

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อหุ้นสามัญใน 7 บริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จาก
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฐานลักษณะ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2565 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 50 ในบริษัท 7 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จากบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“UCITY”) และ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ UCITY โดย UCITY ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (รวมเรียกว่า “กิจการเป้าหมาย”) รวมมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญในกิจการเป้าหมายจำนวน 531.92 ล้านบาท (“ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์”) ตามรายละเอียด ดังนี้

รายการดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) คิดเป็นการคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 55.06 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับ 2,501.72 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน สำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท ซึ่งการพิจารณาขนาดรายการของมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนคำนวณจากมูลค่าหุ้นสามัญที่ซื้อขายภายใต้ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 531.92 ล้านบาท และหนี้สินที่กิจการเป้าหมายคงค้างอยู่กับ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด จำนวน 1,741.12 ล้านบาท (คิดจากประมาณการหนี้สินคงค้างในการดำเนินการโครงการดังกล่าวรวมเป็น ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์จะแล้วเสร็จ) และรวมไปถึงคาดการณ์ภาระเงินทุนสุทธิที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ จำนวน 228.68 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2,501.72 ล้านบาท โดยหากนับรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลังมูลค่า 162 ล้านบาท¹ และรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นที่อนุมัติในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2565 ในครั้งนี้ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 จำนวน 4,768.70 ล้านบาท จะมีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนรวมทั้งสิ้น 7,432.42 ล้านบาทและคิดเป็นขนาดรายการรวมได้เท่ากับร้อยละ 163.59 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด

ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายการเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า ดังนั้น บริษัทจึงมี

¹ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลังจำนวน 162 ล้านบาท ประกอบด้วย 2 รายการ ได้แก่ 1) ธุรกรรมเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท คิง แอสเวลล์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 160.00 ล้านบาท 2) การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 2 บริษัท ดังนี้ (1) บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (“TNLX”) ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และ (2) บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (“TNLA”) ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นใน TNLX และ TNLA จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัทดังกล่าว

หน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

นอกจากนี้ ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ที่มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนจำนวน 2,294.35 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 58.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทาน สำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท (NTA ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท เท่ากับ 3,900.11 ล้านบาท) โดยในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับรายการอื่นกับ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องของ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ดังนั้น รายการนี้จึงมีขนาดมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อหุ้นสามัญใน 7 บริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จาก UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 ภายหลังจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2565 ซึ่งจัดขึ้นในวันเดียวกันนั้น โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อน และข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 11 ซึ่งรวมถึงการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่ากระบวนการซื้อขายทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2565 ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ผู้ซื้อ : บริษัท ธนลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
- ผู้ขาย : (1) บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“UCITY”) ซึ่งเป็นผู้ขายหุ้นในบริษัทดังต่อไปนี้
1. บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด (“RATCHADA”)
 2. บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (“R9”)
 3. บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด (“KUKOT”)
 4. บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FD”)
 5. บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด (“MJP”)
 6. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด (“SUKSAWAT”)
- (2) บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ UCITY โดย UCITY ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งเป็นผู้ขายหุ้นในบริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด (“RATBURANA”)
- ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และผู้ขาย : UCITY ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ BTS โดย ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2565 BTS ถือหุ้นใน UCITY เป็นจำนวน 1,964,916,952 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 35 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ UCITY และ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด มี BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม และเนื่องจากภายหลังการได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ BTS ภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ BTS จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยจะถือหุ้นในบริษัทจำนวน 87,237,766 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 41.09 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ BTS ในครั้งนี้จะส่งผลให้ BTS ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทจนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 ซึ่งในการนี้ BTS อาจได้รับหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากการได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงในครั้งนี้จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นรายเดิมของบริษัท ซึ่งจะส่งผลให้ BTS มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และอาจมี

สถานะเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ซึ่งจะเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง ก่อนการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ BTS ในครั้งนี้ BTS ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือมีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

รายละเอียดของผู้ขาย

(1) UCITY

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทุนจดทะเบียน : 133,212,324,080 บาท

(2) บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น

ทุนจดทะเบียน : 750,000,000 บาท

ผู้ถือหุ้น : UCITY ถือหุ้นร้อยละ 100

3. ลักษณะโดยทั่วไปของการทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 50 ในบริษัท 7 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จาก UCITY ได้แก่ (1) RATCHADA (2) R9 (3) KUKOT (4) FD (5) MJP และ (6) SUKSAWAT และจาก บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้แก่ RATBURANA ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 รายละเอียดของหุ้นสามัญที่ได้มา

หุ้นสามัญของบริษัท	ทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	สัดส่วนการได้มาของบริษัท (ร้อยละ)
1. RATCHADA	500,000	100.00	50.00
2. R9	7,680,000	100.00	50.00
3. KUKOT	3,000,000	100.00	50.00

หุ้นสามัญของบริษัท	ทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว ของบริษัท (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	สัดส่วนการ ได้มาของบริษัท (ร้อยละ)
4. FD	2,000,000	100.00	50.00
5. MJP	3,000,000	100.00	50.00
6. SUKSAWAT	500,000	100.00	50.00
7. RATBURANA	100,000	100.00	50.00 ^{1/}

1/ ทั้งนี้ ทาง บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการซื้อ หุ้นสามัญของ RATBURANA จากบริษัท ยู โก ลบอล ซอสพิทอลลิตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดยจะเป็นภายในเดือนพฤศจิกายน 2565 ซึ่งคาดว่าจะ เป็นระยะเวลาก่อนที่จะธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์จะเสร็จสมบูรณ์

3.2 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และ มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าซื้อขายและมูลค่าหุ้นตามบัญชี

หุ้นสามัญของบริษัท	จำนวนหุ้นที่ซื้อ (หุ้น)	สัดส่วนการได้มาของ บริษัท (ร้อยละ)	มูลค่าซื้อขายหุ้น สามัญ (บาท)	มูลค่าหุ้นตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท) ^{1/}
RATCHADA	250,000	50.00	24,100,000	(61.85)
R9	3,840,000	50.00	6,750,000	435.98
KUKOT	1,500,000	50.00	113,666,000	(51.01)
FD	1,000,000	50.00	148,634,200	18.76
MJP	1,500,000	50.00	156,272,000	(92.40)
SUSAWAT	250,000	50.00	27,000,000	-
RATBURANA	50,000	50.00	55,502,590	(173.26)
รวมทั้งสิ้น			531,924,790	76.22

1/ ที่มา: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยกเว้น MJP อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบ แล้วสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากอ้างอิงข้อมูลภายในของ UCITY มูลค่าทางบัญชีรวมของทั้ง 7 บริษัท ณ เดือน มิถุนายน 2565 จะเท่ากับ 32.96 ล้านบาท

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

หุ้นสามัญของบริษัท	มูลค่าซื้อขายหุ้นสามัญ (บาท)	ประมาณการมูลค่าหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย (บาท) ^{1/}	ประมาณการภาระทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ (บาท) ^{2/}	รวมมูลค่าสิ่งตอบแทน (บาท)
RATCHADA	24,100,000	85,752,110	228,681,711	2,501,729,509
R9	6,750,000	189,930,325		
KUKOT	113,666,000	331,784,933		
FD	148,634,200	405,622,023		
MJP	156,272,000	537,643,995		
SUSAWAT	27,000,000	51,967,809		
RATBURANA	55,502,590	138,421,813		
รวมทั้งสิ้น	531,924,790	1,741,123,008	228,681,711	2,501,729,509

