

วันที่ 2 ธันวาคม 2553

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553

เรียน ผู้ถือหุ้น

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553
 2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการซื้อหุ้นใน บริษัท เดอะ วิเวอริ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากเบงค์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเม้นท์ส พีทีอี ลิมิเต็ด
 3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหุ้นใน บริษัท เดอะ วิเวอริ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากเบงค์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเม้นท์ส พีทีอี ลิมิเต็ด
 4. ข้อมูลของกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้เป็นตัวแทนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553
 5. ข้อบังคับของบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นและการออกเสียงลงคะแนน
 6. แผนที่สถานที่จัดการประชุม
 7. ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม ต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหุ้น
 8. หนังสือมอบฉันทะ

ด้วยบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) กำหนดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เวลา 9.30 น. ณ ห้องแปซิฟิค 1-3 โรงแรม แพน แปซิฟิค กรุงเทพฯ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ตามสำเนารายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ที่ได้ส่งให้กับผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ โดยบริษัทได้เผยแพร่รายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ดังกล่าว ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นอีกทางหนึ่ง (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1)

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553

วาระที่ 2

พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากแบงก์ค็อก หรือเพอร์ดี อินเวสเมนต์ส ฟิซึอ ลิมิเตด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทประสงค์จะซื้อหุ้นใน บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (เดอะ ริเวอร์) จำนวน 1,848,005 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์) ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท จากแบงก์ค็อก หรือเพอร์ดี อินเวสเมนต์ส ฟิซึอ ลิมิเตด (BPI) ในราคาทั้งสิ้นจำนวน 315,000,000 บาท โดยบริษัทตกลงชำระราคาหุ้นทั้งหมดในคราวเดียวให้แก่ BPI ภายในเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การที่บริษัทซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (ประกาศตลาดหลักทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท ถือหุ้นใน BPI คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน BPI จึงถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 15.16 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ซึ่งผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,077,683,378 บาท) เนื่องจากมูลค่าของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงซื้อขายหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว ทั้งนี้ สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 2 และ 3 ตามลำดับ

รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของ IFA ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ จำนวน 1,335,127,851 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2553)

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากแบงก์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเม้นท์ส พีทีอี ลิมิเต็ด ทั้งนี้ ก่อนการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ บริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 84.85 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ และภายหลังการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยจะถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ รวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 99.85 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามกำหนด วัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นมาเข้าร่วมประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมครั้งนี้ โปรดมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะที่แนบท้ายมาติดต่อประธานที่ประชุมก่อนเข้าร่วมประชุม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์)

กรรมการ

หมายเหตุ

ผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเองได้ สามารถมอบฉันทะให้กับนายกิตติ คชนันท์ หรือ นายจิรวุฒิ คุวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและกรรมการตรวจสอบของบริษัท เพื่อลงคะแนนเสียงในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ในครั้งนี้ โดยจัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ระบุข้อความครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว มายังบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 62 อาคารเดอะมิลเลนเนีย ชั้น 22 ห้อง 2201-3 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

รายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมบอลรูม 1 โรงแรมสุโขทัย เลขที่ 13/3 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายสมโภชน์ อินทรานุกูล ประธานคณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
2. นายอุแบร์ โรมารี เบร์ตร็อง วีริออต กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ
3. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ
4. นายจิรวุฒิ คุวานันท์ กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

โดยคิดเป็นร้อยละ 44 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์ จากบริษัท สำนักงานเอนส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

เริ่มการประชุม

นายสมโภชน์ อินทรานุกูล เป็นประธานที่ประชุม ประธานฯ แถลงว่ามีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวม 76 ท่าน นับจำนวนหุ้นได้ 1,519,905,362 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 46.76 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นของบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 3,250,385,569 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุม จึงกล่าวเปิดประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 ตามที่ประธานฯ เสนอ ด้วยคะแนนเสียง 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และพิจารณาและอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ปรากฏรายละเอียดตามรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตามที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินของบริษัทในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

นายสุวิทย์ เลาหะพลวัฒน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 11,889,507 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. บริษัทควรนำเสนอรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา และงบการเงินของบริษัทในรูปแบบของจอภาพแสดงผล เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสพิจารณาก่อนมีการลงมติ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3,098 ล้านบาท (ในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,706 ล้านบาท) ซึ่งเมื่อรวมกับรายได้อื่นๆ ในปี 2552 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 3,387 ล้านบาท รายได้ส่วนใหญ่มาจาก 3 โครงการหลักคือ โครงการเดอะริเวอร์ โครงการนอร์ทพอยท์ และโครงการเดอะไฮทส์ ในปี 2552 บริษัทมีต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและขาดทุนจากการ

ลดมูลค่าที่ดินรอการขายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,336 ล้านบาทส่งผลให้บริษัทมีกำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าจำนวน 51 ล้านบาท แต่บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าอีกเป็นจำนวน 163 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางการเงินอีกจำนวน 164 ล้านบาทส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสุทธิในปี 2552 เป็นจำนวน 277 ล้านบาท

2. บริษัทได้มีการขายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย เช่น บริษัท โรมอน แลนด์ หรือเพอร์ตี จำกัด จากเดิมเดือนเมษายน 2552 เป็นเดือนเมษายน 2553 อยากทราบว่าบริษัท โรมอน แลนด์ หรือเพอร์ตี จำกัด มีปัญหาในการชำระเงินคืนหรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัท โรมอน แลนด์ หรือเพอร์ตี จำกัด ได้ขายที่ดินที่เป็นของบริษัท โรมอน แลนด์ หรือเพอร์ตี จำกัด และได้นำเงินบางส่วนไปชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวให้แก่สถาบันการเงินครบถ้วนแล้ว

3. บริษัทยังมีเงินกู้คงค้างหรือต้องขายระยะเวลาการชำระคืนกับสถาบันการเงินอื่นหรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า เงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทจะเป็น project finance เช่น โครงการนอร์ทพ้อยท์ บริษัทจะชำระคืนเงินกู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยบริษัทได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปบางส่วนแล้ว และได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ไปแล้วประมาณ 400 ล้านบาท ซึ่งโครงการนอร์ทพ้อยท์มีกำหนดแล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 2 ของปี 2553 เช่นเดียวกับโครงการเดอะริเวอร์ ที่บริษัทจะชำระคืนเงินกู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนโครงการเดอะไฮทส์ได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2552 แล้ว โดยบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ครบถ้วนแล้ว

นายชลกฤต ไพโรไพศาลกิจ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2552 ถือว่าเป็นจุดต่ำที่สุดของบริษัทหรือยัง และแนวโน้มผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2553 จะเป็นอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ผลการดำเนินงานของบริษัทปี 2552 ถือว่าเป็นจุดต่ำที่สุดของบริษัทหรือยังนั้น คงต้องพิจารณาจากภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวมและสถานการณ์ทางเมืองเป็นสำคัญ ส่วนแนวโน้มผลการ

ดำเนินงานของบริษัทปี 2553 ต้องพิจารณาจากยอดขายของโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการ เดอะริเวอร์ มียอดขายแล้วประมาณ 9,400 ล้านบาท โดยโครงการมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก และการรับรู้รายได้ของโครงการขึ้นอยู่กับความคืบหน้าของการก่อสร้างและยอดขาย โดยการก่อสร้างมีกำหนดแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2554 หรือต้นปี 2555

2. รายได้หลักของบริษัทในปี 2553 มาจากโครงการที่มีอยู่แล้วในปี 2552 ใช่หรือไม่ และบริษัท จะมีโครงการใหม่ในปี 2553 หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทคาดว่า รายได้หลักของบริษัทในปี 2553 นี้ส่วนใหญ่จะมาจากโครงการที่เดิมซึ่งได้แก่ โครงการเดอะริเวอร์ และโครงการนอร์ทพอยท์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยในปี 2553 บริษัทวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่คือ โครงการ 185 ราชดำริ โดยบริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 2 ของปี 2553

นายนวนันต์สิงห์ ตูวา ซึ่งถือหุ้นจำนวน 177,551 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. งบประมาณของบริษัทที่ใช้ในการโฆษณาในปี 2552 เป็นจำนวนเงินเท่าไร และปี 2553 บริษัทคาดว่าจะใช้งบประมาณดังกล่าวเป็นจำนวนเงินเท่าไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ในปี 2552 บริษัทได้มีการลดงบประมาณในการโฆษณาลงไปประมาณ 200 ล้านบาท ส่วนปี 2553 บริษัทจะใช้งบประมาณในการโฆษณาไปกับโครงการ 185 ราชดำริ โดยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในปัจจุบัน

2. บริษัทมีการตั้งงบประมาณดังกล่าวไว้อย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วิริออต กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและกรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า บริษัทมีนโยบายการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับการตลาดในอัตราเดียวกับอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ของรายได้ของโครงการ

3. บริษัทมีการเป้าหมายในการขายในปีนี้อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วิริออต กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและกรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า ในปีนี้ที่

บริษัทตั้งเป้าในการขายใหม่ไว้มากกว่า 6,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ยอดขายใหม่จะขึ้นอยู่กับสมมุติฐานต่างๆ ซึ่งรวมถึงปัจจัยทางการเมืองที่อาจมีผลกระทบต่อเป้าหมายในการขายของปีนี้ด้วย

4. บริษัทได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้หรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า มาตรฐานการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ จะเริ่มเปลี่ยนแปลงในปี 2554 ขณะนี้อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็น (Hearing) หากมาตรฐานการบัญชีเรื่องดังกล่าวได้รับการแก้ไข บริษัทก็จะต้องปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ดังกล่าว

นายชลกฤต ไพรไพศาลกิจ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า มาตรฐานการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้มีเนื้อหาที่สำคัญอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า กิจการของบริษัทจะรับรู้รายได้ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ดังนั้นหากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น ค่าโฆษณา ค่าบริหารจัดการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ไม่แน่ใจว่ามาตรฐานการบัญชีจะผ่อนปรนในการบันทึกรายได้ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวหรือไม่ คงต้องรอระยะเวลาให้มีการบังคับใช้ก่อน

นายสิทธิโชค ซึ่งถือหุ้นจำนวน 316 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. หากบริษัทไม่สามารถเข้าดำเนินงานในโครงการ 185 ราชดำริ จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทคิดเป็นสัดส่วนประมาณเท่าไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทคาดว่าบริษัทยังไม่สามารถรับรู้รายได้ภายในปีนี้ เพราะความคืบหน้าในการก่อสร้างยังดำเนินไม่ถึงร้อยละ 10 โดยบริษัทคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ในปี 2556

2. ใกล้กับโครงการเดอะริเวอร์ มีโครงการเดอะ โลท์ เฮ้าส์ ของบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเมื่อเทียบกับขนาดของห้องชุด ราคาห้องของโครงการเดอะริเวอร์จะมีราคาสูงกว่ามาก บริษัทคิดว่ามีผลต่อการตัดสินใจต่อผู้ซื้อหรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า กลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้ากลางถึงระดับบน (High-End) โดยราคาของห้องชุดขึ้นอยู่กับคุณภาพของวัสดุ และทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งเมื่อเทียบกับหลายโครงการ โครงการของบริษัทจะมีคุณภาพดีกว่าและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีกว่าทำให้มีราคาขายสูงกว่าเช่นเดียวกัน

นายชลกฤต ไพโรไพศาลกิจ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. ในปี 2553 บริษัทจะต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อดำเนินการโครงการหรือไม่อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า โครงการทุกโครงการ บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยโครงการนอร์ทพ้อยท์ จะก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน 2 เดือน ถ้าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครบถ้วนบริษัทก็จะมีกระแสเงินสดเข้ามา ปัจจุบันห้องชุดในโครงการดังกล่าวได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อประมาณ 70-80 ห้อง และบริษัทได้จ่ายเงินกู้คืนไปแล้วประมาณ 400-500 ล้านบาท

2. ในโครงการนอร์ทพ้อยท์ที่มีการขายห้องชุดได้แล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดประมาณเท่าไร และจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 ประมาณเท่าไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ตามข้อมูลที่ได้รับ ห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท และบริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้หมดภายในปีนี้ ทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินกู้ได้หมดเช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งได้สอบถามประธานฯว่า บริษัทระบุว่ามีเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในโครงการเดอะริเวอร์ จากร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 85 การประมาณการรายได้ในอีก 3 ปีข้างหน้าเพิ่มจากจำนวน 9,000 ล้านบาท เป็นจำนวน 12,750 ล้านบาท อยากทราบว่าตัวเลขรายได้ตรงนี้เป็นรายได้ของทั้ง 3 ปีรวมกัน หรือเฉพาะรายได้ของปีที่ 3

นายกิตติ ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า เป็นรายได้ของทั้ง 3 ปีรวมกัน

นายชลกฤต ไพโรไพศาลกิจ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. เมื่อไรบริษัทจะมีกำไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทได้พยายามอย่างเต็มที่เพื่อทำให้บริษัทกลับมามีกำไร แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในปัจจุบันด้วย

ประธานฯ กล่าวชี้แจงเพิ่มเติมว่า ถ้าเปรียบเทียบแต่ละโครงการแล้ว บริษัทมีกำไรจากการพัฒนาทุกโครงการ แต่การรับรู้รายได้นั้นขึ้นอยู่กับความคืบหน้าการก่อสร้างและยอดขายในปีนั้น ๆ

2. เมื่อพิจารณาบริษัทอื่น ๆ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เช่น บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) แล้ว ทั้งสองบริษัทมีกลุ่มลูกค้าแบบเดียวกับโรมอน แลนด์ และทั้งสองบริษัทมีโครงการใหม่ ๆ ออกมา และเติบโตขึ้นทุกปี อีกทั้งยังมีกำไรเพิ่มมากขึ้นด้วย เพราะเหตุใดบริษัทถึงยังไม่มีกำไรเหมือนดังเช่นสองบริษัทดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทได้พยายามอย่างเต็มที่ในการสร้างผลกำไรให้แก่บริษัท โดยในปี 2551 บริษัทก็มีกำไรจากการดำเนินงาน แต่ในปี 2552 บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์ที่เกิดขึ้นกับเลห์แมน บราเธอร์ส ทำให้บริษัทต้องขายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อนำเงินสดมาใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการจึงมีผลขาดทุนเกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา

