            | (0.11)         | 6.11              | 0.07           | 6.38                        | 0.43          | -2.22                       | -0.10         |
| ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัด<br>ประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ<br>ขาดทุนในภายหลัง                                 | (1.60)            | (0.01)         | 1.68              | 0.02           | 4.55              | 0.05           | -1.28                       | -0.09         | 0.44                        | 0.02          |
| รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่<br>ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                                                            |                   |                |                   |                |                   |                |                             |               |                             |               |
| ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ<br>บริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย                                                        | -                 | -              | 0.52              | 0.01           | (5.88)            | (0.07)         | -0.77                       | -0.05         | -13.10                      | -0.61         |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ<br>แปลงค่าบการเงิน                                                                         | -                 | -              | 3.17              | 0.04           | (10.09)           | (0.12)         | -6.05                       | -0.40         | -1.50                       | -0.07         |
| ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะจัด<br>ประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ<br>ขาดทุนภายหลัง                                      | -                 | -              | (0.74)            | (0.01)         | 3.19              | 0.04           | 1.36                        | 0.09          | 2.92                        | 0.14          |
| <b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -<br/>สุทธิทางภาษี</b>                                                               | <b>6.40</b>       | <b>0.06</b>    | <b>(3.76)</b>     | <b>(0.05)</b>  | <b>(30.98)</b>    | <b>(0.36)</b>  | <b>-0.35</b>                | <b>-0.02</b>  | <b>-13.45</b>               | <b>-0.63</b>  |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                                                                                           | <b>1,554.86</b>   | <b>17.30</b>   | <b>928.12</b>     | <b>12.49</b>   | <b>424.04</b>     | <b>4.89</b>    | <b>-6.97</b>                | <b>-0.47</b>  | <b>59.11</b>                | <b>2.77</b>   |

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report 2565 และงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566

## 6.7 งบกระแสเงินสด

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

| งบแสดงกระแสเงินสด                                       | 2563<br>(ตรวจสอบ) | 2564<br>(ตรวจสอบ) | 2565<br>(ตรวจสอบ) | 2566<br>(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<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |        |        |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                  |       | 2563                                                | 2564   | 2565   |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>                        |       |                                                     |        |        |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                               | เท่า  | 2.81                                                | 2.32   | 2.45   |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                       | เท่า  | 0.32                                                | 0.20   | 0.22   |
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>            |       |                                                     |        |        |
| 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   |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>    |       |                                                     |        |        |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม                     | %     | 12.79                                               | 7.20   | 4.47   |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร                    | %     | 188.30                                              | 143.09 | 165.21 |
| อัตราหมุนของสินทรัพย์                            | %     | 0.53                                                | 0.38   | 0.41   |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>        |       |                                                     |        |        |
| 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 และกระแสเงินสดในอดีตของ 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 รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้น 1,248.53 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.8 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัท มีรายได้

จากการขายสินค้าให้เข้าและบริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัท มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน

ขณะที่รายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 638.50 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.7 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น และมีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน รวมถึงมีรายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้น 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 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการขายสินค้าให้เข้าและบริการเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้าให้เข้าและบริการหลักๆ มาจากรายได้จากการให้บริการและ บริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 445.30 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตาม รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม และรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุน 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 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลง 476.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลกระทบ จาก 1) มีกำไรเล็กน้อยจากการปรับมูลค่าธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2565 จำนวน 10.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีการรับรู้จำนวน 260.3 ล้านบาท 2) มีรายได้ใหม่ที่ลดลงจากการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาที่ลดลง 3) มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ของสำนักงานออฟฟิศเพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายพนักงานตามแผนการขยายธุรกิจ 4) มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และตัวเงินระยะสั้นในช่วงปีที่ผ่านมา รวมถึงดอกเบี้ยจากหนี้สินสัญญาเช่าที่เพิ่มมากขึ้น

ขณะที่กำไรสุทธิ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 79.18 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,194.6 โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น 2) รายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน 3) รายได้ใหม่ที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญาและรายได้จากการบริหารโครงการจากการร่วมทุน 4) ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่ลดลง เนื่องจากค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่น สำหรับลูกค้าต่างชาติที่ลดลงตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าต่างชาติ รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคารที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาจนหมดอายุ

### 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 บริษัทมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 2,216.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.93 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 1,198.1 ล้านบาทจากการรับจ้างบริหารงาน ก่อสร้าง สำหรับโครงการร่วมทุนที่เพิ่มมากขึ้น ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค่าที่