1/ ประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าจะธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ)

2/ ภาระเงินทุนคาดการณ์ที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ อย่างไรก็ตาม ภาระเงินทุนคาดการณ์ที่ต้องชำระดังกล่าวเมื่อหักกับกระแสเงินสดรับที่จะได้รับจากโครงการทั้งหมดในช่วงเวลาเดียวกัน ภาระดังกล่าวจะคงเหลือเท่ากับ 228.68 ล้านบาท

3.3 เกณฑ์การประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทพิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ โดยพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) ราคาตามการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น
- (2) การประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งได้ประมาณการกระแสเงินสดที่บริษัทจะได้รับจากการเข้าถือหุ้นสามัญในกิจการเป้าหมายในช่วงระยะเวลาดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระยะเวลาเฉลี่ยที่ 4 - 5 ปี) เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกิจการเป้าหมายบางโครงการยังอยู่ระหว่างการเริ่มพัฒนา
- (3) มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการเป้าหมายเป็นเจ้าของ ซึ่งประเมินโดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ

- (4) การตรวจสอบสถานะของกิจการ (Due Diligence) ในด้านบัญชีและภาษีโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และในด้านกฎหมาย โดยบริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

จากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ช่วงมูลค่าที่บริษัทพิจารณาแล้วว่าเหมาะสมในการซื้อขายหุ้นสามัญของกิจการเป้าหมาย ในสัดส่วนร้อยละ 50 อยู่ที่ 465.95 – 551.41 ล้านบาท ดังนั้น ราคาที่บริษัทตกลงซื้อขายหุ้นสามัญของกิจการเป้าหมาย ในสัดส่วนร้อยละ 50 จึงเป็นราคาที่สมเหตุสมผล

3.4 เงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะชำระสิ่งตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญของกิจการเป้าหมายเป็นเงินสด จำนวน 531,924,790 บาท ให้แก่ผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ และข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 11 และภายหลังได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565

นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการชำระคืนหนี้สินคงค้างในกิจการเป้าหมาย ที่มีกับผู้ขายตามจำนวนคงค้างจริง ณ วันที่ได้รับการโอนหุ้นของกิจการเป้าหมาย ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ทั้งนี้หากบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ และหรือได้รับเงินกู้เพิ่มเติมจากธนาคารจะพิจารณาดำเนินการชำระคืนหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขายดังกล่าวบางส่วนก่อนการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

นอกจากนี้ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด จะมีการร้องขอให้บริษัทนำหุ้นของกิจการเป้าหมายที่บริษัทซื้อจาก UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด จำนวนไว้กับ UCITY หรือบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ที่กิจการเป้าหมายยังคงค้างอยู่กับ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด เพิ่มเติมด้วย ซึ่งการนำหุ้นดังกล่าวจะได้รับการไถ่ถอน และสิ้นสุดเมื่อกิจการเป้าหมาย ได้ชำระเงินกู้ยืมคงค้างให้แก่ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทจนครบจำนวน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

ประเภทสินทรัพย์: หุ้นสามัญ ใน 7 บริษัท

4.1 บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด (“RATCHADA”)

ข้อมูลทั่วไปของ RATCHADA

- (1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท : บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105559137200

วันที่จัดตั้ง : 1 กันยายน 2559

ที่อยู่ : 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 50,000,000 บาท

ประเภทธุรกิจ : บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
จำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่างบริษัท โนเบล ดี
เวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภท โครงการอาคารชุด ภายใต้ชื่อ “นิว โนเบล
รัชดา-ลาดพร้าว” (Nue Noble Ratchada-Ladphrao) ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก แขวงจอมพล เขต
จตุจักร กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดทรัพย์สิน ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 2-0-95.6 ไร่ และอาคารชุดพักอาศัย สูง 34 ชั้น
จำนวน 1 หลัง มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 565 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวก ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สวนหย่อม/สวนสาธารณะ ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล 210 คัน เป็นต้น

กลุ่มเป้าหมาย
(Segmentation) Upper Class

ความคืบหน้าโครงการ ได้รับความเห็นชอบจากการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (“EIA”) แล้ว
และโครงการได้เริ่มเปิดการขาย Pre-Sale ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมปี 2563 โดย
มีความคืบหน้าการก่อสร้างประมาณ 8% ซึ่งคาดว่าจะงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จ
พร้อมส่งมอบในเดือนมีนาคมปี 2567 และ ปัจจุบันมียอดขายห้องชุด
ประมาณ 60% ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด 565 ยูนิต

สถานที่ตั้งและรูปภาพ
โครงการ

สถานที่ตั้ง



แบบจำลองโครงการ



(3) โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย	-	-	249,999	50.00
2.	UCITY	249,999	50.00	-	-
3.	Noble	250,000	50.00	250,000	50.00

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 1 ราย	1	-	1 ^{2/}	-
	รวมทั้งสิ้น	500,000	100.00	500,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 10 มกราคม 2565 คณะกรรมการของ RATCHADA ประกอบด้วย

- | | | |
|----|-----------------------------|---------|
| 1. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ |
| 2. | นายสยาม สิวราภรณ์สกุล | กรรมการ |
| 3. | นายธีรพล วรนิธิพงศ์ | กรรมการ |
| 4. | นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร | กรรมการ |

(5) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ RATCHADA สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามงบการเงินของ RATCHADA ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2563	31 ธ.ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	553,267	731,967	751,519
หนี้สินรวม	518,810	753,578	813,370
ทุนจดทะเบียน	50,000	50,000	50,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	50,000	50,000	50,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	34,457	(21,611)	(61,851)
รายได้รวม	98	125	780
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	(5,703)	(56,069)	(40,239)
กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	(15,543)	(71,612)	(111,851)

ที่มา : งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

4.2 บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (“R9”)

ข้อมูลทั่วไปของ R9

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105559195684
วันที่จัดตั้ง	:	22 ธันวาคม 2559
ที่อยู่	:	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	:	768,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	768,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ ของ R9

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภท โครงการอาคารชุด ภายใต้ชื่อ “นิว ดิสทริค อาร์ 9” (Nue District R9) ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

<u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u>	ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 6-0-90.8 ไร่ และอาคารชุดพักอาศัย สูง 33 ชั้น จำนวน 1 หลัง และ สูง 41 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 1,441 ยูนิต และห้องชุดพาณิชย์ จำนวน 1 ยูนิตสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สวนหย่อม/สวนสาธารณะ ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 591 คัน เป็นต้น
----------------------------	--