นายปิยพันธ์ วงศ์ยะรา ซึ่งถือหุ้นจำนวน 2,145,500 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัท บริษัทมีรายจ่ายจากการที่บริษัทย่อยได้ทำการยกเลิกสัญญาซื้อเหล็กที่ทำไว้กับผู้ขายรายหนึ่ง ทำให้บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 228.2 ล้านบาท บริษัทสามารถเจรจาต่อรองกับผู้ขายเพื่อลดค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจงว่า ในขณะที่บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาซื้อเหล็กนั้น ราคาเหล็กในตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น หากบริษัทปล่อยให้ราคาเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ต้นทุนค่าเหล็กก็จะเพิ่มขึ้นเช่นกัน บริษัทย่อยจึงเข้าทำสัญญาซื้อเหล็กกับผู้ขายรายหนึ่ง ซึ่งในขณะที่ทำสัญญาเหล็กมีราคาประมาณ 37-38 บาท ต่อกิโลกรัม แต่หลังจากวิกฤตการณ์เลห์แมน บราเธอร์ส ทำให้ราคาเหล็กในตลาดลดลงเป็นอย่างมาก เหลือประมาณ 17-18 บาท ต่อกิโลกรัม ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่บริษัทย่อยจะต้องชำระให้แก่ผู้ขายตามสัญญาซื้อเหล็กคิดเป็นเงินจำนวน 600 ล้านบาทนั้น บริษัทย่อยจึงได้ดำเนินการเจรจากับผู้ขาย เพื่อขอยกเลิกสัญญา และเข้าทำสัญญาซื้อขายใหม่ตามราคาเหล็กที่ลดลง จากการยกเลิกสัญญา ทำให้บริษัทย่อยต้องจ่ายค่ายกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ขาย แต่บริษัทย่อยสามารถทำสัญญาซื้อเหล็กใหม่ตามราคาตลาดที่ลดลงคือในราคา 500 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนค่าเหล็กได้ไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ด้วยคะแนนเสียง 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไร เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 (ตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว) ที่ผ่านมามีผลขาดทุนสะสมทั้งสิ้นจำนวน 136.2 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นได้ในปีนี้ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท กำหนดให้บริษัทจ่ายเงินปันผลในรูปของเงินสดไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และสำรองตามกฎหมาย เมื่อบริษัทมีกำไร และไม่มีผลขาดทุนสะสม

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2553

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดว่าในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการคิดเป็นจำนวนหนึ่งในสาม หรือจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ต้องออกในปีแรก และปีที่สอง ภายหลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ให้ใช้วิธีจับสลาก ส่วนปีต่อจากนั้นให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดจะต้องออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2553 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัด บาฮาร์
2. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์
3. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกตามวาระดังมีรายชื่อดังกล่าวข้างต้น กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง นอกจากนี้ ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2553 ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2553 ให้แก่กรรมการตามความเหมาะสมต่อไป

นายสุวิทย์ เลหาพะพลวัฒนา ซึ่งถือหุ้นจำนวน 11,889,507 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า การพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่นั้น บริษัทได้พิจารณาการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทของกรรมการแต่ละท่านหรือไม่ เนื่องจากในรายงานประจำปีของบริษัท นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัด บาฮาร์ ไม่เคยเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทเลย

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า กรรมการที่อยู่ต่างประเทศ บริษัทจะติดต่อสื่อสารกับกรรมการท่านนั้นอยู่ตลอดเวลาผ่านทางโทรศัพท์ ซึ่งแม้ว่าท่านจะไม่เข้าร่วมการประชุมแต่ทางบริษัทจะมีการประสานงานและรายงานผลการดำเนินงานให้ท่านทราบทุกครั้ง

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติดังนี้

1. มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัด บาฮาร์ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงทั้งสิ้นจำนวน 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือดออกเสียง
2. มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงทั้งสิ้นจำนวน 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือดออกเสียง
3. มีมติแต่งตั้ง นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบจำนวน 1,519,038,402 เสียง ไม่เห็นชอบจำนวน - เสียง งดออกเสียงจำนวน 866,960 เสียง โดยคะแนนเสียงของผู้เห็นชอบ คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
4. มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2553 ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นด้วยคะแนนเสียงทั้งสิ้น 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2553

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีทุกปี โดยการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมได้

นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 20) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ กำหนดให้บริษัทจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี (Auditor rotation) หากผู้สอบบัญชีดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่มาแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกันโดยการหมุนเวียนไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนบริษัทผู้สอบบัญชีแห่งใหม่ บริษัทสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายอื่นๆ ในสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้นแทนผู้สอบบัญชีรายเดิมได้

คณะกรรมการตรวจสอบจึงเห็นสมควรอนุมัติการแต่งตั้งนายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางชลรส สันติฉัตรวารณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2553 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,200,000 บาท

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางชลรส สันติฉัตรวารณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2553 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,200,000 บาท

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้ง นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางชลรส สันติฉัตรวารณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2553 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,200,000 บาท ด้วย

คะแนนเสียง 1,519,905,362 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีความประสงค์จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่าย ซึ่งสำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทตามโครงการ Employee Stock Option Plan (ESOP) ที่ครบกำหนดอายุแล้วจำนวน 61,787,834 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 61,787,834 บาท

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,312,173,403 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,312,173,403 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 3,250,385,569 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,312,173,403 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 3,250,385,569 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการตัดหุ้นเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่าย (ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ครบกำหนดอายุแล้ว) จำนวน 61,787,834 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	3,250,385,569	บาท	(สามพันสองร้อยห้าสิบล้านสามแสนแปดหมื่นห้าพันห้าร้อยหกสิบเก้าบาท)
แบ่งออกเป็น	3,250,385,569	หุ้น	(สามพันสองร้อยห้าสิบล้านสามแสนแปดหมื่นห้าพันห้าร้อยหกสิบเก้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1	บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น			
หุ้นสามัญ	3,250,385,569	หุ้น	(สามพันสองร้อยห้าสิบล้านสามแสนแปดหมื่นห้าพันห้าร้อยหกสิบเก้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	-ไม่มี-	หุ้น	(- หุ้น)

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,519,905,362 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,103,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. บริษัทมีระยะเวลาในการรับรู้รายได้ของแต่ละโครงการของบริษัท มีวิธีใดที่จะลดระยะเวลาลงมาหรือไม่


ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า โครงการที่บริษัทดำเนินการเป็นโครงการใหญ่ โครงการเดอะริเวอร์ มีมูลค่า 15,000 ล้านบาท โครงการนอร์ทพอยท์ มีมูลค่า 5,000 ล้านบาท โครงการ 185 ราชดำริ มีมูลค่า 10,000 ล้านบาท ดังนั้นจึงใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 2-4 ปี เนื่องจากอาจมีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ ในอนาคตบริษัทอาจจะต้องเริ่มมองหาโครงการขนาดกลางมาพัฒนา ซึ่งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1-2 ปี เพื่อรองรับรายได้ที่ขาดหายไป

2. ที่ดินบริเวณเพลินจิตของบริษัท บริษัทจะนำมาพัฒนาในด้านใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัทไม่ได้เป็นเจ้าของและบริษัทถือหุ้นในที่ดินดังกล่าวประมาณร้อยละ 26 เท่านั้น

ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านและกล่าวปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 14.30 น.

ลงชื่อ  ประธานที่ประชุม
(นายสมโภชน์ อินทรานุกูล)

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การซื้อหุ้นใน บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (เดอะ ริเวอร์) ระหว่าง บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้ซื้อ) และ แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ส พีทีอี ลิมิเต็ด (BPI) (ในฐานะผู้ขาย)

1. สารสนเทศตามบัญชี (1)

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ และคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

วันที่ 23 ธันวาคม 2553

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

(ก) บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ในฐานะผู้ซื้อ

(ข) แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ส พีทีอี ลิมิเต็ด (BPI) ในฐานะผู้ขาย

BPI เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของ IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดยปัจจุบัน IFA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (เดอะ ริเวอร์) จำนวน 1,848,005 หุ้น (คิดเป็นประมาณร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์) จาก BPI ในราคาทั้งสิ้นจำนวน 315,000,000 บาท ทั้งนี้ ก่อนการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ บริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 84.85 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ และภายหลังการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยจะถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ รวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 99.85 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์

อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (ประกาศตลาดหลักทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก IFA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท ถือหุ้นใน BPI คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน BPI จึงถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 15.16 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่

30 กันยายน 2553 ซึ่งผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,077,683,378 บาท) เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงซื้อขายหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าวต่อไป และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อ

ชื่อบริษัทที่ออกหุ้น	:	บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด
ทุนจดทะเบียน (บาท)	:	1,232,030,000 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	:	1,232,030,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	:	12,320,300 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
คณะกรรมการของเดอะ ริเวอร์	:	1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออท 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 4. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์

เดอะ ริเวอร์ มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจคือ การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยเดอะ ริเวอร์ ถือหุ้นใน บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 3,749,993 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งของตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทตกลงชำระราคาหุ้นสามัญใน เดอะ ริเวอร์ จำนวน 1,848,005 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 170.45 บาทคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 315,000,000 บาท ให้แก่ BPI ทั้งหมดในคราวเดียวภายในเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดราคาซื้อขายหุ้นนั้น เป็นราคาที่ได้จากการประมาณการทางการเงิน โดยฝ่ายบริหารด้วยวิธีกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ของโครงการ เดอะ ริเวอร์ และการเจรจาตกลงกันระหว่าง บริษัท และ BPI

- 1.6 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา
ราคาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัท และ BPI คิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 315,000,000 บาท ภายหลังจากการซื้อ
ขายหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ บริษัทและบริษัทย่อยจะถือหุ้นสามัญใน เดอะ ริเวอร์ รวมทั้งสิ้นจำนวน
12,320,296 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 99.85 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์)
- 1.7 ชื่อบุคคลของที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
IFA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้
แล้วทั้งหมดของบริษัท
- 1.8 ผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์
การซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ จาก BPI จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
ของบริษัทมีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นราย
ใหญ่ บริษัท และบริษัทย่อย อีกทั้งช่วยส่งเสริมให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทสามารถ
บริหารงานได้สะดวกคล่องตัวยิ่งขึ้น และบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นตาม
สัดส่วนการถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น
- 1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์
บริษัทมีนโยบายที่จะกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระราคาหุ้นดังกล่าวให้แก่ BPI
- 1.10 เงื่อนไขในการได้รับความเห็นชอบในการซื้อหุ้นในเดอะ ริเวอร์
เนื่องจากการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าวจาก BPI เข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมูลค่า
ของรายการมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 15.16 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องจัดให้มี
การประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง
โยกันดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ
จำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้น
ที่มีส่วนได้เสีย
- 1.11 ผลประโยชน์ หรือรายการ ระหว่างบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
การซื้อหุ้นคิดเป็นจำนวนร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ จาก BPI ทำให้บริษัทและบริษัท
ย่อยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.85 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลกำไร
เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาและการขายโครงการ The River ซึ่งเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัย
(Residential Condominium) โดยโครงการ The River ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งบริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้
ตี้ส์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ เดอะ ริเวอร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

1.12 การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วีรียอท และนายเป็ยแอส มอริอาร์ตี ได้งดออกเสียงในการลงมติในการพิจารณาการประชุมเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์ และนายนูแมน เอ็ม นูแมน ซึ่งเป็นกรรมการของ IFA และเป็นกรรมการของบริษัท ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการถือหุ้นในเดอะ ริเวอร์

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ จาก BPI จะทำให้บริษัทสามารถควบคุมและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโครงการ The River ซึ่งเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัยขนาดใหญ่และเพื่อการพาณิชย์ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บนที่ดินซึ่งบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หากโครงการดังกล่าวได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ โครงการดังกล่าวจะสร้างผลกำไรให้แก่เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ โดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ส่วนบริษัทและบริษัทย่อยในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นของเดอะ ริเวอร์ จะได้รับประโยชน์จากผลกำไรจากการพัฒนาโครงการอาคารชุดสำหรับพักอาศัย The River ดังกล่าว ตามสัดส่วนการถือหุ้นในเดอะ ริเวอร์ รวมร้อยละ 99.85 ของหุ้นทั้งหมดในเดอะ ริเวอร์ นอกจากนี้ การที่บริษัทถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ จาก BPI จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความชัดเจนและไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัท และบริษัทย่อย

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 1.13

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ และไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการในข้อ 1.13

2. ข้อความกล่าวถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของสารสนเทศฉบับนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นเสียหาย

3. ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

- ไม่มี -

4. ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบัน จนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบัน จนถึงไตรมาสล่าสุด

4.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีลักษณะการดำเนินงาน ดังนี้

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น) ได้แก่ การจัดสรรที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสำนักงาน ตลอดจนอาคารพาณิชย์ และการรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้า
- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และ
- การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้ร่วมทุน และ/หรือ นักลงทุน

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาไปที่ห้องชุดพักอาศัยหรูหราใจกลางกรุงเทพมหานคร และที่พักตากอากาศในประเทศไทย ซึ่งรวมถึง พัทยา และภูเก็ต บริษัทเน้นความสำคัญไปที่การออกแบบควบคุมกับนวัตกรรมร่วมสมัยและวัสดุที่ทนทาน การก่อสร้างอยู่ภายใต้การควบคุมของการบริหารโครงการระหว่างประเทศ และกลุ่มเป้าหมายหลักจะมุ่งไปที่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยรวมถึงลูกค้าที่มีธุรกิจอยู่ในประเทศไทยและลูกค้าที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูงซึ่งรวมถึงชาวไทยและชาวต่างชาติ

โครงการในปี 2553

ในปี 2553 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและขาย 4 โครงการ ดังนี้

1. โครงการเดอะริเวอร์

โครงการเดอะริเวอร์ตั้งอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดของบริษัทในปัจจุบัน นับตั้งแต่โครงการเริ่มเปิดการขายจนถึงปัจจุบัน มียอดขายจนถึงสิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2553 มีมูลค่าขายสูงถึง 9.7 พันล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

ในปี 2553 โครงการมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก โดยการก่อสร้างส่วนโครงสร้างอาคารของตึกบี (ทั้งหมด 42 ชั้น) ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนโครงสร้างของตึกเอ (ทั้งหมด 71 ชั้น) จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณเดือน มกราคม ปี 2554 และเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในต้นปี 2555 โครงการเดอะริเวอร์ จะเป็นอาคารที่พักอาศัยริมแม่น้ำที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยบริการเรือโดยสารไปยังสถานีรถไฟฟ้า (สถานีสะพานตากสิน) และทัศนียภาพเมืองหลวง

และริมฝั่งแม่น้ำที่สวยงามซึ่งสามารถมองเห็นได้ทั้งจากห้องนอน ห้องนั่งเล่นและบริเวณอื่นๆ ภายในห้องพัก

2. โครงการนอร์ทพ้อยท์

โครงการนอร์ทพ้อยท์ เป็นโครงการห้องชุดพักอาศัยเกรดเอแห่งที่สองของ ไรมอน แลนด์ ในพัทยา ด้วยพื้นที่ด้านหน้าติดชายหาดกว้าง 80 เมตร บนหาดวงศัณษัณธ์ พัทยา นอร์ทพ้อยท์ โดยปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ ประกอบด้วยห้องชุดทั้งหมดจำนวน 376 ยูนิต โดยยอดขาย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 คิด เป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

3. โครงการเดอะไฮท์ส ภูเก็ต

โครงการเดอะไฮท์ส ภูเก็ต ตั้งอยู่บนหาดกะตะ และได้มีการเปิดตัวในปี 2548 ซึ่ง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2553 ปัจจุบันโครงการมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดย ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2552