เพิ่มขึ้นจำนวน 939.9 ล้านบาทจากโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง iii) สินค้ำคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจำนวน 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) สินค้ำคงเหลือที่ลดลง 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 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<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565) |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว  | : 1,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น<br>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 ศตะนาวิน     |
| 3. | นางสาวชวดี รุ่งเรือง   |

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

**5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**

|    | รายชื่อผู้ถือหุ้น              | ผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้าทำรายการ |        |
|----|--------------------------------|--------------------------------|--------|
|    |                                | จำนวนหุ้น                      | ร้อยละ |
| 1. | บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) | 9,996                          | 99.96  |
| 2. | นางลาภิกา ศตะนาวิน             | 2                              | 0.02   |
| 3. | นางชวดี รุ่งเรือง              | 2                              | 0.02   |
|    | รวม                            | 10,000                         | 100.00 |

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ



## 6. งบการเงิน

### 6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

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

หมายเหตุ: ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า (DBD)

### 6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

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

หมายเหตุ: ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า (DBD)

เอกสารแนบ 6 : สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

1. บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด

บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการอาคารชุด พักอาศัย นิว ครอส คุณต สเดชั่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะทรัพย์สิน และเนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ การประเมินมูลค่าจึงพิจารณา 3 กรณี คือ 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ ร้อยละ 100 โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการ แต่ละกรณีดังต่อไปนี้

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

โดยมีข้อสมมติฐาน และผลประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 มีนาคม 2566 ในแต่ละกรณี ดังนี้

| ลำดับ | ทรัพย์สิน                                            | วิธีการประเมิน                     | มูลค่าแต่ละวิธี                             | มูลค่าตลาดที่ประเมิน |
|-------|------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| 1     | มูลค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการ<br>นิว ครอส คุณต สเดชั่น | 1.1 ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด | 94,000.00 (บาท/ตรว.)<br>จำนวน 4,590.00 ตรว. | 431,460,000.00       |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

ข้อมูล ณ วันที่ 24 มีนาคม 2566

### ความเห็นของที่ปรึกษา

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 ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควรพิจารณาจากมูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ครอส คูคต สเตชั่น ทั้งวิธีการต้นทุน และวิธีการเปรียบเทียบตลาด ซึ่งได้มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 เท่ากับ 2,117.09 ล้านบาท

### 2. บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด

บริษัท เอเจนซี 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   | ที่ดินพระราม 9 (ติดอาคารยูนิลีเวอร์เฮ้าส์) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร                                                                         |
| พิกัดทางภูมิศาสตร์ | Lat: 13.756543, Lon: 100.567770                                                                                                                           |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

|                        |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน     | โฉนดที่ดินเลขที่ 5958 จำนวน 1 ฉบับ<br>โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด                                                                              |
| ภาระผูกพัน             | ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ จำนองเป็นประกันรวมสามสิบหก โฉนด (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)<br>วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)<br>วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)                                                               |
| วันที่ประเมิน          | 22 มีนาคม 2566                                                                                                                                                                        |

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ริเยลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับ ลักษณะทรัพย์สิน และเนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ การประเมินมูลค่าจึงพิจารณา 3 กรณี คือ 1) มูลค่าที่ดินโครงการ 2) มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน และ 3) มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ ร้อยละ 100 โดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการ แต่ละกรณีดังต่อไปนี้

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

โดยมีข้อสมมติฐาน และผลกระทบประเมินทรัพย์สิน 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.)<br>จำนวน 2,490.80 ตรว.                                                    | 2,515,708.00         |
| 2     | มูลค่าโครงการอาคารชุด พักอาศัยตามสภาพการพัฒนา ณ ปัจจุบัน | 2.1 ด้วยวิธีการต้นทุน<br>1) ค่าที่ดินที่ตั้งโครงการ<br>2) ค่างานสาธารณูปโภค<br>3) ค่าก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย<br>4) งบลงทุน<br>5) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ<br>6) ค่าใช้จ่ายด้านภาษี<br>7) ค่าใช้จ่ายด้านค่าดอกเบี้ยเงินกู้<br>8) กำไร | 2,515,708.00<br>-<br>171,084,150.00<br>17,841,159.09<br>184,402,012.75<br>-<br>22,844,333.65<br>- |                      |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

ข้อมูล ณ วันที่ 22 มีนาคม 2566

**ความเห็นของที่ปรึกษา**

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 เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย นิว ดิสทริค อาร์ 9 ทั้งวิธีการต้นทุน และวิธีการเปรียบเทียบตลาด ซึ่งได้มูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100 เท่ากับ 7,159.05 ล้านบาท