<u>กลุ่มเป้าหมาย</u> (Segmentation)	Upper Class
--	-------------

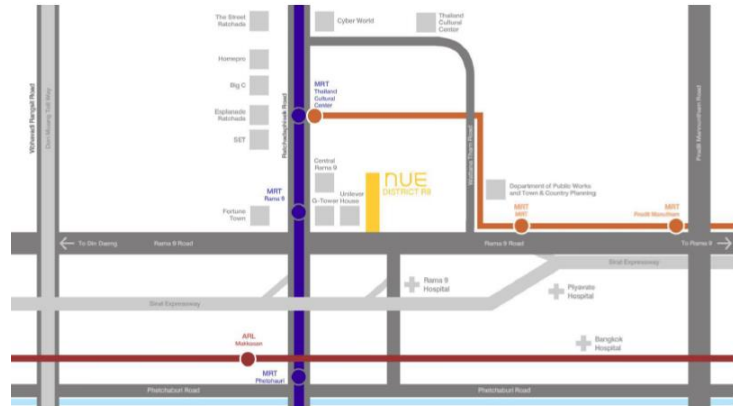
<u>ความคืบหน้าโครงการ</u>	ได้รับความเห็นชอบจากการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (“EIA”) แล้ว และโครงการได้เริ่มเปิดการขาย Pre-Sale ตั้งแต่เดือนธันวาคมปี 2564 โดยมีความคืบหน้าการก่อสร้างประมาณ 2% ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างจะแล้วเสร็จ
---------------------------	--

พร้อมส่งมอบในเดือนเมษายนปี 2568 ทั้งนี้ ในปัจจุบัน มียอดขายห้องชุดประมาณ 60% ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด 1,441 ยูนิต

สถานที่ตั้งและรูปภาพ

โครงการ

สถานที่ตั้ง



แบบจำลองโครงการ



(3) โครงสร้างการถือหุ้นของ R9

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย	-	-	3,839,998	50.00
2.	UCITY	3,839,998	50.00	-	-
3.	Noble	3,840,000	50.00	3,840,000	50.00

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 2 ราย	2	-	2 ^{2/}	-
	รวมทั้งสิ้น	7,680,000	100.00	7,680,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัทของ R9

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565 คณะกรรมการของ R9 ประกอบด้วย

- | | | |
|----|---------------------------|---------|
| 1. | นายอรรถวิทย์ เถลิทรพิยากร | กรรมการ |
| 2. | นายธีรพล วรนิธิพงษ์ | กรรมการ |
| 3. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ |
| 4. | นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม | กรรมการ |

(5) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ R9 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามงบการเงินของ R9 ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2563	31 ธ.ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	1,987,389	1,930,378	2,008,280
หนี้สินรวม	2,016,006	2,108,680	1,572,299
ทุนจดทะเบียน	100,000	100,000	768,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000	100,000	768,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(28,617)	(178,302)	435,981
รายได้รวม	82	8	8
กำไร สุทธิ (ขาดทุน)	(71,922)	(149,686)	(53,716)
กำไร สะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	(128,616)	(278,302)	(332,018)

ที่มา :: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 - 2564

4.3 บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด (“KUKOT”)

ข้อมูลทั่วไปของ KUKOT

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105558100752
วันที่จัดตั้ง	:	19 มิถุนายน 2558
ที่อยู่	:	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภท โครงการอาคารชุด ภายใต้ชื่อ “นิว ครอส คุณต สเดชั่น” ตั้งอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีคุณต ซึ่งอยู่ติดกับถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

รายละเอียดทรัพย์สิน ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่รวม 51-2-97.7 ไร่ โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างและใน
แผนพัฒนา ประกอบด้วย

- อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ 4 ชั้น 1 อาคาร
- อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 23 อาคาร รวมจำนวน 4,620 ยู
นิต
- ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวนพื้นที่ 10,980 ตารางเมตร

โดยแบ่งช่วงการพัฒนาโครงการ ออกเป็น 4 ระยะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะ ที่	รายละเอียด	จำนวน (ยูนิต)
1	อาคารคอมมูนิตี้มอลล์	1
1	อาคารพักอาศัยรวม 7-8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร	1,202
2	อาคารพักอาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร	1,264

3	อาคารพักอาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร	794
4	อาคารพักอาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร	1,360
รวมจำนวนยูนิตขาย		4,621

กลุ่มเป้าหมาย
(Segmentation)

Economy Class

ความคืบหน้าโครงการ

ได้รับอนุมัติการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA ในเดือนตุลาคม 2565 อาคาร
คอมมูนิตี้ มอลล์

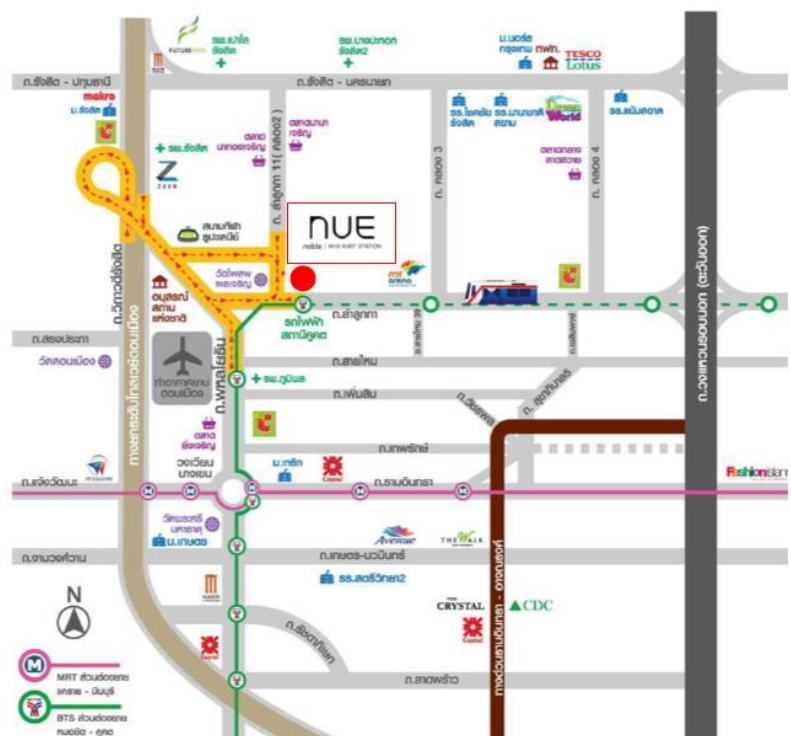
ปัจจุบันงานก่อสร้างอาคารคอมมูนิตี้มอลล์อยู่ระหว่างการก่อสร้างงานฐานราก ซึ่ง
คาดว่าจะงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ในเดือนธันวาคมปี 2566

อาคารชุดห้องพักระยะที่ 1

ปัจจุบันงานก่อสร้างอยู่ระหว่างการถมดินเตรียมพื้นที่ และเริ่มงานก่อสร้างในเดือน
พฤศจิกายน ปี 2565 และในส่วนของโครงการในระยะที่ 1 และโครงการได้เริ่มเปิด
การขาย Pre-Sale ตั้งแต่เดือนเมษายนปี 2565 โดยในปัจจุบันได้ปิดยอดขายห้องชุด
ไปแล้ว 100% ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