4. โครงการ 185 ราชดำริ

โครงการ 185 ราชดำริ ตั้งอยู่บนถนนราชดำริและเป็นเพียงโครงการเดียวในย่านนี้ที่เสนอขาย กรรมสิทธิ์ขาด (freehold) ในขณะที่โครงการอื่นๆ จะเสนอขายเป็นสิทธิการเช่า (leasehold) โครงการแวล้อมไปด้วยวิวทัศน์จากสวนลุมพินีไปจนถึงสมาคมราชกรีฑาสโมสร ประกอบด้วย ห้องชุดประมาณ 268 ยูนิต มูลค่าโครงการทั้งหมดเกือบ 1 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทได้เปิดตัว โครงการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ ปี 2556 โดยปัจจุบัน มียอดขายประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และโครงการได้ เริ่มก่อสร้างแล้ว โดยอยู่ระหว่างการตอกเสาเข็ม (pilling)

โครงการใหม่ในปี 2554

บริษัทวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ใน 2554 ได้แก่ โครงการชาयर วังศัณษัณธ์ มีทำเลติดกับโครงการ นอร์ทพ้อยท์ ในพัทยา ตั้งอยู่บนพื้นที่เลียบชายหาดวงศัณษัณธ์ความยาว 45 เมตร มูลค่าของโครงการ ประมาณ 2.8 พันล้านบาท โดยบริษัทมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 1 ของปี 2554

4.2 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา และปีปัจจุบัน จนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบาย

บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบดุล
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553, 31 ธันวาคม 2552, 31 ธันวาคม 2551
 (หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	327,491	3.92	334,004	3.50	336,183	3.47
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	25,100	0.30	26,859	0.28	-	-
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	1,192,805	14.30	1,343,080	14.07	1,364,836	14.10
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บที่เกี่ยวข้องกัน	23,030	0.28	11,571	0.12	26,735	0.28
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	5,957,286	71.43	5,480,478	57.41	6,014,024	62.13
ที่ดินรอการขาย - สุทธิ	-	-	650,774	6.80	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าจากผู้รับเหมา	254,793	3.06	447,298	4.69	508,572	5.25
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	26,200	0.27
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,709	0.07	3,702	0.04	11,334	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	83,921	1.01	49,898	0.53	39,454	0.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,870,135	94.37	8,347,664	87.44	8,327,338	86.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับ	221,823	2.66	939,704	9.84	943,026	9.74
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	107,675	1.29	119,734	1.25	250,126	2.58
สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า - สุทธิ	86,667	1.04	89,167	0.93	92,500	0.96
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	7,397	0.09	7,397	0.08	7,397	0.07
เงินมัดจำ	10,739	0.13	8,890	0.09	11,384	0.12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	35,152	0.42	34,464	0.37	48,155	0.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	469,453	5.63	1,199,356	12.56	1,352,588	13.97
รวมสินทรัพย์	8,339,588	100.00	9,547,020	100.00	9,679,926	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	60,000	0.72	1,756,399	18.40	2,061,565	21.30
เจ้าหนี้การค้า	421,240	5.05	514,967	5.39	313,269	3.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	478,810	5.74	1,457,858	15.27	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	351,561	3.63
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	279,145	3.35	176,883	1.85	-	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้อง	704	0.01	442	0.00	389	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	211,787	2.54	551,641	5.78	353,725	3.65
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	351,550	4.22	122,379	1.28	79,697	0.82
เงินมัดจำรับจากการขายที่ดิน	-	-	15,000	0.16	-	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	715,403	8.58	272,468	2.85	550,166	5.68
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,113	0.02	43,727	0.45
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	174,351	1.83	370,779	3.83
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	4,680	0.05
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	75,317	0.90	67,700	0.71	81,234	0.84
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	68,714	0.82	35,542	0.38	17,048	0.19
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,662,670	31.93	5,147,743	53.92	4,227,840	43.68
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,431,399	41.15	1,803,500	18.89	2,333,422	24.11
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	153,069	1.60	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,214	0.02	3,872	0.04	10,170	0.11
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,433,613	41.17	1,960,441	20.53	2,343,592	24.22
รวมหนี้สิน	6,096,283	73.10	7,108,184	74.45	6,571,432	67.90

รายการ	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนชำระแล้ว	3,250,386	38.97	3,250,386	34.05	2,999,799	30.99
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	-	-	-	-	(208,585)	(2.15)
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	(242,940)	(2.91)	(242,940)	(2.54)	-	-
สำรองตามกฎหมาย	36,131	0.43	36,131	0.38	36,131	0.37
กำไรสะสม	(927,505)	(11.12)	(697,518)	(7.31)	66,606	0.69
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	127,233	1.53	92,777	0.97	214,543	2.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,243,305	26.90	2,438,836	25.55	3,108,494	32.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,339,588	100.00	9,547,020	100.00	9,679,926	100.00

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553, สำหรับปี 31 ธันวาคม 2552, 31 ธันวาคม 2551

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,117,747	90.33	3,098,906	91.49	2,706,885	94.77
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,119	0.13	6,576	0.19	4,838	0.17
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	9,893	0.42	8,013	0.24	4,381	0.15
กำไรจากการหักกลบนี้อ	-	-	96,496	2.85	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	27,822	0.97
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	15,683	0.46	-	-
ดอกเบี้ยรับ	44,350	1.89	93,907	2.77	35,390	1.24
โอนกลับภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายและค่าธรรมเนียม	-	-	-	-	62,516	2.19
โอนกลับค่าเสื่อมขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขาย	76,026	3.25	-	-	-	-
รายได้อื่น	93,219	3.98	67,514	2.00	14,341	0.51
รวมรายได้	2,344,354	100.00	3,387,095	100.00	2,856,173	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,420,197	72.46	2,296,857	68.85	1,773,923	68.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	256,427	13.08	162,458	4.87	373,849	14.41
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189,556	9.67	687,802	20.62	446,932	17.22
ปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	93,909	4.79	-	-	-	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขาย	-	-	188,904	5.66	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,960,089	100.00	3,336,021	100.00	2,594,704	100.00
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	384,265		51,074		277,111	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(301,616)		(163,822)		(39,908)	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(107,301)		(164,065)		(119,770)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(170,879)		(3,820)		-	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(195,531)		(280,633)		117,433	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(229,987)		(277,109)		145,785	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	34,456		(3,524)		(28,352)	
กำไรสุทธิสำหรับปี	(195,531)		(280,633)		117,433	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553, สำหรับปี 31 ธันวาคม 2552, 31 ธันวาคม 2551
(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	336,085	(468,683)	(1,471,178)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,075,461	(76,170)	(633,076)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,418,059)	542,674	1,939,979
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(6,513)	(2,179)	(164,275)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	334,004	336,183	503,203
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่ไม่รวมในงบการเงินรวม	-	-	(2,745)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	327,491	334,004	336,183

4.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการขายเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2551 – 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 2,706.89 ล้านบาท และ 3,098.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจากปี 2551 เท่ากับ 392.02 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.48 ทั้งนี้ สาเหตุที่รายได้หลักของกิจการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายของโครงการต่างๆ และความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นไปตามแผนงานของบริษัท

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 2,117.75 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2552 จำนวน 220.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.44 เนื่องจาก บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากโครงการนอร์ทพอยท์ พัทยา ได้น้อยกว่าปีก่อน

ต้นทุนขายและอัตราส่วนกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 1,773.92 ล้านบาท 2,296.86 ล้านบาท และ 1,420.20 ล้านบาท ในปี 2551 – 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 65.53 ร้อยละ 74.12 และร้อยละ 67.06 ในปี 2551 – 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละโครงการ ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นอยู่ในเกณฑ์ที่ดีที่ ร้อยละ 34.47 ร้อยละ 25.88 และร้อยละ 32.94 ในปี 2551 – 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553

ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 820.78 ล้านบาท 850.26 ล้านบาท และ 445.98 ล้านบาท ในปี 2551 – 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ หรือเท่ากับ ร้อยละ 30.32 ร้อยละ 27.44 และร้อยละ 21.06 ของรายได้จากการขาย ซึ่งจะเห็นได้ว่า อัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ในปี 2551 – 2552 เนื่องจากบริษัทสามารถดำเนินแผนการส่งเสริมการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่ง

สามารถสร้างยอดขายให้เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ประกอบกับการที่บริษัทมีนโยบายลงทุนในโครงการขนาดกลางถึงใหญ่ซึ่งก่อให้เกิดส่วนต่างของกำไรได้มากกว่าโครงการขนาดเล็ก

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)

บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 145.79 ล้านบาท (277.11) ล้านบาท และ (229.99) ล้านบาท ในปี 2551 – 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ บริษัทมีผลขาดทุนในปี 2552 – 2553 เนื่องจากในปี 2552 บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขายประมาณ 189 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการขายที่ดินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งผ่านส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าประมาณ 250 ล้านบาท

4.4 **ฐานะการเงิน**

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,679.93 ล้านบาท 9,547.02 ล้านบาท และ 8,339.59 ล้านบาท ในปี 2551 – 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุที่สินทรัพย์รวมในปี 2551 เพิ่มขึ้นจากปี 2550 เป็นจำนวน 1,753.76 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มผ่านบริษัทย่อยและบริษัทที่ควบคุมร่วมกันเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่สินทรัพย์รวมในปี 2552 ลดลงจากปี 2551 เพียง 132.91 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานแล้วของโครงการแห่งหนึ่ง สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีสินทรัพย์ลดลง 1,207.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2552 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับลดลงจำนวน 717.88 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,571.43 ล้านบาท 7,108.18 ล้านบาท และ 6,096.28 ล้านบาท ในปี 2551 – 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2551 - 2552 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 1,011.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.24 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2552 เนื่องจากบริษัทสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามแผนการบริหารจัดการของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2551 – 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับ 2.11 เท่า 2.91 เท่า และ 2.72 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่หากพิจารณาถึงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2551 – 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับ 1.65 เท่า 2.29 เท่า และ 1.87 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ ในช่วง 9 เดือนของปี 2553 มีการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 สาเหตุหลักเกิดจากการที่ลูกค้าได้มีการทยอยรับโอนห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,108.49 ล้านบาท 2,438.84 ล้านบาท และ 2,243.31 ล้านบาท ในปี 2551 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ โดยในปี 2551 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 388.74 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 117.43 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 259.62 ล้านบาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม อย่างไรก็ตาม ในปี 2552 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 669.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.54 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.63 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2552 จำนวน 27.84 ล้านบาท และบริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 360.68 ล้านบาท และสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 195.53 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีขาดทุนสุทธิ

สภาพคล่อง

ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี โดยในปี 2551 - 2552 ระหว่าง 1.62 - 1.97 เท่า ในขณะที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.96 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนน้อยกว่า 1.00 เท่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเท่ากับ 0.72 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเนื่องมาจาก ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนระยะยาวให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น

กระแสเงินสด

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (1,471.18) ล้านบาท (468.68) ล้านบาท และ 336.09 ล้านบาท ในปี 2551 - 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2551 มีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกเนื่องจากบริษัทสามารถโอนห้องชุดให้กับลูกค้าได้ตามกำหนดเวลาและได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (633.08) ล้านบาท (76.17) ล้านบาท และ 1,075.46 ล้านบาท ในปี 2551 - 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในแต่ละปีส่วนใหญ่เป็นผลมาจากให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่บริษัทในเครือเพื่อการพัฒนาโครงการ แต่ในไตรมาส 3 ปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่ดินรอกการขายจำนวน 711.80 ล้านบาท และได้รับชำระเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่ควบคุมร่วมกันคืนจำนวน 365.76 ล้านบาท

สำหรับกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2551 - 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 เท่ากับ 1,939.98 ล้านบาท 542.67 ล้านบาท และ (1,418.06) ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างไรก็ตามในปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ เนื่องจากบริษัทสามารถโอนหน่วยในอาคารชุดของโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้จำนวนประมาณ 1,400 ล้านบาท

4.5 ประเมินการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)

บริษัทไม่ได้มีการจัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับปี 2553

4.6 รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสมโภชน์ อินทรานุกูล	ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
2.	นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์	ประธานกรรมการบริหาร
3.	นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบร์เกอร์	กรรมการบริหาร
4.	นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วิริออท	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ
5.	นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นูแมน	กรรมการ
6.	นายเฟียเรส ร็อดดริโก้ มอเรียอาที อัลวาเรซ	กรรมการ
7.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท
8.	นายกิตติ คชนันท์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	นายจิรวุฒิ คุวานันท์	กรรมการตรวจสอบ

รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วิริออท	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ
2.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ
3.	นางสาวลมัย พิชญ์ตระกูล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินโครงการ
4.	นายสตีเฟน แอนโทนี บราจัก	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริหารรีสอร์ท
5.	นายเจอร์ราร์ด โคนอร์ ฮิลลี	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
6.	นายมนตรี เหมวิจิตร	ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานโครงการ
7.	นางเนียร์จา ลัจจ์เดวี	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารลูกค้าสัมพันธ์
8.	นางหฤทัย ยามานากะ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
9.	นางสาวจรรยาจิรา พนิตพล	ผู้อำนวยการฝ่ายงานวางแผนและการลงทุน

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ 9 อันดับแรก ที่ปรากฏตามสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 กันยายน 2553

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	IFA Hotels & Resorts 3 Ltd.	1,335,127,851	41.08
2.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	982,677,628	30.23
3.	Quam Securities Company Limited A/C Client	198,045,182	6.09
4.	ม.ร.ว. จัตุมงคล โสณกุล	35,000,000	1.08
5.	บริษัท ไฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน)	27,669,245	0.85
6.	Clestream Nominees Ltd.	26,518,679	0.82
7.	นายณัฐพัฒน์ รังสรรค์	23,959,000	0.74
8.	นายวิศิษฎ์ ก่อเศรษฐการ	21,777,777	0.67
9.	นายพรชัย ธิโนปจัยสิทธิ์	18,000,000	0.55
	รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2,668,775,362	82.11
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	581,610,207	17.89
	รวม	3,250,385,569	100.00

4.7 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

ไม่มี

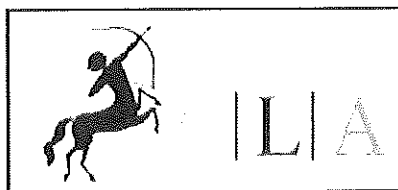
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ.2553

สารบัญ

	หน้าที่
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	4
1. ข้อมูลที่สำคัญของบริษัท	
1.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ	5
1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ	9
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	10
1.4 โครงสร้างรายได้	11
1.5 ภาวะการณืแข่งขัน	12
1.6 โครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต	13
1.7 โครงสร้างเงินทุน	15
1.8 คณะกรรมการบริษัท	16
1.9 ผู้บริหาร	16
1.10 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	17
2. รายละเอียดของรายการ	
2.1 ประเภทและขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	28
2.2 มูลค่าสิ่งตอบแทน	31
2.3 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน.	32
2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่จะเกิดขึ้น	42
3. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	43
4. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	
4.1 วัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ	53
4.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ	54
4.3 ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของรายการ	56
5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	69