สถานที่ตั้งและรูปภาพ
โครงการ

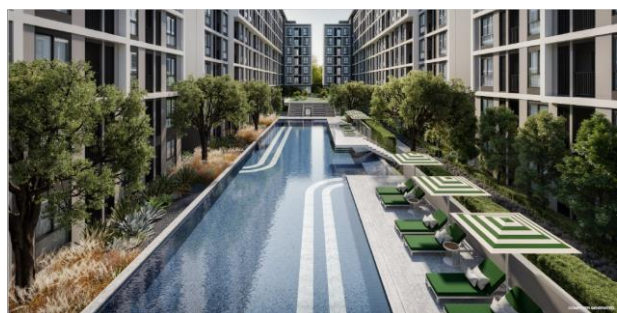
สถานที่ตั้ง



อาคารคอมมูนิตี้ มอลล์



แบบจำลองโครงการ



(3) โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนทำธุรกรรมและหลังทำธุรกรรม ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท	-	-	1,499,997	50.00
2.	UCITY	1,499,997	50.00	-	-
3.	Noble	1,500,000	50.00	1,500,000	50.00
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 2 ราย	3	-	3 ^{2/}	-
	รวมทั้งสิ้น	3,000,000	100.00	3,000,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัทของ KUKOT

ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของ KUKOT ประกอบด้วย

1. นายอรรถวิทย์ เถลิ้มทรัพย์ากร กรรมการ
2. นางอรนุช อิติโกสิน กรรมการ
3. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ กรรมการ
4. นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม กรรมการ

(5) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ KUKOT

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ KUKOT สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามงบการเงินของ KUKOT ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 ธ .ค.2562	31 ธ .ค.2563	31 ธ .ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	1,114,202	1,111,762	1,111,713
หนี้สินรวม	1,114,255	1,137,289	1,162,727
ทุนจดทะเบียน	100,000	100,000	100,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000	100,000	100,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(53)	(25,527)	(51,014)
รายได้รวม	10	4	0
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ	(26,036)	(25,473)	(25,487)

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 ธ .ค.2562	31 ธ .ค.2563	31 ธ .ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
กำไร สะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	(100,053)	(125,526)	(151,013)

ที่มา: : งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 – 2564

4.4 บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FD”)

ข้อมูลทั่วไปของ FD

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105562146656
วันที่จัดตั้ง	: 26 สิงหาคม 2562
ที่อยู่	: 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 200,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	: บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ จำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ “โนเบล เคิร์ฟ” (Noble Curve) และประเภทที่ดิน ภายใต้ชื่อ “โนเบล คิวเรท” (Noble Curate) ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดทรัพย์สิน โนเบล เคิร์ฟ ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 23-0-91.8 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบัน จำนวน 4 รายการ และงานสาธารณูปโภคภายในโครงการ จำนวน 5 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน จำนวน 4 รายการ ได้แก่

1. ทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบ A (หน้ากว้าง 8.0 เมตร) จำนวน 26 ยูนิต

2. ทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบ B (หน้ากว้าง 6.5 เมตร) จำนวน 67 ยูนิต
 3. ทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบ C (หน้ากว้าง 6.5 เมตร) จำนวน 36 ยูนิต
 4. ทาวน์โฮม 4 ชั้น แบบ C (หน้ากว้าง 5.5 เมตร) จำนวน 58 ยูนิต
- และงานสาธารณูปโภคภายในโครงการ จำนวน 5 รายการ ได้แก่ งานป้อมยามพร้อมซุ้มประตูโครงการ งานคลับเฮาส์ 3 ชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ งานถนนภายในโครงการพร้อมท่อระบายน้ำ งานรั้วคอนกรีตรอบโครงการ และงานระบบไฟฟ้าใต้ดิน/ระบบประปาภายในโครงการ

โนเบิล คิวเรท ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 9-2-09.9 ไร่ ถูกแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย จำนวน 15 แปลง

กลุ่มเป้าหมาย
(Segmentation)

Noble Curve: Luxury (ทาวน์โฮม)

Noble Curate: Super Luxury (ที่ดิน)

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและถนนภายในโครงการ โนเบิล คิวเรท ได้สำเร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วและได้ทำการ Soft Launch ไปเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 ส่วนโครงการ โนเบิล เคิร์ฟ กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างระยะที่ 1 จำนวน 58 ยูนิต จากทั้งหมด 4 ระยะ รวมทั้งสิ้น 129 ยูนิต โดยมีงานเปิดตัวโครงการในเดือน กันยายน 2565 และเริ่มเปิดการขาย Pre-Sale ในเดือนตุลาคม 2565 โดยปัจจุบันมียอดขายคิดเป็นร้อยละ 2 ของโครงการ

สถานที่ตั้งและรูปภาพโครงการ

สถานที่ตั้ง



รูปภาพโครงการ



(3) โครงสร้างการถือหุ้นของ FD

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนทำธุรกรรมและหลังทำธุรกรรม ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท	-	-	999,998	50.00
2.	UCITY	999,998	50.00	-	-
3.	Noble	1,000,000	50.00	1,000,000	50.00
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 1 ราย	2	-	2 ^{2/}	-
	รวมทั้งสิ้น	2,000,000	100.00	2,000,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัทของ FD

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของ FD ประกอบด้วย

- | | | |
|----|-----------------------------|---------|
| 1. | นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ยาก | กรรมการ |
| 2. | นายศิระ อุตล | กรรมการ |
| 3. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ |
| 4. | นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม | กรรมการ |

(5) สรุปรูขนะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ FD สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 2564 และ 31 ธันวาคม 2564 ตามงบการเงินของ FD ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 มี.ค. 2563	31 มี.ค. 2564	31 ธ.ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	2,078,767	2,079,277	2,286,010
หนี้สินรวม	2,021,193	2,097,963	2,267,245
ทุนจดทะเบียน	100,000	100,000	200,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000	100,000	200,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	57,574	(18,686)	18,765
รายได้รวม	4	0	5

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 มี.ค. 2563	31 มี.ค. 2564	31 ธ.ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	(42,426)	(76,260)	(62,549)
กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	(42,426)	(118,686)	(181,235)

ที่มา :: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 – 2564 และ 31 ธันวาคม 2564

4.5 บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด (“MJP”)

ข้อมูลทั่วไปของ MJP

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105562146648
วันที่จัดตั้ง	:	26 สิงหาคม 2562
ที่อยู่	:	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภท โครงการอาคารชุด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอาคารเพื่อการพาณิชย์ ภายใต้ชื่อโครงการ “โนเบล ครีเอท” (Noble Create) ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดทรัพย์สิน โนเบล ครีเอท ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 29-1-86.4 ไร่ ปัจจุบันเป็นที่ดินเปล่าอยู่ระหว่างจะทำการพัฒนา

กลุ่มเป้าหมาย
(Segmentation) Upper Class

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันมีการจัดสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อจุดประสงค์ในการใช้เป็นสำนักงานขายเพื่อใช้ในการขายโครงการอาคารชุด โดยโครงการได้เริ่มเปิดการขาย Pre-sale ในเดือนพฤษภาคม ปี 2565 ปัจจุบันมีการขายแล้วจำนวน 200 ยูนิต จากทั้งหมด 1,250 ยูนิต ในส่วนของการก่อสร้าง ปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้รับเหมาที่จะเข้ามารับหน้าที่พัฒนาโครงการ โดยทางโครงการนั้นได้รับการอนุมัติ EIA เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบในเดือนมกราคมปี 2568

สถานที่ตั้งและรูปภาพโครงการ

สถานที่ตั้ง



รูปภาพโครงการ



(3) โครงสร้างการถือหุ้นของ MJP

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนทำธุรกรรมและหลังทำธุรกรรม ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท	-	-	1,499,999	50.00
2.	UCITY	1,499,999	50.00	-	-
3.	Noble	1,500,000	50.00	1,500,000	50.00
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 1 ราย	1	-	1 ^{2/}	-
	รวมทั้งสิ้น	3,000,000	100.00	3,000,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัทของ MJP

ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของ MJP ประกอบด้วย

- | | | |
|----|-----------------------------|---------|
| 1. | นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร | กรรมการ |
| 2. | นายศิระ อุดล | กรรมการ |
| 3. | นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการ |
| 4. | นายวีระพงศ์ โรจนวโรตม | กรรมการ |

(5) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ MJP สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 2564 และ 2565 ตามงบการเงินของ MJP ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 มี.ค. 2563	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2565
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	1,907,997	1,918,531	2,031,892
หนี้สินรวม	1,846,500	1,927,136	2,124,295
ทุนจดทะเบียน	100,000	100,000	100,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000	100,000	100,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	61,497	(8,605)	(92,403)
รายได้รวม	4	2	0

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 มี.ค. 2563	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2565
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	(38,503)	(70,103)	(83,797)
กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	(38,503)	(108,606)	(192,403)

ที่มา: : งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 – 2565

4.6 บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด (“SUKSAWAT”)

ข้อมูลทั่วไปของ SUKSAWAT

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท : บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105565142970

วันที่จัดตั้ง : 2 กันยายน 2565

ที่อยู่ : 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 50,000,000 บาท

ประเภทธุรกิจ : บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE กับ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นโครงการประเภทตึกแถวเพื่อใช้ในการพาณิชย์หรืออยู่อาศัย ตั้งอยู่บริเวณ ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดทรัพย์สิน

ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 16-2-38.8 ไร่ หรือ 6,638.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์ (ทล.303) มีอาคารชุดชนิด ตึกแถว 4 ชั้น จำนวน 156 คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์หรือที่อยู่อาศัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล เป็นต้น

กลุ่มเป้าหมาย (Segmentation)

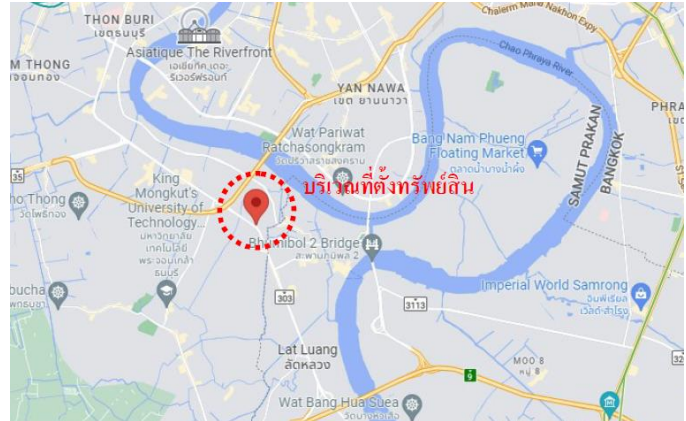
Upper Class

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันเพิ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 ซึ่งคาดว่าจะเริ่ม Pre-
sale ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2566 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน
มีนาคมของปีเดียวกัน

สถานที่ตั้งและรูปภาพโครงการ

สถานที่ตั้ง



(3) โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนทำธุรกรรมและหลังทำธุรกรรม ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท	-	-	249,999	50.00
2.	UCITY	249,999	50.00	-	-
3.	Noble	250,000	50.00	250,000	50.00
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 1 ราย	1	-	1 ^{2/}	-
	รวมทั้งหมด	500,000	100.00	500,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 กันยายน 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 2 กันยายน 2565 คณะกรรมการของ SUKSAWAT ประกอบด้วย

- นางสาวสรุณา เสฐียรโกเศศ กรรมการ

- | | | |
|----|------------------------------|---------|
| 2. | นายวีระพงศ์ โจนวโรดม | กรรมการ |
| 3. | นายอรรถวิทย์ เถลิ้มทรัพย์ากร | กรรมการ |
| 4. | นางอรนุช อิติโกสิน | กรรมการ |

(5) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัทเพิ่งก่อตั้ง ดังนั้นจึงยังไม่มีการเงินที่ตรวจสอบแล้ว

4.7 บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด (“RATBURANA”)

ข้อมูลทั่วไปของ RATBURANA

(1) ลักษณะโดยทั่วไปของกิจการ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105558196393
วันที่จัดตั้ง	:	21 ธันวาคม 2558
ที่อยู่	:	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	บริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อ จำหน่าย ภายใต้ข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนระหว่าง NOBLE และ UCITY

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและคอนโดที่อยู่อาศัย ภายใต้ชื่อ “นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ” (Nue Riverest Ratburana) ตั้งอยู่บริเวณ ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10140

รายละเอียดทรัพย์สิน ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 27-2-10 ไร่ หรือ 11,010 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย พื้นที่โครงการแบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 53 ยูนิต และโครงการคอนโดจำนวน 1,521 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่อยู่

อาศัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล
สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม/สวนสาธารณะ เป็นต้น

กลุ่มเป้าหมาย
(Segmentation)

Upper Class (คอนโด)

Luxury (บ้านเดี่ยว)

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันทั้งส่วนที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและคอนโด ได้รับใบอนุญาต
ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 1)
เรียบร้อยแล้วและกำลังอยู่ระหว่างการปรับหน้าดินเพื่อลงเสาเข็ม ซึ่งมี
การเปิดตัวโครงการและเริ่ม Pre-sale ในต้นเดือนพฤศจิกายนปี
2565 ปัจจุบันมียอดขายจำนวนร้อยละ 16 ของโครงการ และเริ่มโอน
กรรมสิทธิ์ภายในเดือนพฤษภาคมของปี 2566

สถานที่ตั้งและรูปภาพโครงการ

สถานที่ตั้ง



(3) โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนทำธุรกรรมและหลังทำธุรกรรม ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
1.	บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท	-	-	49,999	50.00
2.	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	99,998	99.998	-	-

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ^{1/}		หลังทำรายการ	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)	(หุ้น)	(ร้อยละ)
3.	Noble	-	-	49,999	50.00
4.	บุคคลธรรมดาจำนวน 2 ราย	2	0.00	2 ^{2/}	0.00
	รวมทั้งสิ้น	100,000	100.00	100,000	100.00

1/ ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2565

2/ จะถือโดยตัวแทนของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ

(4) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย

1. นายกวิน กาญจนพาสน์ กรรมการ
2. นายคง ชี เคื่อง กรรมการ
3. นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม กรรมการ
4. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ กรรมการ

(5) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามงบการเงินของบริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สามารถสรุปได้ดังนี้