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ ค.อ.029/2553

วันที่ 2 ธันวาคม 2553

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่คณะกรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "RAIMON") ซึ่งได้ประชุมครั้งที่ 8/2553 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นใน บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ("เดอะริเวอร์" หรือ "RV") เดิมชื่อ บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จาก แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ ฟิซึ ลิมิเต็ด ("BPI") ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 315 ล้านบาท (ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 84.85 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด) โดยมีวัตถุประสงค์การซื้อหุ้นใน RV จาก BPI เพื่อให้โครงสร้างการถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท และบริษัทย่อย

การที่บริษัทซื้อหุ้นใน RV ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (ประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก IFA Hotels & Resorts 3 Limited ("ผู้ถือหุ้นใหญ่" หรือ IFA HR3) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท และถือหุ้นใน BPI คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน BPI จึงถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 15.16 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ซึ่งผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,077,683,378 บาท) เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงซื้อขายหุ้นใน RV ดังกล่าว ต่อไป และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดไว้

นอกจากนี้ การซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดย

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาซึ่งจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 3.78 ซึ่งเป็นการคำนวณจากเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จัดเป็นรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ที่มีขนาดของรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ซึ่งทำให้บริษัทไม่ต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์")

เมื่อพิจารณาทั้งรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด หรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติ แต่งตั้ง บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ") เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการจัดทำความเห็นเกี่ยวกับการซื้อหุ้น RV ของบริษัท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ขึ้น โดยศึกษาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทรวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท
2. ข้อมูลและรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัท
3. ข้อมูลและเอกสารที่เปิดเผยหรือเผยแพร่ต่อประชาชนทั่วไป เช่น ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข่าวสารจากหนังสือพิมพ์ และข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นฐานในการพิจารณาและจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยมีสมมุติฐานในการให้ความเห็นว่า ข้อมูลตามที่ได้กล่าวข้างต้นนั้น เป็นข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง และไม่มีเหตุการณ์ใดที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือรับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้อง ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆ ของบริษัท

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาซื้อขายหุ้นของบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ

บริษัท หรือ RAIMON	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
RV หรือ เดอะริเวอร์	บริษัท เดอะริเวอร์ จำกัด
TPC	บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
IFA HR	IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C)
IFA HR 3 หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่	IFA Hotels & Resorts 3 Ltd
IFA RLD	บริษัท ไอเอฟเอ ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
IFA RLR	บริษัท ไอเอฟเอ ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
IFA PR	บริษัท ไอเอฟเอ เพลินจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด
BPI	เบงคี้ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเม้นท์ส พีทีอี ลิมิเต็ด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2553 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้น ใน บริษัท เดอะ รีเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมด จาก แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเม้นท์ ฟิซึ ลิมิเตด ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 315 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเนื่องจากขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าเกินเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัทและ RV รวมถึงสัมภาษณ์ผู้บริหาร ราคาและเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ RV ระหว่างบริษัทและ BPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาซื้อขายหุ้นของ RV ที่ราคาหุ้นละ 170.45 บาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปความเห็นที่ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้มีความสมเหตุสมผล และราคาซื้อขายหุ้นมีความเหมาะสม เพราะมูลค่าของบริษัทอยู่ในช่วง 310 – 326 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นในช่วง 167.75 – 176.41 บาทต่อหุ้น ซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแนะนำให้ ผู้ถือหุ้นพิจารณาประเด็นอื่นๆ ที่อาจจะมีผลต่อการตัดสินใจ เช่น ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการ ประโยชน์และผลกระทบหากไม่เข้าทำรายการ ประโยชน์และผลกระทบระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก และความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบและความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ นำเสนอไว้ ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1. ข้อมูลที่สำคัญของบริษัท

1.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทมีประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญตั้งแต่เริ่มก่อตั้งกิจการ ดังต่อไปนี้

- บริษัทจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม "บริษัท ปิอาชาการ์เม้น จำกัด" เมื่อปี 2530 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อทำการผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป แต่ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการ ผู้เริ่มก่อตั้งบริษัทได้เสนอให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัทใหม่เป็นการลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและจำหน่าย
- ต่อมาได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท โรมอน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด" หลังจากประสบความสำเร็จในการก่อสร้างและขายโครงการอาคารพาณิชย์ จึงได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่ออีกครั้งเป็น "บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด" ในปี 2533
- บริษัทได้เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัทหลายแห่งเพื่อเป็นเจ้าของที่ดินที่มีศักยภาพ และเพื่อการขยายธุรกิจ จนกระทั่งในปี 2536 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 5,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 54.00 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้รับอนุญาตให้นำหุ้นของบริษัทเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ในปี 2543 - 2546 บริษัทได้เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการภายใต้พระราชบัญญัติล้มละลาย โดยศาลได้มีคำสั่งฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2543 และบริษัทได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการจนเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2546
- ทั้งนี้ แผนฟื้นฟูกิจการของบริษัทประกอบด้วย การลดทุน การเพิ่มทุนเพื่อการแปลงหนี้เป็นทุนและเพื่อเสนอขายแก่นักลงทุนใหม่ (โดยมีกลุ่มนักลงทุนใหม่เข้ามาโดย บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามแผนฟื้นฟูกิจการ และกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ของบริษัท) นอกจากนี้ แผนฟื้นฟูกิจการได้กำหนดให้มีการแตกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวนทั้งสิ้น 299,904,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนใหม่ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมทั้งการโอนสินทรัพย์อันเป็นหลักประกันเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้มีประกัน
- เดือนพฤศจิกายน 2546 บริษัทได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 29,990,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ให้แก่นักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบัน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 7 บาท และได้ดำเนินการแตกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พร้อมทั้งได้ดำเนินการแตกใบสำคัญแสดงสิทธิ จาก 1 หน่วยเดิม เป็น 5 หน่วยใหม่

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- เดือนพฤษภาคม 2547 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 224,930,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมได้เสนอขายให้แก่พนักงานที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบัน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ในเดือนกรกฎาคม 2547
- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2547 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อนุญาตให้หลักทรัพย์ของบริษัทกลับเข้าทำการซื้อขายในหมวดอุตสาหกรรมปกติ
- ในวันที่ 29 เมษายน 2548 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,752,640,955 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,977,571,568 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 224,930,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2548 เป็นผู้ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในเดือนมิถุนายน 2548 ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2548
- ในวันที่ 12 ตุลาคม 2548 บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ก่อนกำหนด ครั้งที่ 1 เป็นจำนวน 374,801,596 หน่วย โดยกำหนดวันใช้สิทธิในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 378,832,048 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 364,815,276 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,728,415,726 บาท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2549 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 10,083,930 หน่วย
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ก่อนกำหนดเป็นครั้งที่ 2 สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จำนวน 374,801,595 หน่วย โดยกำหนดวันใช้สิทธิในเดือนเมษายน 2549 ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 374,260,907 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 360,413,268 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,102,676,633 บาท เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 14,484,765 หน่วย
- ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ได้ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานบริษัทฯ (RAIMON-W2) จำนวน 5,690,566 หุ้น ในราคาใช้



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สิทธิหุ้นละ 1,228 บาท รวมเป็นเงิน 6,988,015 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,108,367,199 บาท เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2549

- ในวันที่ 29 กันยายน 2549 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 3,672 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 3,536 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 2,108,370,871 บาท เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2549
- ในวันที่ 28 ธันวาคม 2549 บริษัทได้รับแจ้งจากนายโอเล่ย์ ไทเก้น และนายไฟรเด่ ไทเก้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น โดยนายโอเล่ย์ ไทเก้นได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท จำนวน 422,644,115 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.05 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ Istithmar Hotels FZE และนายไฟรเด่ ไทเก้น ได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัทจำนวน 472,654,695 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.41 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ 2 ราย คือ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. จำนวน 447,649,405 หุ้น และ Istithmar Hotels FZE จำนวน 25,005,290 หุ้น ตามลำดับ
- เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2550 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 678,915 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 653,795 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 2,108,049,786 บาท เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2550
- เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2550 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือจำนวน 749,599,853 หน่วย ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) ครั้งสุดท้ายนี้ เป็นจำนวน 631,131,885 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 607,780,005 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,740,181,671 บาท เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2550 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 141,329,094 หน่วย
- เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้
 1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมมูลค่า 2,977,571,568 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,977,571,568 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,801,969,505 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,801,969,505 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 175,602,063 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 175,602,063 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RAIMON-W) ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2551

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 1,370,090,835 บาท จากเดิม 2,801,969,505 บาท (หุ้นสามัญ 2,801,969,505 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 4,172,060,340 บาท (หุ้นสามัญ 4,172,060,340 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2551
3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,370,090,835 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 1.00 บาท (อัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่) ทั้งนี้ในกรณีที่มิได้มีหุ้นเหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 340,116,914 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นร้อยละ 24.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ต่อมาบริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้นจำนวน 259,616,980 บาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 259,616,980 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้หุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,999,798,651 บาท (2,999,798,651 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 26.15 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้ว และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2551
- เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2552 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้
 1. จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสดปันผล โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 0.0837 หุ้นปันผล ซึ่งมีมูลค่าตามมูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ หุ้นละ 1 บาท และจ่ายเป็นเงินสดปันผลในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 0.0093 บาท รวมเป็นอัตราเงินปันผล ระหว่างกาลจ่ายต่อหุ้น หุ้นละ 0.093 (0.0837 + 0.0093) บาท
 2. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 4,172,060,340 บาท เหลือ 3,061,586,485 บาท โดยการที่ตัดจำนวนหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,110,473,855 หุ้น (ซึ่งไม่รวมถึงหุ้นที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น) มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,110,473,855 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2552
 3. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 3,061,586,485 บาท เป็น 3,312,173,403 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เพิ่มขึ้น จำนวน 250,586,918 หุ้น มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 250,586,918 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2552
 4. จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 250,586,918 หุ้น มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลระหว่างกาล ทำให้หุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 3,250,385,569 บาท (3,250,385,569 หุ้น



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 3,312,173,403 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2552

- เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2552 IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้ทำการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 14.92 โดยการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่ง ทำให้ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้ว
- เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2553 ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 3,312,173,403 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,312,173,403 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 3,250,385,569 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย (ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว) จำนวน 61,787,834 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 61,787,834 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 (ที่มา : หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552)

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

- บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีชื่อย่อว่า "RAIMON" โดยบริษัทถูกจัดประเภทธุรกิจให้อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีลักษณะการดำเนินงาน ดังนี้
 - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น) ได้แก่ การจัดสรรที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสำนักงาน ตลอดจนอาคารพาณิชย์ และการรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้า
 - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และ
 - การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้ร่วมทุน และ/หรือ นักลงทุน
- บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาไปที่ห้องชุดพักอาศัยหรูหรากลางกรุงเทพมหานคร และที่พักตากอากาศในประเทศไทย ซึ่งรวมถึง พัทยา และภูเก็ต บริษัทเน้นความสำคัญไปที่การออกแบบควบคู่กับนวัตกรรมร่วมสมัยและวัตถุประสงค์ที่ทนทาน การก่อสร้างอยู่ภายใต้การควบคุมของการบริหารโครงการระหว่างประเทศ และกลุ่มเป้าหมายหลักจะมุ่งไปที่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยรวมถึงลูกค้าที่มีธุรกิจอยู่ในประเทศไทยและลูกค้าที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูงซึ่งรวมถึงชาวไทยและชาวต่างชาติ



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.4 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทแสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้แยกตามประเภท ของผลิตภัณฑ์	2550	ร้อยละ	2551	ร้อยละ	2552	ร้อยละ	9 เดือนแรก 2553	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,704,356	98.49	2,706,885	94.78	3,098,906	91.49	2,117,747	90.33
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,258	0.19	4,838	0.17	6,576	0.19	3,119	0.13
รายได้ค่าธรรมเนียม การตลาด	3,818	0.22	4,381	0.15	8,013	0.24	9,893	0.42
ดอกเบี้ยรับ	1,823	0.11	35,390	1.24	93,907	2.77	44,350	1.89
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้น	5,902	0.34	-	-	15,683	0.46	-	-
กำไรจากการหักกลบนี	-	-	-	-	96,496	2.85	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	-	-	27,822	0.97	-	-	-	-
โอนกลับภาษีธุรกิจเฉพาะ ค้างจ่ายและค่าธรรมเนียม การโอนค้างจ่าย	-	-	62,516	2.19	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุน จากการลดมูลค่าที่ดินรอ การขาย	-	-	-	-	-	-	76,026	3.24
อื่นๆ	11,194	0.65	14,341	0.50	67,514	2.00	93,219	3.98
รวม	1,730,351	100.00	2,856,173	100.00	3,387,095	100.00	2,344,354	100.00

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2552 (แบบ 56-1) ของบริษัท และงบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553

1.5 ภาวะการณ์แข่งขัน

1.5.1 การตลาดและการแข่งขัน

- ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552 อยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเปิดตัวใหม่ในเขต เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครทั้งหมดประมาณ 22 โครงการ หรือประมาณ 4,730 ยูนิต
- ในครึ่งปีแรกมีการเปิดตัวโครงการใหม่ไม่มากนัก แต่ในไตรมาสที่ 3 ผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้นำโครงการในอนาคตที่มีแผนจะเปิดตัวก่อนหน้านี้มาเปิดตัวเนื่องจากมีความเชื่อมั่นว่าตลาดจะให้การตอบรับกับโครงการที่เปิดตัวใหม่ ส่วนในไตรมาสสุดท้ายมีการเปิดตัว 4 โครงการ หรือประมาณ 813 ยูนิต โดยมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,300 ล้านบาท
- ยอดขายรอรับรู้อยู่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2552 มีมูลค่าสูงขึ้นถึง 46,000 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 25% จากมูลค่ายอดขายรอรับรู้อยู่ในปี 2551 โดยความต้องการหลักมาจากลูกค้าชาวไทย โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับล่าง ซึ่งมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 51.3 ของยอดขายรวมในปี 2552
- ยอดขายรอรับรู้อยู่ของผู้ประกอบการชั้นนำของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางถึงระดับบนในปี 2552 เพิ่มขึ้นถึง 133% จากมูลค่ายอดขายรอรับรู้อยู่ในปี 2551 เนื่องจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นในครึ่งปีหลัง อย่างไรก็ตาม โครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่ไม่เป็นที่รู้จักและไม่มีประวัติการพัฒนาโครงการที่ดี ทำยอดขายได้ไม่ดีนักเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการชั้นนำที่เป็นที่รู้จักในตลาดอสังหาริมทรัพย์
- พื้นที่ใจกลางสุขุมวิทถือเป็นพื้นที่ที่มีการโอนสูงสุดในกรุงเทพฯ ในปี 2552 ด้วยยอดโอน 900 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 6,200 ล้านบาท ตามด้วยสีลม/สาทร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) จำนวน 843 ยูนิต มูลค่าประมาณ 7,600 ล้านบาท
- พื้นที่ลุมพินีกลาง ซึ่งอยู่ระหว่างเขตศูนย์กลางธุรกิจ และแหล่งศูนย์กลางค้าที่ทันสมัย ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาขายสูงสุดในเขตเมือง โดยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นี้ จำนวน 532 ยูนิต มูลค่าประมาณ 5,500 ล้านบาท โดยมีราคาเฉลี่ย 114,751 บาท/ตร.ม.
- พื้นที่สีลม/สาทร ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจยังคงเป็นพื้นที่ที่ชาวต่างชาตินิยมพักอาศัย โดยจากจำนวน 843 ยูนิต ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นี้ มีร้อยละ 18 เป็นชาวต่างชาติ ด้วยความนิยมนี้ได้ชี้ให้เห็นว่าพื้นที่สีลม/สาทรเป็นพื้นที่ที่มีราคาสูงเป็นอันดับสอง โดยมีราคาโอนเฉลี่ย 107,817 บาท/ตร.ม.

1.5.2 แนวโน้มตลาดในปี 2553

- ภาวะการณ์แข่งขันในปี 2553 จะสูงขึ้นเนื่องจากมีโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ 5,542 ยูนิต และอีกประมาณ 8,728 ยูนิตที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปีต่อไป



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ยูนิตที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2553 ประมาณร้อยละ 77 ได้ขายออกไปแล้ว อย่างไรก็ตาม บางส่วนของยูนิตเหล่านี้คาดว่าจะถูกนำไปขายใหม่ (Resale) และแข่งกับบรรดาโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้แต่ยังไม่แล้วเสร็จ
- ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีการซื้อที่ดินใหม่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ
- ความต้องการซื้อในประเทศสำหรับห้องชุดขนาดเล็กในเมืองตามแนวรถไฟฟ้าและ/หรือ รถไฟฟ้าใต้ดินยังคงแข็งแกร่ง ซึ่งในปัจจุบันพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยได้ถูกจดทะเบียนมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ มาก และกลายเป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของผู้ซื้อบ้าน

1.6 โครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต

1.6.1 โครงการปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และ/หรือ การขาย 4 โครงการ ดังต่อไปนี้

1. โครงการเดอะริเวอร์

โครงการเดอะริเวอร์ตั้งอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดของบริษัทในปัจจุบัน นับตั้งแต่โครงการเริ่มเปิดการขายจนถึงปัจจุบัน มียอดขายจนถึงสิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2553 มีมูลค่าขายสูงถึง 9.7 พันล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

ในปี 2553 โครงการมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก โดยการก่อสร้างส่วนโครงสร้างอาคารของตึกบี (ทั้งหมด 42 ชั้น) ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนโครงสร้างของตึกเอ (ทั้งหมด 71 ชั้น) จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณเดือน มกราคม ปี 2554 และเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในต้นปี 2555 โครงการเดอะริเวอร์ จะเป็นอาคารที่พักอาศัยริมแม่น้ำที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยบริการเรือโดยสารไปยังสถานีรถไฟฟ้า (สถานีสะพานตากสิน) และทัศนียภาพเมืองหลวงและริมฝั่งแม่น้ำที่สวยงามซึ่งสามารถมองเห็นได้ทั้งจากห้องนอน ห้องนั่งเล่นและบริเวณอื่นๆ ภายในห้องพัก

2. โครงการนอร์ทพ้อยท์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงการนอร์ทพ้อยท์ เป็นโครงการห้องชุดพักอาศัยเกรดเอแห่งที่สองของ ไรมอน แลนด์ ในพัทยา ด้วยพื้นที่ด้านหน้าติดชายหาดกว้าง 80 เมตร บนหาดวงศัณษัญญ์ พัทยา นอร์ทพ้อยท์ โดยปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการประกอบด้วยห้องชุดทั้งหมดจำนวน 376 ยูนิต โดยยอดขาย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

3. โครงการเดอะไฮท์ส ภูเก็ต

โครงการเดอะไฮท์ส ภูเก็ต ตั้งอยู่บนหาดกะตะ และได้มีการเปิดตัวในปี 2548 ซึ่ง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2553 ปัจจุบันโครงการมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2552

4. โครงการ 185 ราชดำริ

โครงการ 185 ราชดำริ ตั้งอยู่บนถนนราชดำริและเป็นเพียงโครงการเดียวในย่านนี้ที่เสนอขายกรรมสิทธิ์ขาด (freehold) ในขณะที่โครงการอื่นๆ จะเสนอขายเป็นสิทธิการเช่า (leasehold) โครงการเวดล้อมไปด้วยวิวทัศน์จากสวนลุมพินีไปจนถึงสมาคมราชกรีฑาสโมสร ประกอบด้วยห้องชุดประมาณ 268 ยูนิต มูลค่าโครงการทั้งหมดเกือบ 1 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2556 โดยปัจจุบันมียอดขายประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และโครงการได้เริ่มก่อสร้างแล้ว โดยอยู่ระหว่างการตอกเสาเข็ม (piling)

1.6.2 โครงการในอนาคต

บริษัทวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ใน 2554 ได้แก่ โครงการชาयर วังศัณษัญญ์ มีทำเลติดกับโครงการนอร์ทพ้อยท์ ในพัทยา ตั้งอยู่บนพื้นที่เลียบบชายหาดวงศัณษัญญ์ความยาว 45 เมตร มูลค่าของโครงการประมาณ 2.8 พันล้านบาท โดยบริษัทมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 1 ของปี 2554



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.7 โครงสร้างเงินทุน

1.7.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วเท่ากับ 3,250,385,569 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมี IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใน Republic of Mauritius เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด

1.7.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 2 กันยายน 2010 (ข้อมูลล่าสุด) ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนของบริษัท ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	IFA Hotels & Resorts 3 Ltd.	1,335,127,851	41.08
2.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	982,677,628	30.23
3.	Quam Securities Company Limited A/C Client	198,045,182	6.09
4.	ม.ร.ว. จัตุมงคล ไสณกุล	35,000,000	1.08
5.	บมจ. โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น	27,669,245	0.85
6.	Cleastream Nominees Ltd.	26,518,679	0.82
7.	นายณัฐพัฒน์ รังสรรค์	23,959,000	0.74
8.	นายวิศิษฐ์ ก่อเศรษฐการ	21,777,777	0.67
9.	นายพรชัย ธิโนปจัยสิทธิ	18,000,000	0.55
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		2,668,775,362	82.11
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		581,610,207	17.89
รวม		3,250,385,569	100.00

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ : ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 3,250,385,569 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญ
จำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 9 อันดับแรก มีสัดส่วนการถือ
หุ้นร้อยละ 82.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด

1.8 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2553 ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสมโภชน์ อินทรานุกูล	ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
2.	นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮารี	ประธานกรรมการบริหาร
3.	นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบร์เกอร์	กรรมการบริหาร
4.	นายอูแบร์ โรมารี เบร์ตรอง วีว็อท	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ชำนาญการ
5.	นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นูแมน	กรรมการ
6.	นายเพียเรส ร็อดดริโก โมเรียอาที อัลวาเรซ	กรรมการ
7.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท
8.	นายกิตติ ศชนันท์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	นายจิรวุฒิ ความมันท์	กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

1.9 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 คณะผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายอูแบร์ โรมารี เบร์ตรอง วีว็อท ¹⁾	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ชำนาญการ
2.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ
3.	นางสาวลมัย พิชญ์ตระกูล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินโครงการ
4.	นายสตีเฟน แอนโธนี่ บราจิก	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริหารรีสอร์ท
5.	นายเจราร์ด โคนอร์ ฮิลลี	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
6.	นายมนตรี เหมวิจิตร	ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานโครงการ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
7.	นางเนียร์จา สัจเดวี	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารลูกค้าสัมพันธ์
8.	นางหฤทัย ยามานากะ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
9.	นางสาวจรรยาจิรา พนิตพล	ผู้อำนวยการฝ่ายงานวางแผนและการลงทุน

ที่มา : รายงานประจำปี 2552 ของบริษัท

หมายเหตุ : " นายอุแบร์ โฆมารี แบร์ตรอง วิริออกท เป็นกรรมการตัวแทนของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการทำรายการครั้งนี้ โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไวมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C.) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1.10 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

1.10.1 งบการเงิน

งบดุล (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	ณ วันที่ 30 กันยายน 2553
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	503,203	336,183	334,004	327,491
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	26,859	25,100
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	972,465	1,364,836	1,343,080	1,192,805
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บที่เกี่ยวข้องกัน	15,473	26,735	11,571	23,030
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	5,930,958	6,014,024	5,480,478	5,957,286
ที่ดินรอการขาย - สุทธิ	-	-	650,774	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	128,642	508,572	447,298	254,793
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	5,000	26,200	-	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	15,153	11,334	3,702	5,709
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,599	39,454	49,898	83,921
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,580,493	8,327,338	8,347,664	7,870,135
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและ	-	943,026	939,704	221,823

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	ณ วันที่ 30 กันยายน 2553
ดอกเบี้ยค้างรับ				
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	237,647	250,126	119,734	107,675
สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า - สุทธิ	95,834	92,500	89,167	86,667
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	-	7,397	7,397	7,397
เงินมัดจำ	12,190	11,384	8,890	10,739
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	48,155	34,464	35,152
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	345,677	1,352,588	1,199,356	469,453
รวมสินทรัพย์	7,926,170	9,679,926	9,547,020	8,339,588
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนีสินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000	2,061,565	1,756,399	60,000
เจ้าหนี้การค้า	270,481	313,269	514,967	421,240
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	717,220	-	1,457,858	478,810
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,127,575	351,561	-	-
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	176,883	279,145
เจ้าหนีบริษัทที่เกี่ยวข้อง	1,774	389	442	704
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	179,608	353,725	551,641	211,787
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	119,706	79,697	122,379	351,550
เงินมัดจำรับจากการขายที่ดิน	-	-	15,000	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	767,557	550,166	272,468	715,403
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	38,809	43,727	2,113	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	147,267	370,779	174,351	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	464	4,680	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	86,136	81,234	67,700	75,317
หนีสินหมุนเวียนอื่น	24,268	17,048	35,542	68,714
รวมหนีสินหมุนเวียน	4,510,865	4,227,840	5,147,743	2,662,670

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	ณ วันที่ 30 กันยายน 2553
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	343,904	2,333,422	1,803,500	3,431,399
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	346,063	-	-	-
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	153,069	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,585	10,170	3,872	2,214
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	695,552	2,343,592	1,960,441	3,433,613
รวมหนี้สิน	5,206,417	6,571,432	7,108,184	6,096,283
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนชำระแล้ว	2,740,182	2,999,799	3,250,386	3,250,386
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	(208,585)	(208,585)	-	-
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	-	-	(242,940)	(242,940)
สำรองตามกฎหมาย	17,076	36,131	36,131	36,131
กำไรสะสม	(71,815)	66,606	(697,518)	(927,505)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	242,895	214,543	92,777	127,233
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,719,753	3,108,494	2,438,836	2,243,305
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,926,170	9,679,926	9,547,020	8,339,588

หมายเหตุ : งบการเงินของกิจการสามารถดูรายละเอียดได้ที่ เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	9 เดือนแรก 2553
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน	10,975	-	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดหักอาศัย	1,693,381	2,706,885	3,098,906	2,117,747
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,258	4,838	6,576	3,119
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	3,818	4,381	8,013	9,893
กำไรจากการหักกลบนี	-	-	96,496	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	27,822	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	5,902	-	15,683	-
ดอกเบี้ยรับ	1,823	35,390	93,907	44,350
โอนกลับภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายและ ค่าธรรมเนียม	-	62,516	-	-
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดิน รอการขาย	-	-	-	76,026
รายได้อื่น	11,194	14,341	67,514	93,219
รายได้รวม	1,730,351	2,856,173	3,387,095	2,344,354
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายบ้านและที่ดิน	6,934	-	-	-
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดหักอาศัย	1,153,409	1,773,923	2,296,857	1,420,197
ค่าใช้จ่ายในการขาย	306,755	373,849	162,458	256,427
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	293,779	446,932	687,802	189,556
ปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	93,909
ขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขาย	-	-	188,904	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,760,877	2,594,704	3,336,021	1,960,089
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	(30,526)	261,469	51,074	384,265
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(24,266)	(163,822)	(301,616)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(80,822)	(119,770)	(164,065)	(107,301)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	9 เดือนแรก 2553
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	(3,820)	(170,879)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(111,348)	117,433	(280,633)	(195,531)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(30,429)	145,785	(277,109)	(229,987)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(80,919)	(28,352)	(3,524)	34,456
กำไรสุทธิ	(111,348)	117,433	(280,633)	(195,531)

หมายเหตุ : งบการเงินของกิจการสามารถดูรายละเอียดได้ที่ เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	ไตรมาส 3/2553
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,810,865)	(1,471,178)	(468,683)	336,085
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(50,036)	(633,076)	(76,170)	1,075,461
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	3,069,298	1,939,979	542,674	(1,418,059)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	208,397	(164,275)	(2,179)	(6,513)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	294,806	503,203	336,183	334,004
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่ ไม่รวมในงบการเงินรวม	-	(2,745)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	503,203	336,183	334,004	327,491

หมายเหตุ : งบการเงินของกิจการสามารถดูรายละเอียดได้ที่ เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.10.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน
	2550	2551	2552	ไตรมาส 3/2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.68	1.97	1.62	2.96
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.37	0.55	0.56	0.72
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1.71	2.28	2.26	1.65
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น ¹ (ร้อยละ)	31.92	34.47	25.88	32.94
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(1.76)	5.10	(8.18)	(9.81)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(1.23)	5.43	(10.58)	(10.31)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(0.38)	1.66	(2.88)	(2.57)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราการมหมุนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.22	0.31	0.32	0.24
อัตราการมหมุนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	7.17	11.10	16.76	18.63
อัตราส่วนการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.91	2.11	2.91	2.72
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.38	1.65	2.29	1.87
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ² (เท่า)	(0.38)	1.98	(0.69)	0.77
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ³ (เท่า)	0.90	0.96	0.72	0.65
กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.01)	0.05	(0.09)	(0.07)
ปันผลต่อหุ้น ⁴ (เท่า)	-	-	0.09	-
อัตราการเติบโต				
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	92.71	22.13	(1.37)	(12.65)
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม (ร้อยละ)	175.42	26.22	8.17	(14.24)
อัตราการเติบโตของทุน (ร้อยละ)	22.36	14.29	(21.54)	(8.02)
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (ร้อยละ)	85.87	65.06	18.59	(9.65)
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม (ร้อยละ)	64.46	48.73	11.59	(38.60) ⁵

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2552 (แบบ 56-1) ของบริษัท สำหรับปี 2550 - 2552 และบริษัท สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2553

- หมายเหตุ :
- ¹ อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขาย
โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ถูกรับรู้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
 - ² อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน
โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุน
 - ³ มูลค่าตามบัญชีไม่รวมส่วนของผู้ที่ถือหุ้นส่วนน้อย
 - ⁴ ทั้งในรูปเงินสดและไม่ใชเงินสด แต่สามารถประเมินมูลค่าเป็นเงินสดได้เช่น หุ้นปันผล
 - ⁵ ไม่รวมรายการปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน สำหรับงวดเก้าเดือน ในปี 2553 และไม่รวมรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนรอการพัฒนาในปี 2552 ในช่วงเวลาเดียวกัน