สิ้นสุดรอบบัญชี ณ	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2563	31 ธ.ค.2564
หน่วย: พันบาท	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	616,641	616,714	616,814
หนี้สินรวม	715,603	752,964	790,076
ทุนจดทะเบียน	10,000	10,000	10,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000	10,000	10,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(98,962)	(136,250)	(173,262)
รายได้รวม	1	0	0
กำไร สุทธิ (ขาดทุน)	(36,955)	(37,288)	(37,011)
กำไร สะสม (ขาดทุน)ยังไม่จัดสรร	(108,962)	(146,250)	(183,261)

ที่มา :: งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

ตารางสรุปความคืบหน้าของโครงการทั้ง 7 โครงการ

โครงการ	ระยะเวลาเริ่มการขาย	ระยะเวลาที่คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมโอน
RATCHADA	กรกฎาคม 2563	มีนาคม 2567
R9	ธันวาคม 2564	เมษายน 2568
KUKOT ^{1/}	เมษายน 2565	ธันวาคม 2566
FD	กันยายน 2565	ภายใน 3 เดือน หลังจากการขาย
MJP	พฤษภาคม 2565	มกราคม 2568
SUSAWAT	กุมภาพันธ์ 2566	ภายใน 3 เดือน หลังจากการขาย
RATBURANA	พฤศจิกายน 2565	ภายใน 3 เดือน หลังจากการขายสำหรับบ้านเดี่ยวและ ตั้งแต่ พฤศจิกายน 2568 สำหรับคอนโดมิเนียม

1/ ข้อมูลเฉพาะในส่วนของเฟสที่ 1

5. การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากงบการเงินที่สอบทานแล้วล่าสุดของบริษัท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วล่าสุดของกิจการเป้าหมาย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด (“RATCHADA”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{NTA ของ RATCHADA} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$= \frac{((89.28) \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$	= N/A
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ RATCHADA} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	$= \frac{(40.24) \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$	= N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$= \frac{110 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}}$	= 2.42 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์			

เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ RATCHADA ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 3/ กำไรสุทธิ ของ RATCHADA ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 24 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 86 ล้านบาท 6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.2 บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (“R9”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{NTA ของ R9} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$= \frac{(354.64 \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$	= 4.55 %
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ R9} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	$= \frac{(53.72 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$	= N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$= \frac{197 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}}$	= 4.33 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์			
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา			
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ R9 ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 3/ กำไรสุทธิ ของ R9 ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 7 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 190 ล้านบาท 6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต			

5.3 บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด (“KUKOT”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)				
ขนาดรายการ	=	$\frac{(\text{NTA ของ KUKOT} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	=	$\frac{(51.01 \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}} = \text{N/A}$
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน				
ขนาดรายการ	=	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ KUKOT} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	=	$\frac{(25.49 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}} = \text{N/A}$
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน				
ขนาดรายการ	=	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	=	$\frac{445 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}} = 9.8 \%$
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์				
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา				
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ KUKOT ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 3/ กำไรสุทธิ ของ KUKOT ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 114 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าจะธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 332 ล้านบาท 6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต				

5.4 บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FD”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)				
ขนาดรายการ	=	$\frac{(\text{NTA ของ FD} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	=	$\frac{(18.76 \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}} = 0.24 \%$
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน				
ขนาดรายการ	=	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ FD} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	=	$\frac{(62.55 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}} = \text{N/A}$
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน				
ขนาดรายการ	=	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	=	$\frac{554 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}} = 12.20 \%$
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์				

เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ FD ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 3/ กำไรสุทธิ ของ FD ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 149 ล้านบาท ประมาณการณีสันค่างที่มีกับผู้ชาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าจะธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 406 ล้านบาท 6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.5 บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด (“MJP”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{NTA ของ MJP} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$= \frac{((92.40) \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$	= N/A
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ MJP} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	$= \frac{(83.80) \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\% \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$	= N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$= \frac{694 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}}$	= 15.27 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์			
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา			
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ MJP ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 3/ กำไรสุทธิ ของ MJP ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 156 ล้านบาท และประมาณการณีสันค่างที่มีกับผู้ชาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าจะธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 538 ล้านบาท 6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต			

5.6 บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด (“SUksAwAT”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)				
ขนาดรายการ =	$\frac{(NTA \text{ ของ SUksAwAT} \times 50\%) \times 100}{NTA \text{ ของบริษัท}}$	=	$\frac{(N/A \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{1/}}$	= N/A
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน				
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ SUksAwAT} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	=	$\frac{(N/A \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$	= N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน				
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	=	$\frac{79 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$	= 1.74 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์				
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา				
หมายเหตุ 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 2/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 27 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 52 ล้านบาท 4/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต				

5.7 บริษัท ราชบุรีรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด (“RATBURANA”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)				
ขนาดรายการ =	$\frac{(NTA \text{ ของ RATBURANA} \times 50\%) \times 100}{NTA \text{ ของบริษัท}}$	=	$\frac{(173.26 \text{ ล้านบาท}^{1/} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$	= N/A
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน				
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ RATBURANA} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	=	$\frac{(37.01 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$	= N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน				
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	=	$\frac{194 \text{ ล้านบาท}^{5/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{6/}}$	= 4.27 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์				
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา				

หมายเหตุ
1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ RATBURANA ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
3/ กำไรสุทธิ ของ RATBURANA ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
4/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากผลรวมของมูลค่าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 56 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขาย ณ สิ้นปี 2565 (วันที่คาดว่าธุรกรรมจะมีผลสำเร็จ) จำนวน 138 ล้านบาท
6/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.8 คาดการณ์ภาระเงินทุนสุทธิที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ (“CAPEX”)

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{NTA ของ CAPEX} \times 50\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	=	$\frac{(\text{N/A} \times 50\%) \times 100}{3,900.11 \text{ ล้านบาท}^{1/}}$ = N/A
(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
ขนาดรายการ =	$\frac{(\text{กำไรสุทธิของ CAPEX} \times 50\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	=	$\frac{(\text{N/A} \times 50\%) \times 100}{62.82 \text{ ล้านบาท}^{2/}}$ = N/A
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	=	$\frac{229 \text{ ล้านบาท}^{3/} \times 100}{4,543.38 \text{ ล้านบาท}^{4/}}$ = 5.03 %
(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์			
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา			
หมายเหตุ			
1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565			
2/ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2565 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต			
3/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากคาดการณ์ภาระเงินทุนสุทธิที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ จำนวน 228.68 ล้านบาท			
4/ สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต			

ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป คิดเป็นการคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 55.06 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับ 2,501.72 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวม ฉบับ

สอบทาน สำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท ซึ่งเป็นการพิจารณาขนาดรายการของมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน คำนวณจากมูลค่าหุ้นสามัญที่ซื้อขายภายใต้ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 531.92 ล้านบาท และหนี้สินที่กิจการเป้าหมายค้างอยู่กับ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด จำนวน 1,741.12 ล้านบาท (คิดจากประมาณการหนี้สินค้างในการดำเนินโครงการดังกล่าว ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์จะแล้วเสร็จ) และรวมไปถึงคาดการณ์ภาระเงินทุนสุทธิที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ จำนวน 228.68 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2,501.72 ล้านบาท โดยหากนับรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลังมูลค่า 162 ล้านบาท¹ และรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นที่อนุมัติในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2565 ในครั้งนี้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 จำนวน 4,768.70 ล้านบาท จะมีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนทั้งสิ้น 7,432.42 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 163.59 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายการเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

6. การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ที่มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนทั้งสิ้น 2,294.36 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 58.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัทเท่ากับ 3,900.11 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทาน สำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท โดยในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของ UCITY และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด ดังนั้น รายการนี้จึงมีขนาดมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยคำนวณจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของบริษัท บริษัทจึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการเข้าทำรายการจะต้องได้รับคะแนน

¹ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลังจำนวน 162 ล้านบาท ประกอบด้วย 2 รายการ ได้แก่ 1) ธุรกรรมเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 160.00 ล้านบาท 2) การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 2 บริษัท ดังนี้ (1) บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (“TNLX”) ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และ (2) บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (“TNLA”) ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นใน TNLX และ TNLA จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัทดังกล่าว

เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

7. การขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมนี้ บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ไม่ต้องขออนุญาตหรือขออนุมัติจากหน่วยงานอื่นใด

8. แหล่งที่มาของเงินทุนและวิธีการชำระค่าตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าหุ้นสามัญของกิจการเป้าหมายให้กับ UCITY และ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ด้วยเงินสดจำนวน 531,924,790 บาท โดยแหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะมาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ BTS คิดเป็นจำนวน 2,884,080,543.96 บาท และ/หรือ เงินสด เงินลงทุนที่สามารถจำหน่ายได้ รวมไปถึงเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือ การขยวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าจะการกู้ยืมดังกล่าวไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการชำระคืนหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขายตามจำนวนคงค้างจริง ณ วันที่ได้รับการโอนหุ้นของกิจการเป้าหมายแต่ละโครงการสำหรับทุกโครงการ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ทั้งนี้หากบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอและหรือได้รับเงินกู้เพิ่มเติมจากธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาดำเนินการชำระคืนหนี้สินคงค้างที่มีกับผู้ขายดังกล่าวบางส่วนก่อนการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

สรุปแหล่งที่มาของเงินทุนและมูลค่าตอบแทนที่ต้องชำระโดยสังเขป

แหล่งที่มาของเงินทุน	จำนวน (บาท)
1. การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	2,884,080,543.96
2. การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	3,051,765,227.88
3. ประมาณการ เงินสด เงินลงทุนที่สามารถจำหน่ายได้ รวมไปถึงเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท	1,100,000,000.00 – 1,700,000,000.00
รวมทั้งสิ้น	7,035,845,771.84 – 7,635,845,771.84

คำตอบแทนที่ต้องชำระ ^{1/}	จำนวน (บาท)
1. การชำระค่าหุ้นสามัญของ Oxygen	835,702,843.50
2. ประมาณการเงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืนตามสัดส่วนการถือหุ้นของ Oxygen ซึ่งพิจารณาขนาดรายการโดยรวมคำนวณมูลค่าหุ้นที่ซื้อขายภายใต้ธุรกรรมเข้าลงทุนใน Oxygen และวงเงินกู้ที่ Oxygen และบริษัทย่อยมีอยู่ในปัจจุบันกับ SPI (ตามสัดส่วนที่บริษัทจะเข้าถือหุ้น) ณ 30 กันยายน 2565 จำนวน 3,933 ล้านบาท	3,933,000,000.00
3. ค่าหุ้นสามัญของบริษัท 7 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย	531,924,790.00
4. ประมาณการเงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท 7 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย คิดจากประมาณการหนี้สินคงค้างในการดำเนินการโครงการดังกล่าวรวมเป็นจำนวน 1,741.12 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์จะแล้วเสร็จ	1,741,123,008.00
รวมทั้งสิ้น	7,041,750,641.50

1/ มูลค่ารวมของมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนทั้งหมดของธุรกรรมเข้าลงทุนใน Oxygen ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 (จำนวน 4,768.70 ล้านบาท) และการได้มาซึ่งธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ (จำนวน 2,501.72 ล้านบาท) รวมจำนวน 7,270.42 ล้านบาท จะไม่เท่ากับคำตอบแทนที่ต้องชำระ เนื่องจากคำตอบแทนที่ต้องชำระจะไม่รวมจำนวนเงินของคาดการณ์ภาระเงินทุนสุทธิที่บริษัทจะต้องชำระเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกิจการเป้าหมายจนโครงการของกิจการเป้าหมายเสร็จสมบูรณ์ทุกโครงการ ตามธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 228.68 ล้านบาท

9. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีกรรมการของบริษัทท่านใดที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการในครั้งนี้

10. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของกิจการเป้าหมายในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์กับบริษัท ด้วยเหตุผลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทได้ขยายการลงทุนในหุ้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวสามารถให้ผลตอบแทนที่มีความเหมาะสม เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับบริษัทเพิ่มขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของบริษัทผ่านการรับรู้รายได้จากการลงทุนได้ในทันทีทั้งในระยะสั้นและระยะกลาง
- (2) ภายหลังจากที่รายการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกิจการเป้าหมาย ผ่านการบริหารจัดการของ Noble ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการเข้าลงทุนดังกล่าวได้ในงบการเงินของบริษัท ซึ่งจะสามารถเพิ่มสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัท และสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม
- (3) กิจการเป้าหมาย ทั้ง 7 บริษัทดังกล่าวปัจจุบันบริหารจัดการโดย Noble ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งแนวสูงและแนวราบชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สามารถช่วยสนับสนุน และส่งเสริมโอกาสทางธุรกิจ และทำให้เป็นการเปิดโอกาสในสร้างเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจในอนาคต
- (4) การลงทุนดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทในการขยายขอบเขตการลงทุนของบริษัทให้มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว และเป็น การลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจเดิมของบริษัท เช่น สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

11. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงข้อตกลงและสัญญาอื่น ๆ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- (1) คำรับรองและคำรับประกันของผู้ขาย และผู้ขายถูกต้องแท้จริงทุกประการ ณ วันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์
- (2) ณ วันที่การซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการเป้าหมาย (Material Adverse Effect) หรือขัดขวางการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น

- (3) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขาย (แล้วแต่กรณี) อนุมัติการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายจะเป็นผู้อนุมัติเนื่องจากขนาดรายการถึงเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- (4) ผู้ขายดำเนินการให้บริษัทได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาใด ๆ ของกิจการเป้าหมายและผู้ขาย สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้
- (5) ที่ประชุมคณะกรรมการ ของ BTS อนุมัติ (1) การเข้าทำสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ BTS และ (2) การปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขเพื่อความสำเร็จของการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ BTS ตามสัญญาจองซื้อหุ้น
- (6) BTS และ บริษัทได้เข้าทำสัญญาจองซื้อหุ้นในบริษัท และการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทโดย BTS ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ
- (7) Noble ได้เข้าซื้อจำนวน 50% ของหุ้นทั้งหมดใน RATBURANA ตามสัญญาซื้อขายหุ้นกับ ยู โกลบอลฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด แล้ว

12. ความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญในกิจการเป้าหมายดังกล่าวมีความเหมาะสม ผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทน การสร้างเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ และเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจที่มีความหลากหลายมากขึ้น รวมถึงบริษัทได้เข้าร่วมดำเนินธุรกิจกับ Noble ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าเชื่อถือ และมีความชำนาญในการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้สามารถมั่นใจได้ว่าโครงการต่าง ๆ ของกิจการเป้าหมายบริหารและดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญอย่างแท้จริง ที่สามารถให้ผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทได้ รวมทั้ง เพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

14. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ตามที่บริษัทได้พิจารณาเข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 50 ในบริษัท 7 แห่งที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยพันธมิตรที่มีศักยภาพสูงและมีชื่อเสียงยาวนานในอุตสาหกรรมข้างต้นตามรายละเอียดที่ได้แจ้งไปนั้น เป็นไปตามวัตถุประสงค์และทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทในการที่จะมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตผ่านการลงทุนในธุรกิจใหม่และหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพนอกเหนือไปจากธุรกิจดั้งเดิมของบริษัท โดยมีเป้าหมายเพื่อผลักดันให้เกิดการเติบโตและผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้

อนึ่ง การลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 50 ในกิจการเป้าหมายดังกล่าว นั้น เป็นการลงทุนที่มุ่งเน้นการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัททั้งในระยะสั้นและระยะกลาง เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในโครงการที่มีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและดำเนินการโดยพันธมิตรที่มีความแข็งแกร่ง ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้และกระแสเงินสดให้กับบริษัทได้ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยที่ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าว นั้น จะสามารถนำไปต่อยอดเพิ่มสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัทเพิ่มเติมและสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนรองรับการเติบโตของธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพอื่นที่บริษัทได้เข้าลงทุน ได้แก่ ธุรกิจการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่มีหลักประกัน และธุรกิจการบริหารสินทรัพย์ที่มีหลักประกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทไม่มีแผนที่จะเพิ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักใหม่ของบริษัทในอนาคต เนื่องจากบริษัทเข้าใจและตระหนักดีว่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ความชำนาญ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการ อีกทั้ง ตลาดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่ครองตลาด และมีความเชี่ยวชาญอยู่เป็นจำนวนมาก โดยบริษัทจะมุ่งเน้นการลงทุนในกิจการเป้าหมาย เพื่อเสริมสร้างให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีในระยะสั้นและระยะกลางในช่วงที่ธุรกิจด้านการเงินอยู่ระหว่างการขยายตัว อย่างไรก็ตาม เพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดโดยเฉพาะในส่วนของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัท เช่น ที่ดินที่มีศักยภาพซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานและสำนักงานของบริษัทในปัจจุบันนั้น หากมีโอกาสที่บริษัทพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ บริษัทอาจจะดำเนินการสรรหาพันธมิตรทางธุรกิจซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อเข้าพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวต่อไป โดยบริษัทอาจให้การสนับสนุนในส่วนของที่ดิน และเงินลงทุน แต่จะไม่มีส่วนช่วยเหลือใดๆ ในการพัฒนาที่ดินเนื่องจากไม่ใช่ความเชี่ยวชาญของบริษัทโดยตรง ทั้งนี้ บริษัทจะยังดำเนินการพิจารณาในเรื่องของการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามมาตรการที่ได้กำหนดขึ้น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ หากพิจารณาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรณีของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ BTS ที่จะเข้ามาเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท จะพบว่ามีรายละเอียดดังนี้

- SPI มุ่งเน้นธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น โดยปัจจุบัน SPI มิได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาเพื่อที่อยู่อาศัยเอง เนื่องจากไม่มีความเชี่ยวชาญ อย่างไรก็ตาม SPI มีการลงทุนร่วมกับพันธมิตรในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่บ้าง แต่โครงการต่าง ๆ จะดำเนินการโดยพันธมิตรเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบัน ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของ SPI ไม่มีความขัดแย้งกับธุรกรรมร่วมลงทุนในกิจการเป้าหมายดังกล่าว
- BTS ในปัจจุบันมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่าน UCITY เป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันไม่มีความขัดแย้งกับธุรกรรมร่วมลงทุนในกิจการเป้าหมายดังกล่าว

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่า SPI และ BTS จะมีรูปแบบ และรายละเอียดของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกับของบริษัทโดยชัดเจน และไม่ทับซ้อนกับธุรกิจที่บริษัทจะเข้าลงทุนก็ตาม แต่เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้แก่ SPI และ BTS ที่กำลังจะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายว่าจะมิให้เกิดความขัดแย้งในการดำเนินธุรกิจระหว่าง SPI และ BTS กับ กิจการเป้าหมาย รวมไปถึงโอกาสในการพัฒนาสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทในอนาคตดังที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

- (1) ภายใต้แผนการดำเนินงานของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองรายได้แก่ SPI และ BTS จะมีการตรวจสอบและถ่วงดุล (Check & Balance) เพื่อดูแลและบริหารกิจการของบริษัท โดยพิจารณาประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่บริษัทมีความประสงค์จะดำเนินธุรกิจที่อาจมีความเป็นไปได้ที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ SPI หรือ BTS หรือบริษัทย่อย บริษัทร่วมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่า กรรมการผู้แทนของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะถือว่ามีส่วนได้เสีย ก็จะสามารถมีส่วนในการตัดสินใจในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากรณีดังกล่าวได้ และการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว กรรมการอิสระทุกท่านของบริษัทต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อร่วมพิจารณาถึงความเหมาะสม และความสมเหตุสมผลในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว
- (3) สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์นั้น SPI และ BTS รับทราบและเข้าใจถึงประเด็นความเสี่ยงเรื่องการขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นอย่างดี ซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่มีความขัดแย้งหรือทับซ้อนกันในเชิงของการดำเนินธุรกิจ และการลงทุนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม SPI และ BTS ตกลงที่จะไม่ดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการดำเนินการของกิจการเป้าหมาย รวมไปถึงสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัท เช่น ที่ดินที่มีศักยภาพอันเป็นที่ตั้งของโรงงานปัจจุบัน ระหว่างที่บริษัทลงทุนเพื่อร่วมพัฒนาโครงการบนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในการนี้ บริษัทจะจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่บริษัทได้กำหนดขึ้น โดยจะจัดให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นกลไกในการกำกับดูแลในเรื่องดังกล่าว และเพื่อให้บริษัทมีการดำเนินการตามแนวทางมาตรการดังกล่าวเพื่อเป็นมาตรฐานในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่มีความเสี่ยงที่จะเข้าข่ายว่ามีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะจัดให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงคณะกรรมการบริษัทเป็นระยะตามความเหมาะสมต่อไป นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการเปิดเผยมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทได้กำหนดดังกล่าวขึ้นในแบบ 56-1 One Report ประจำปี ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดยบริษัทเห็นว่า มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทกำหนดขึ้นนั้น มีความโปร่งใส เพียงพอและเหมาะสมต่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาวดุขฎิ์ สุนทรธำรง-

(นางสาวดุขฎิ์ สุนทรธำรง)

กรรมการผู้มีอำนาจ

-นางสาวยุพาพร เจียรกุล-

(นางสาวยุพาพร เจียรกุล)

กรรมการผู้มีอำนาจ