1.10.3 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการขายเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2550 - 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,704.36 ล้านบาท 2,706.89 ล้านบาท และ 3,098.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2551 และ 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจากปี 2550 และ 2551 เท่ากับ 1,002.53 ล้านบาท และ 392.02 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.82 และร้อยละ 14.48 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุที่รายได้หลักของกิจการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายของโครงการต่างๆ และความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นไปตามแผนงานของบริษัท

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 2,117.75 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2552 จำนวน 220.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.44 เนื่องจาก บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากโครงการนอร์ทพอยท์ พัทยา ได้น้อยกว่าปีก่อน



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 1,160.34 ล้านบาท 1,773.92 ล้านบาท 2,296.86 ล้านบาท และ 1,420.20 ล้านบาท ในปี 2550 - 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 68.08 ร้อยละ 65.53 ร้อยละ 74.12 และร้อยละ 67.06 ในปี 2550 - 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละโครงการ ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นอยู่ในเกณฑ์ที่ร้อยละ 31.92 ร้อยละ 34.47 ร้อยละ 25.88 และร้อยละ 32.94 ในปี 2550 - 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 600.53 ล้านบาท 820.78 ล้านบาท 850.26 ล้านบาท และ 445.98 ล้านบาท ในปี 2550 - 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ หรือเท่ากับร้อยละ 35.24 ร้อยละ 30.32 ร้อยละ 27.44 และร้อยละ 21.06 ของรายได้จากการขาย ซึ่งจะเห็นได้ว่า อัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2550 - 2552 เนื่องจากบริษัทสามารถดำเนินแผนการส่งเสริมการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งสามารถสร้างยอดขายให้เติบโตตามที่ประมาณการไว้ ประกอบกับการที่บริษัทมีนโยบายลงทุนในโครงการขนาดกลางถึงใหญ่ซึ่งก่อให้เกิดส่วนต่างของกำไรได้มากกว่าโครงการขนาดเล็ก

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)

บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ (30.43) ล้านบาท 145.79 ล้านบาท (277.11) ล้านบาท และ (229.99) ล้านบาท ในปี 2550 - 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ บริษัทมีผลขาดทุนในปี 2552 - 2553 เนื่องจากในปี 2552 บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขายประมาณ 189 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการขายที่ดินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งผ่านส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าประมาณ 250 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,926.17 ล้านบาท 9,679.93 ล้านบาท 9,547.02 ล้านบาท และ 8,339.59 ล้านบาท ในปี 2550 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุที่สินทรัพย์รวมในปี 2551 เพิ่มขึ้นจากปี 2550 เป็นจำนวน 1,753.76 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มผ่านบริษัทย่อยและบริษัทที่ควบคุมร่วมกันเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่สินทรัพย์รวมในปี 2552 ลดลงจากปี 2551 เพียง 132.91 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานแล้วของโครงการแห่งหนึ่งสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีสินทรัพย์ลดลง 1,207.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2552 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับลดลงจำนวน 717.88 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,206.42 ล้านบาท 6,571.43 ล้านบาท 7,108.18 ล้านบาท และ 6,096.28 ล้านบาท ในปี 2550 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2550 - 2552 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 1,011.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.24 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2552 เนื่องจากบริษัทสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามแผนการบริหารจัดการของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2550 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับ 1.91 เท่า 2.11 เท่า 2.91 เท่า และ 2.72 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่หากพิจารณาถึงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2550 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับ 1.38 เท่า 1.65 เท่า 2.29 เท่า และ 1.87 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ ในช่วง 9 เดือนของปี 2553 มีการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 สาเหตุหลักเกิดจากการที่ลูกค้าได้มีการทยอยรับโอนห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้

ทั้งนี้ ระหว่างปี 2550 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2553 บริษัทมีภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่หลายรายการ โดยในปี 2550 - 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 มีรายละเอียดของยอดคงค้างดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	ยอดคงค้าง				เงื่อนไข
	2550	2551	2552	ไตรมาส 3/2553	
เงินกู้ยืม	172.34	322.83	540.69	193.96 ^{1/}	^{1/} เงินกู้ยืมระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนภายใน 1 กุมภาพันธ์ 2554
ดอกเบี้ยจ่าย	7.27	30.89	10.95	17.83 ^{2/}	^{2/} อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 และ 15 ต่อปี
รวม	179.61	353.72	551.64	211.79	

ที่มา : หมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับปี 2550 - 2552 และไตรมาสที่ 3 ปี 2553

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,719.75 ล้านบาท 3,108.49 ล้านบาท 2,438.84 ล้านบาท และ 2,243.31 ล้านบาท ในปี 2550 – 2552 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ตามลำดับ โดยในปี 2551 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 388.74 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 117.43 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 259.62 ล้านบาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม อย่างไรก็ตาม ในปี 2552 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 669.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.54 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.63 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2552 จำนวน 27.84 ล้านบาท และบริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็น จำนวน 360.68 ล้านบาท สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 195.53 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีขาดทุนสุทธิ

กระแสเงินสด

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (2,810.87) ล้านบาท (1,471.18) ล้านบาท (468.68) ล้านบาท และ 336.09 ล้านบาท ในปี 2550 – 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2550 มีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกเนื่องจากบริษัทสามารถโอนห้องชุดให้กับลูกค้าได้ตามกำหนดเวลาและได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (50.04) ล้านบาท (633.08) ล้านบาท (76.17) ล้านบาท และ 1,075.46 ล้านบาท ในปี 2550 – 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่บริษัทในเครือเพื่อการพัฒนาโครงการ แต่ในไตรมาส 3 ปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่ดินรอการขายจำนวน 711.80 ล้านบาท และได้รับชำระเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่ควบคุมร่วมกันคืนจำนวน 365.76 ล้านบาท

สำหรับกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2550 – 2552 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 เท่ากับ 3,069.30 ล้านบาท 1,939.98 ล้านบาท 542.67 ล้านบาท และ (1,418.06) ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างไรก็ตามในปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ เนื่องจากบริษัทสามารถโอนหน่วยในอาคารชุดของโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ จำนวนรวมประมาณ 1,400 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สภาพคล่อง

ทั้งนี้ จากการพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งภาพโดยรวมบริษัท บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ในเกณฑ์ดี โดยในปี 2550 – 2552 ระหว่าง 1.62 – 1.97 เท่า ในขณะที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีอัตราส่วน สภาพคล่องเท่ากับ 2.96 เท่า สาเหตุหลัก เกิดขึ้นบริษัทได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ ตามรายละเอียดที่กล่าวในส่วนของกระแสเงินสด อย่างไรก็ตาม บริษัทมี อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนน้อยกว่า 1.00 เท่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง หมุนเวียนเท่ากับ 0.72 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเนื่องมาจาก ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุน ระยะยาวให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น

บริษัทมีวงจรมีเงินสดเท่ากับ 128.72 วัน 98.66 วัน 94.38 วัน และ 129.19 วัน ในปี 2550 – 2552 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2553 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการบริหารนโยบายทาง การเงินอยู่ในเกณฑ์ดี



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. รายละเอียดของรายการ

2.1 ประเภทและขนาดของรายการได้มาของสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ	ได้มาซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ("RV") (ชื่อเดิม บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด) จำนวน 1,848,005 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RV โดยซื้อจาก แบนด์ ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เมนท์ ฟิฟตี ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ผู้ซื้อ	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เมนท์ ฟิฟตี ลิมิเต็ด
วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น	ยังไม่ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น แต่ได้มีการร่างสัญญาแล้ว
เงื่อนไขบังคับก่อน	บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2553 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด หรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียก่อนจึงจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน RV ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันได้
ขนาดรายการ	315.00 ล้านบาท (จำนวน 1,848,005 หุ้น ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงซื้อขาย
เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ¹	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยสามารถคำนวณขนาดของรายการได้เท่ากับร้อยละ 3.78
เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ²	สามารถคำนวณขนาดของรายการได้เท่ากับร้อยละ 15.16 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

หมายเหตุ : ¹ วิธีการคำนวณขนาดของรายการตามตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 แสดงดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$(284.04 / 2,077.68) \times 15.00\%$	2.05
	(มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ RV / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นใน RV	
เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ	-
	(มูลค่ากำไรสุทธิของ RV / มูลค่ากำไรสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นใน RV	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$315.00 / 8,339.59$	3.78
	จำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของ RV / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	
เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อการได้มาซึ่งหุ้นของ RV	-
	มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทออกเพื่อแลกกับหุ้นของ RV / มูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัท	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{2/} - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		
กำไรสุทธิ = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล		
ที่มา: ข้อมูลจากงบการเงินรวมระหว่างกาลของ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553		
หมายเหตุ: ^{3/} รายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ข้อมูลจากรายละเอียดประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลของ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดทำรายละเอียดดังกล่าว		

^{2/}วิธีการคำนวณขนาดของรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 แสดงดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
315.00 / 2,077.68	15.16
จำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของ RV / มูลค่าหลักทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	
$\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ} = \text{สินทรัพย์รวม} - \text{หนี้สินรวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน} - \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย}$	
ที่มา: ข้อมูลจากงบการเงินรวมระหว่างกาลของ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553	
หมายเหตุ: "รายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน" ข้อมูลจากรายละเอียดประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลของ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดทำรายละเอียดดังกล่าว	

ประวัติการเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใน RV (เดิมชื่อ บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด) ของบริษัท และบริษัท คอนเท็มโพรารี หรือเพอร์ตี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งแต่ปี 2548 ถึงปัจจุบัน

สัดส่วนการถือหุ้น

รายการ

ร้อยละ 51.00	วันที่ 27 กันยายน บริษัทและบริษัทย่อยได้ซื้อหุ้นใน RV โดยบริษัทในสัดส่วน
(6,283,373 / 12,320,300)	ร้อยละ 49 และบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 2 รวมจำนวน 6,283,373 หุ้น ใน
(บริษัทร้อยละ 49 และบริษัทย่อย	ราคาหุ้นละ 68.60 บาท รวมเป็นเงิน 458,999,530 บาท โดยบริษัทได้เข้าซื้อ
ร้อยละ 2)	เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ RV จำนวน 6,036,969 หุ้น รวมเป็นเงิน
	418,559,805 บาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 4.4 ล้านบาท) คิด
	เป็นร้อยละ 49 ของทุนเรือนหุ้นของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัท คอน
	เท็มโพรารี หรือเพอร์ตี จำกัด ได้ซื้อหุ้นในบริษัทดังกล่าวอีกจำนวน
	246,404 หุ้น รวมเป็นเงิน 16,903,315 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของทุนเรือนหุ้น
	ของบริษัทดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นรวมของกลุ่มบริษัทในบริษัท
	ดังกล่าวเป็น ร้อยละ 51 บริษัทจึงถือเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนใน
	บริษัทย่อยและรวมงบการเงินของ RV และบริษัทย่อย (บริษัท ตากสิน หรือเพ
	อร์ตีส์ จำกัด ซึ่ง RV ถือหุ้นอยู่ในอัตราร้อยละ 99.99) ในงบการเงินรวมของ
	บริษัทตั้งแต่เดือนกันยายน 2548
ร้อยละ 60.00	เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2549 มี

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(7,392,144 / 12,320,300) มติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ(Share Purchase Agreement) ใน RV จำนวน 1,108,768 หุ้น หรือประมาณร้อยละ 9 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด กับ ผู้ถือหุ้นเดิมรายหนึ่ง ในราคา (6,283,373 + 1,108,768 = 7,392,144) (บริษัทร้อยละ 49 และบริษัทย่อยร้อยละ 11) 2,095,466.20 เหรียญสหรัฐ (คิดเป็นเงินไทยประมาณ 83,127,144.15 บาท หรือประมาณ 74.97 บาทต่อหุ้น ณ อัตราแลกเปลี่ยน 39.67 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ)

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2550 บริษัทได้ทำสัญญาให้สิทธิแก่บริษัทต่างประเทศ รายหนึ่งในการขายหุ้นร้อยละ 25 ของหุ้นทั้งหมดใน RV ให้แก่บริษัทในราคา 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (ซึ่งเป็นราคาเดียวกับราคาของบริษัทต่างประเทศ ซื้อหุ้นดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นเดิม) บวกค่าใช้จ่ายทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้น โดยสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาใช้สิทธิตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 13 กันยายน 2552

ร้อยละ 84.85 วันที่ 29 เมษายน 2552 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 ได้มีมติ (10,472,194 / 12,320,300) อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3,080,050 หุ้น หรือร้อยละ 25 ของ (7,392,144 + 3,080,050 = 10,472,194) หุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RV ในราคาหุ้นละประมาณ 117.09 บาท รวม เป็นเงินประมาณ 360.70 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมรายหนึ่ง (บริษัทร้อยละ 73.85 และบริษัทย่อยร้อยละ 11)

2.2 มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่ารวมในการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด) เท่ากับ 315.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ราคาซื้อต่อหุ้น 170.45 บาท



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนหุ้นที่ซื้อ	1,848,005 หุ้น
เงื่อนไขการชำระเงิน	การดำเนินการซื้อขายหุ้นภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นต้องเกิดขึ้น โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) ต้องจ่ายชำระเงินภายใน 6 เดือน (หกเดือน) นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติการซื้อขายหุ้นดังกล่าว ทั้งนี้ ช่วงเวลาการซื้อขายหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับวันประชุมผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขบังคับก่อนเป็นสำคัญ การชำระเงินค่าซื้อหุ้นจากผู้ขายจะชำระทั้งจำนวนโดยไม่มีภาระแบ่งชำระ

2.3 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

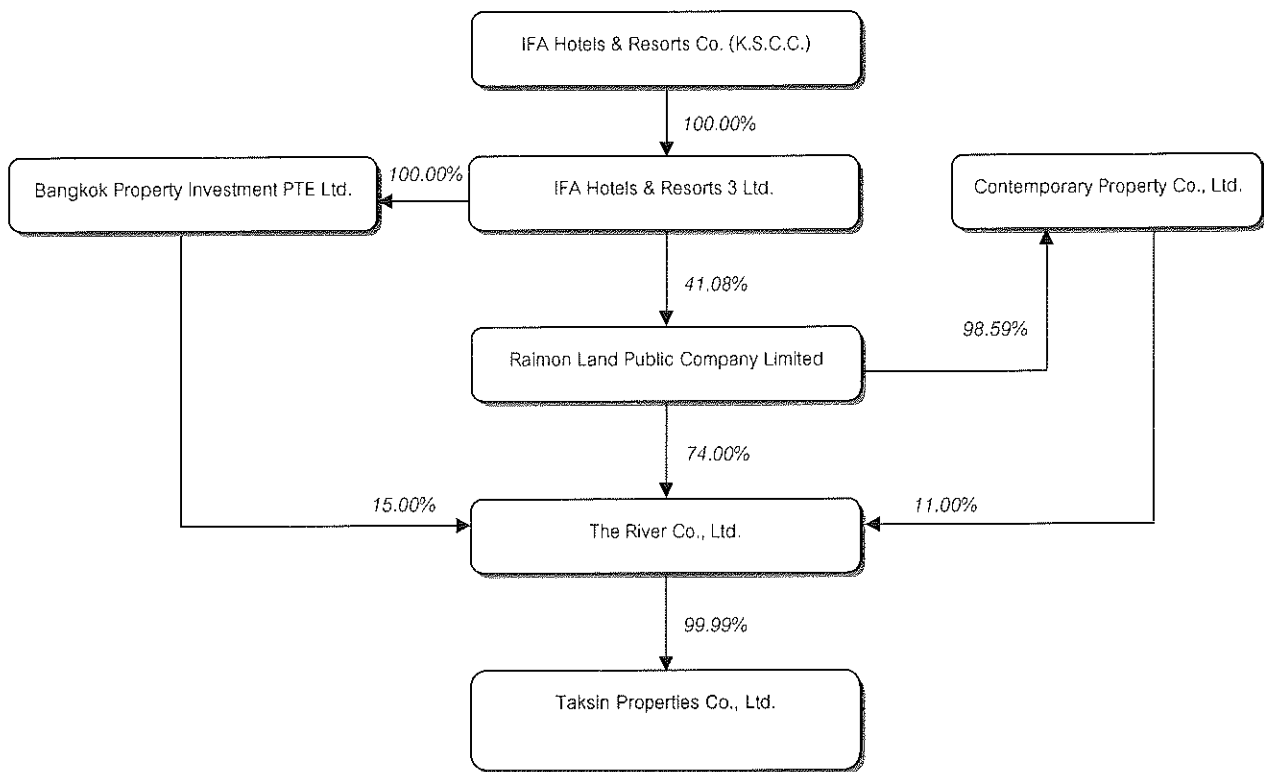
ผู้ซื้อ	บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	เบงศ์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ ฟิฟตี ลิมิเต็ด

(2) ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังต่อไปนี้



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน



แบงก์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เมนท์ ฟิฟตี ลิมิเตด เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2548 ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RV ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

บริษัท คอนเทมโพรารี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RV ในสัดส่วนร้อยละ 11.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 98.59 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของ RV และเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดของบริษัทในปัจจุบัน
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RV ในสัดส่วนร้อยละ 74.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ RV โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 98.59 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว
IFA Hotels & Resorts 3 Ltd.	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C.) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ประวัติการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ("IFA HR 3") ในบริษัท
 - เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2549 IFA HR 3 ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจากนายไพโรจน์ ไทแก่น จำนวน 447,649,405 หุ้น หรือเท่ากับร้อยละ 21.23 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ณ ขณะนั้น
 - ปัจจุบัน IFA HR 3 ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 1,335,127,851 หุ้นหรือเท่ากับร้อยละ 41.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ IFA HR 3 สามารถถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมด เนื่องจากติดข้อจำกัดในการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit)
 - โดยที่ IFA HR 3 ได้ส่ง นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วิกิออต นายเวเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์ นายนูแมนโมฮัมเหม็ด นูแมน และ นายเฟียเรส ร็อดดริโก้ มอเรีย อาที อัลวาเรซ ในฐานะตัวแทนของ IFA ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทนับถึงปัจจุบัน
- ความเป็นมาและลักษณะการประกอบธุรกิจ

วันที่จัดตั้งบริษัท

20 ธันวาคม 2549

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเทศที่จดทะเบียนธุรกิจ	Republic of Mauritius
ประเภทธุรกิจ	บริหารจัดการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และถือหุ้นในบริษัทจดทะเบียนรวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยร่วมกับการใช้เป็นโรงแรม นอกจากนี้ วัตถุประสงค์หลักของ IFA HR 3 จะดำเนินธุรกิจที่ไม่ขัดต่อกฎหมายของประเทศมอริเชียส และไม่ขัดต่อกฎหมายของประเทศที่ IFA HR 3 ทำธุรกรรมทางธุรกิจด้วยเช่นกัน
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	1 เหรียญสหรัฐอเมริกา

- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ IFA HR 3

IFA HR 3 ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C) ("IFA HR") ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์คูเวตและโจฮันเนสเบิร์ก โดยมี IFA Hotels & Resorts Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ IFA HR จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศแอฟริกาใต้ ทั้งนี้ IFA HR มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2551 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ร้อยละ
1.	International Financial Advisors	65.64
2.	Al Rana General Trading & Contracting Co.	8.73
3.	Kuwait Real Estate Co.	8.63
4.	International Finance Co.	6.72
5.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	10.28
	รวม	100.00

ที่มา: เว็บไซต์ของ IFA Hotels & Resorts ที่ <http://ifahotelresorts.com>

หมายเหตุ: ข้อมูลเพิ่มเติมของ IFA Hotels & Resorts สามารถดูได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์คูเวต ที่ www.kuwaitse.com หรือที่เว็บไซต์ของ IFA Hotels & Resorts ที่ <http://ifa.listedcompany.com>

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

IFA HR เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักตากอากาศชั้นนำที่ผสมผสานระหว่างโรงแรมและการท่องเที่ยว ที่ให้บริการสัมมนาที่มีความหรูหราในระดับสูง โดยมีปัจจัยแห่งความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการที่ เน้นความหรูหรา ความแตกต่าง และมีมาตรฐานในระดับสูงจนเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติเพื่อสนอง ความต้องการของกลุ่มลูกค้าในระดับบน ทั้งนี้ IFA HR เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์เวต และโจฮันเนสเบิร์กที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับที่พักตากอากาศสำหรับการ ท่องเที่ยวทั่วแถบยุโรป ตะวันออกกลาง แอฟริกาและมหาสมุทรอินเดีย ยุโรป อเมริกาเหนือ และเอเชีย ด้วย มูลค่าตลาดรวมในปัจจุบันที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยมี International Financial Advisors เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

IFA HR เป็นพันธมิตรทางกลยุทธ์และผู้ร่วมทุนกับบริษัทชั้นนำมากมาย เช่น Kingdom Hotel Investments (Saudi Arabia), Nakheel (UAE), United Investments Portugal, RCI (part of Cendant), Tongaat-Hulett Developments (South Africa), Boschendal Ltd. (South Africa), Raimon Land (Thailand), Ohlthaver & List (Namibia), Indian Ocean Resorts (Seychelles) และล่าสุด Related (United States) ทั้งนี้ IFA HR ได้รับรางวัลในระดับนานาชาติหลายรางวัล เช่น รางวัล Leading Middle Eastern Overseas Developer ในปี 2551 จาก World Travel Award Ceremony ที่จัดขึ้นในดูไบ รางวัล Business Accommodation of the Year จาก Business Travel World Award 2009 ที่จัดขึ้นในลอนดอนเพื่อมอบ ให้แก่โครงการ YOTEL ของ IFA HR อย่างไรก็ตาม พันธมิตรทางธุรกิจของ IFA HR ก็ได้รับรางวัลชั้นนำใน ระดับนานาชาติด้วยเช่นกัน เช่น รางวัล Top Business Award for Tourism ที่มอบให้แก่โครงการ Zimbali Coastal Resort Development ที่ IFA HR ร่วมพัฒนากับพันธมิตรทางธุรกิจในแอฟริกาใต้

IFA HR มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในประเทศคูเวต และมีสำนักงานดำเนินงานหลักในดูไบ ทั้งนี้ IFA HR เป็น บริษัทที่มีสำนักงานตั้งอยู่ในหลายภูมิภาคทั่วโลก และมีเครือข่ายอยู่ในระดับนานาชาติ

IFA HR ได้มีการกระจายความเสี่ยงโดยมีการลงทุนในวงกว้างในสินทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น การลงทุนใน ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ และการลงทุน

IFA HR เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ที่สุดใน Palm Island ที่มีชื่อเสียงในระดับโลก ที่ตั้งอยู่ในดูไบ ประเทศสหรัฐ อาหรับเอมิเรตส์ รวมถึงโครงการชั้นเลิศหลายโครงการ ซึ่งรวมถึง Kingdom of Shebu (ประกอบด้วยที่พัก อาศัย Balwis Residence จำนวน 300 ห้อง โรงแรมระดับห้าดาว Fairmont Kingdom of Sheba จำนวน 550 ห้อง อพาร์ทเมนท์หรู Fairmont Heritage Place จำนวน 50 อพาร์ทเมนท์ และ Kingdom of Sheba

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

Vacation Club จำนวน 100 อพาร์ทเมนท์) Fairmont Palm Jameirah (โรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาด 381 ห้อง) The Fairmont Palm Residence (อพาร์ทเมนท์หรูขนาด 558 ห้อง) และการพัฒนาโครงการ Golden Mile Palm Jumeirah (อพาร์ทเมนท์หรูขนาด 860 ห้อง) และ Yotel (โรงแรมชื่อดังที่สนามบินลอนดอน ฮีทโทร ลอนดอนแก๊ทวิก และอัมสเตอร์ดัม) รวมถึงร้านค้าและพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ปัจจุบัน IFA HR ดำเนินการลงทุนในประเทศไทยเพียงประเทศเดียวในทวีปเอเชีย เนื่องจากมองเห็นโอกาสทางธุรกิจ โดยเล็งเห็นถึงความเป็นไปได้ที่ประเทศไทยจะกลายเป็นศูนย์กลางของการค้าและการลงทุนทำให้ IFA HR เข้ามาบุกเบิกตลาดการส่งออกสิ่งทอสิ่งทอประดับบนโดยมีความตั้งใจที่จะสนับสนุนให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาสิ่งทอสิ่งทอประดับบนนำของทวีปเอเชีย

- สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ IFA HR

งบการเงินรวม	ตรวจสอบแล้ว			
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2551		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ¹	
	ล้านคูเวตดีนาร์	ล้านบาท ²	ล้านคูเวตดีนาร์	ล้านบาท ²
งบดุล				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	89.05	10,542.75	129.30	15,309.29
สินทรัพย์หมุนเวียน	188.83	22,357.27	208.96	24,739.81
สินทรัพย์รวม	277.88	32,900.02	338.26	40,049.10
หนี้สินไม่หมุนเวียน	20.89	2,473.45	24.42	2,891.20
หนี้สินหมุนเวียน	181.12	21,444.15	207.82	24,605.43
หนี้สินรวม	202.01	23,917.60	232.24	27,496.63
ส่วนของผู้ถือหุ้น	75.87	8,982.42	106.02	12,552.47
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	277.88	32,900.02	338.26	40,049.10
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม (สุทธิ)	55.59	6,582.08	52.61	6,228.59
ค่าใช้จ่ายรวม	16.58	1,963.04	20.64	2,444.34
กำไรก่อนภาษี KFAS ³ NLST ⁴ และ ค่าตอบแทนผู้บริหาร	39.01	4,619.04	31.96	3,784.25
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	38.09	4,510.23	30.69	3,633.47

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม	ตรวจสอบแล้ว			
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2551		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ¹	
	ล้านคูเวตดีนาร์	ล้านบาท ²	ล้านคูเวตดีนาร์	ล้านบาท ²
ส่วนของบริษัท	37.46	4,435.52	30.85	3,652.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.63	74.71	(0.16)	(18.70)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	38.09	4,510.23	30.69	3,633.47

ที่มา: รายงานประจำปี 2552 ของ IFA HR

หมายเหตุ: ¹ งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 เป็นงบการเงินล่าสุดของบริษัท

² ข้อมูลอัตราแลกเปลี่ยนจากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 กำหนดให้ 1 คูเวตดีนาร์ เท่ากับ 118.3958 บาท (ค่าเฉลี่ยระหว่างอัตราซื้อและอัตราขาย)

³ KFAS คือ Kuwait Foundation for the Advancement of Sciences หรือ เงินสมทบสำหรับมูลนิธิความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์ของคูเวต

⁴ NLST คือ National Labor Support Tax หรือ ภาษีสสนับสนุนแรงงานแห่งชาติ

- คณะกรรมการของ IFA HR

รายชื่อคณะกรรมการของ IFA HR ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลปี 2552 ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	Ibrahim Saleh Al-Therban	Chairman
2.	Talal Jassim Al-Bahar	Vice Chairman and CEO
3.	Werner Burger	President and COO
4.	Abdulwahab Ahmad Al Naqib	Member of the Board
5.	Abeyya Ahmed Al-Qatami	Member of the Board
6.	James A.M. Wilson	Member of the Board

ที่มา: เว็บไซต์ของ IFA Hotels & Resorts ที่ www.ifahotelsresorts.com

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ผู้บริหารของ IFA HR

รายชื่อผู้บริหารของ IFA HR ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลปี 2552 ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	Ibrahim Saleh Al-Therban	Chairman
2.	Talal Jassim Al-Bahar	Vice Chairman and CEO
3.	Werner Burger	President and COO
4.	Patrick Smith	SVP of Asset Management
5.	Numan M. Numan	SVP of Finance and Administration
6.	Wessel Witthuhn	President of African and Indian Ocean Region
7.	Phillip De Sylva	VP of Operations (Africa and Indian Ocean)

ที่มา: เว็บไซต์ของ IFA Hotels & Resorts ที่ www.ifahotelsresorts.com

- ประวัติการดำเนินโครงการของ IFA HR นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (ที่มา : รายงานประจำปีของ IFA HR ปี 2552)

Europe (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Yotel, UK & The Netherlands
- Pine Cliffs Resort, Portugal

IFA Yacht Ownership Club (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- IFA Dubai
- IFA Cannes
- IFA Phuket

Middle East (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Kingdom of Sheba, Palm Jumeirah, Dubai
- Fairmont Heritage Place, Kingdom of Sheba, Dubai
- Fairmont Residences, Palm Jumeirah, Dubai
- Fairmont Palm Jumeirah, Dubai

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- The Palm Residence, Dubai
- Laguna Tower, Dubai
- Movenpick Hotel & Residence Laguna Tower Dubai
- Alabadiyah Hills, Lebanon
- Four Seasons, Beirut

Africa (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Zimbali Coastal Resort, South Africa
- Fairmont Zimbali Lodge, South Africa
- Fairmont Zimbali Resort, South Africa
- Fairmont Heritage Place, Zimbali, South Africa
- Zimbali Lakes Resort, South Africa
- Zimbali Office Estate, South Africa
- Boschendal Estate, South Africa
- Legend Golf & Safari Resort, South Africa
- Fairmont Zanzibar
- Kempinski Namibia
- Zilwa, Private Island Estate, Seychelles

North America (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Hotel in New York City

Asia (Thailand) – IFA HR เข้าร่วมบริหารโครงการต่าง ๆ โดยการส่งตัวแทนเข้ามาดำรงตำแหน่ง
กรรมการในบริษัทจำนวน 5 ท่าน นับตั้งแต่การเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เมื่อปลายปี 2549

- The River, Bangkok
- The Lofts Yennakart, Bangkok
- The Lakes, Bangkok
- The Lofts Sathorn, Bangkok
- The Legend Saladaeng, Bangkok
- 185 Rajadamri, Bangkok
- Northpoint, Pattaya



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- Northshore, Pattaya
- The Zire Wongamat, Pattaya
- The Heights, Phuket
- Kata Gardens, Phuket

- รายละเอียดการถือหุ้นในบริษัท และบริษัทย่อยของ IFA HR 3

บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย IFA HR 3 (ร้อยละ)		หมายเหตุ
	ทางตรง	ทางอ้อม	
บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	41.08	-	
บริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการ			
บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด)	-	15.00	IFA HR 3 ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน BPI
กิจการที่ควบคุมร่วมกันที่ดำเนินกิจการ ณ ปัจจุบัน			
บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	49.00	IFA HR 3 ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน IFA RLD
บริษัท โรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	49.00	IFA HR 3 ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน IFA RLR
บริษัท เพลินจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	49.00	IFA HR 3 ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน IFA PR

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2553 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ในวาระที่มีการพิจารณาเรื่องการได้มาซึ่งหลักทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีกรรมการจำนวน 3 ท่านที่มีส่วนได้เสียจากการทำรายการ (เป็นตัวแทนของ IFA) ได้แก่ นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อิล บาสาร์ นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์ และนายนูแมน เอ็ม นูแมน ซึ่งเป็นกรรมการของ IFA และเป็นกรรมการของบริษัท ไม่ได้เข้าร่วมประชุม ในขณะที่นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วิวอท และนายเปียเรส มอริอาร์ตี ซึ่งเป็นตัวแทนของ IFA เช่นกัน ได้เข้าร่วมประชุม แต่งดออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ในการออกเสียงลงคะแนนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งถือหุ้นในบริษัทสัดส่วนร้อยละ 41.08 ที่ออกและเรียกชำระแล้ว ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากมีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ

2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่จะเกิดขึ้น

- ผู้ซื้อต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามกฎข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการทำรายการซื้อขาย
- ราคาที่ตกลงซื้อขายอยู่ที่หุ้นละ 170.45 บาทหรือมูลค่ารวมทั้งสิ้น 315 ล้านบาท โดยผู้ซื้อจะจ่ายชำระค่าหุ้น ภายใน 6 เดือนนับจากวันลงนามในซื้อขายหุ้น
- เมื่อผู้ขายได้รับเงินแล้วและมีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเกิดรายการเรียบร้อยแล้ว ผู้ขายจะโอนหุ้น สัมัญตามสัญญาซื้อขายฉบับนี้ให้ผู้ซื้อ โดยหุ้นสามัญดังกล่าวจะปลอดภาระผูกพันทุกประการ
- ในกรณีที่การซื้อขายหุ้นภายใต้สัญญานี้ไม่เกิดขึ้น ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ก็ตาม ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการซื้อหุ้น ให้สัญญาซื้อขายฉบับนี้ไม่มีผลบังคับอีกต่อไป และคู่กรณีทั้ง 2 ฝ่ายไม่มีสิทธิ เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากการสิ้นสุดของสัญญา
- สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้กฎหมายไทย



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท	บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ตากสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด)
ทุนจดทะเบียน	1,232,030,000 บาท แบ่งออกเป็น 12,320,300 หุ้น เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วีริออท 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัส บาฮาร์ 4. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์
จำนวนหุ้นที่จะได้มา	1,848,005 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว
ภาระผูกพัน	จำนวนกับสถาบันการเงิน 3 แห่ง ที่ปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการเดอะริเวอร์

ในการซื้อหุ้นครั้งนี้บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยผู้ขายจะโอนหุ้นพร้อมภาระจำนำที่มีอยู่ปัจจุบัน ไปยังสถาบันการเงินใหม่ ในนามของบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของหุ้น
โครงสร้างคณะกรรมการของ RV และบริษัทย่อย หลังจากการที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นแล้วจะไม่มีเปลี่ยนแปลง

เดอะ ริเวอร์มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจคือ การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยเดอะ ริเวอร์ถือ
หุ้นร้อยละ 99.99 ใน บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน	375,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 3,750,000 หุ้น เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วีริออท 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัส บาฮาร์ 4. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของเดอะ ริเวอร์

ณ วันที่ 31 ธ.ค.	2548	2549	2550	2551	2552	30 ก.ย. 2553
RAIMON	51%	60%	60%	60%	85%	85%
BPI	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Lehman Brothers Bangkok Riverside Development Pte.Ltd.	0%	0%	25%	25%	0%	0%
Norrison Developments Ltd.	34%	25%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	100%	100%	100%	100%	100%

บริษัท ดากสิน หรือเพอร์ติส จำกัด มีโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่เพียง 1 โครงการ คือโครงการเดอะ ริเวอร์ (เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย และ/หรือ เพื่อการพาณิชย์) โครงการเดอะริเวอร์ตั้งอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดของ ไรมอน แลนด์ ในปัจจุบัน นับตั้งแต่โครงการเริ่มเปิดการขายจนถึงปัจจุบัน มียอดขายจนถึงสิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2553 มีมูลค่าขายสูงถึง 9.7 พันล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายทั้งหมด ในปัจจุบัน บริษัท ดากสิน หรือเพอร์ติส จำกัด ยังไม่มีที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการในอนาคต และยังไม่มีการสำหรับโครงการในอนาคตแต่อย่างใด

ในปี 2553 โครงการมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก โดยการก่อสร้างส่วนโครงสร้างอาคารของตึกบี (ทั้งหมด 42 ชั้น) ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนโครงสร้างของตึกเอ (ทั้งหมด 71 ชั้น) จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณเดือน มกราคม ปี 2554 และเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในต้นปี 2555 โครงการเดอะริเวอร์ จะเป็นอาคารที่พักอาศัยริมแม่น้ำที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยบริการเรือโดยสารไปยังสถานีรถไฟฟ้ (สถานีสะพานตากสิน) และทัศนียภาพเมืองหลวงและริมฝั่งแม่น้ำที่สวยงามซึ่งสามารถมองเห็นได้จากห้องนอน ห้องนั่งเล่นและบริเวณอื่นๆ ภายในห้องพัก

รายละเอียดโครงการ เดอะ ริเวอร์

โครงการมีพื้นที่ 12 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา แบบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่บน ซอยเจริญนคร 13 ถนนเจริญนคร แขวง คลองตันไทร เขตคลองสาน กทม. ห่างจากสถานีรถไฟฟ้กรุงธนบุรี 800 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ตากสิน 1,000 เมตร โครงการเดอะ ริเวอร์ ประกอบด้วยอาคารหลัก 2 อาคาร โดยแบ่งเป็นอาคาร A (ทิศใต้) สูง 71 ชั้น และอาคาร B (ทิศเหนือ) สูง 42 ชั้น โดยโครงการมีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยและ/หรือเพื่อการพาณิชย์ทั้งสิ้นจำนวน 877 ยูนิต

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ภายหลังจากการจำหน่ายห้องชุดเสร็จสิ้น โครงการมีแผนจะจำหน่ายพื้นที่ในอาคารสำนักงานขายให้กับผู้สนใจเข้าดำเนินการเชิงพาณิชย์

งบการเงินสอบทานของ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2553

หน่วย : บาท

งบดุล	
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด และเงินฝากสถาบันการเงิน	1,409,735.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19.39
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,409,755.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	989,661,594.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36.60
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	989,661,631.57
สินทรัพย์รวม	991,071,386.57
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างจ่าย	161,628,397.92
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	149,651.30
รวมหนี้สินหมุนเวียน	161,778,049.22
หนี้สินรวม	161,778,049.22
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนจดทะเบียน 12,320,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,232,030,000.00
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 12,320,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,232,030,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	649,740,000.00
กำไร(ขาดทุน) สะสม	(1,052,476,662.65)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	829,293,337.35
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	991,071,386.57

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน 9 เดือนแรกของปี 2553	
รายได้	
รายได้จากดอกเบี้ย	1,939.44
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อย	0.00
รวมรายได้	1,939.44
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	202,182.30
ต้นทุนทางการเงิน	9,865,637.29
รวมค่าใช้จ่าย	10,067,819.59
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(10,065,880.15)

งบการเงินรวมสอบทานของ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2553
ซึ่งได้รวมงบการเงินของ บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

หน่วย: บาท

งบดุล	
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด และเงินฝากสถาบันการเงิน	166,088,091.37
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	653,516,362.63
ต้นทุนการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,982,383,193.08
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	247,846,186.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72,179,933.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,122,013,767.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
เงินมัดจำ	6,310,000.00
สิทธิการเช่า	86,666,666.65
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,932,805.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,340,790.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	117,250,262.28
สินทรัพย์รวม	3,239,264,030.11

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้า	113,982,269.55
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	110,286,602.46
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	334,643,906.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	
เงินมัดจำลูกค้า	123,412,168.20
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	10,441,462.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,216,537.96
รวมหนี้สินหมุนเวียน	711,982,946.99
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,221,399,000.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,221,399,000.00
หนี้สินรวม	2,933,381,946.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 12,320,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,232,030,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	649,740,000.00
กำไร(ขาดทุน) สะสม	(1,575,887,916.88)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	305,882,083.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,239,264,030.11
งบกำไรขาดทุน 9 เดือนแรกของปี 2553	
รายได้	
รายได้จากการขาย	1,689,365,737.11
รายได้จากดอกเบี้ย	799,286.77
รายได้อื่น	6,792,035.64
รวมรายได้	1,696,957,059.52
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย	1,049,842,113.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	119,275,424.10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29,388,155.95

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ภาษีเงินได้นิติบุคคล	170,879,267.03
ต้นทุนทางการเงิน	11,181,621.11
รวมค่าใช้จ่าย	1,380,566,581.56
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	316,390,477.96

สรุปฐานะและผลการดำเนินงานของบริษัทเดอะ ริเวอร์ จำกัด

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					งบสอบทาน 30 ก.ย. 2553
	งบตรวจสอบ					
	2548	2549	2550	2551	2552	
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	74	21,041	159,431	238,140	245,722	166,088
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	-	-	653,516
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	905,465	537,470	920,590	1,317,440	1,559,117	1,982,383
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	14,770	399,267	396,512	247,846
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	15,666	11,777	18,700	21,477	72,180
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	905,540	574,177	1,106,568	1,973,548	2,222,827	3,122,014
เงินมัดจำ	-	6,304	6,542	6,547	6,485	6,310
สิทธิการเช่า-สุทธิ	-	99,167	95,833	92,500	89,168	86,667
อุปกรณ์-สุทธิ	-	-	14,367	24,119	19,616	14,933
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	5	31,628	18,734	9,341
รวมสินทรัพย์	905,540	679,648	1,223,315	2,128,342	2,356,829	3,239,264
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เจ้าหนี้การค้า	633	100,511	86,794	22,730	53,130	113,982
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	92,327	7,651	112,167	110,287
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บ.ใหญ่และ ดอกเบี้ยค้างรับ	27,950	7,874	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	434,967	448,548	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	151	6,457	10,422	30,007	99,009	334,644
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	937	-	668,612	928,957	112,568	123,412
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	2,140	20,741	12,929	8,588	10,441
หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ	-	3,175	9,447	3,272	178,375	19,217
รวมหนี้สินหมุนเวียน	29,672	555,125	1,336,889	1,005,547	563,838	711,983
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน	-	-	-	1,256,000	1,803,500	2,221,399

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม					
	งบตรวจสอบ					งบสอบทาน
	2548	2549	2550	2551	2552	30 ก.ย. 2553
การเงิน						
รวมหนี้สิน	29,672	555,125	1,336,889	2,261,547	2,367,338	2,933,382
ทุนที่ชำระแล้ว	1,232,020	1,232,030	1,232,030	1,232,030	1,232,030	1,232,030
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	622,000	649,740	649,740	649,740	649,740	649,740
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินเพิ่ม	736,660	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,714,812)	(1,757,247)	(1,995,344)	(2,014,975)	(1,892,278)	(1,575,888)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	875,868	124,523	(113,574)	(133,205)	(10,508)	305,882
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	905,540	679,648	1,223,315	2,128,342	2,356,829	3,239,264

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม					
	งบตรวจสอบ			งบสอบทาน		
	2548	2549	2550	2551	2552	30 ก.ย. 2553
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	460	734,382	1,683,938	1,689,366
รายได้อื่น	-	468	2,452	4,384	35,857	7,591
รวมรายได้	-	468	2,912	738,766	1,719,795	1,696,957
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	-	(406,027)	(1,075,785)	(1,049,842)
ตัดจำหน่ายค่าเช่าที่	(2,462)	(2,680)	(3,640)	(3,333)	(3,333)	(2,500)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,555)	(16,871)	(191,071)	(326,726)	(499,804)	(146,164)
กำไรจากการดำเนินงาน	(4,017)	(19,083)	(191,799)	2,679	140,873	498,451
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-	(23,351)	(46,299)	(22,309)	(14,357)	(11,182)
กำไรก่อนหักภาษี	(4,017)	(42,434)	(238,098)	(19,630)	126,516	487,270
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	(3,820)	(170,879)
กำไรสุทธิ	(4,017)	(42,434)	(238,098)	(19,630)	122,696	316,390

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	งบตรวจสอบ					งบสอบทาน
	2548	2549	2550	2551	2552	30 ก.ย. 2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง						
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	30.5	1.2	0.8	2.0	3.9	4.4
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.0	0.1	0.1	0.7	1.2	1.6

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม					งบสอบทาน 30 ก.ย. 2553
	งบตรวจสอบ					
	2548	2549	2550	2551	2552	
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	na	na	na	na	na	na
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร						
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	na	na	100.00%	44.71%	36.11%	37.86%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	nm	-9,065.22%	-8,176.33%	-2.66%	7.13%	18.64%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	na	na	na	na	na	103.44%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	na	na	na	na	5.47%	15.08%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนรวม (เท่า)	-	0.0	0.0	0.3	0.7	0.7
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	na	na	0.2	30.6	87.7	151.5
อัตราส่วนการชำระหนี้						
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.0	4.5	nm	nm	nm	9.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	-	na	nm	nm	nm	7.3
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	na	nm	nm	-0.1	9.8	44.6
อัตราส่วนต่อหุ้น						
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	71.09	10.11	-9.22	-10.81	-0.85	24.83
กำไรต่อหุ้น (บาท)	-0.33	-3.44	-19.33	-1.59	9.96	25.68
ปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-	-
อัตราการเติบโต						
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)		-24.95%	79.99%	73.98%	10.74%	37.44%
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม (ร้อยละ)		1,770.90%	140.83%	69.16%	4.68%	23.91%
อัตราการเติบโตของทุน (ร้อยละ)		-85.78%	-191.20%	17.28%	-92.11%	3,010.84%
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (ร้อยละ)		nm	522.1%	25,269.38%	132.79%	31.56%
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่าย		386.68%	895.91%	278.04%	114.5%	1.21%

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	งบตรวจสอบ					งบสอบทาน
	2548	2549	2550	2551	2552	30 ก.ย. 2553
ดำเนินงานรวม (ร้อยละ)						

ฐานะการเงิน

เมื่อ RAIMON และกลุ่มผู้ร่วมทุนเข้าซื้อหุ้นบริษัท ตากสินไฮเทค โฮลดิ้ง จำกัด (ปัจจุบันคือ บริษัท เดอะริเวอร์ จำกัด หรือ "เดอะริเวอร์") เมื่อปลายปี 2548 นั้น ฐานะการเงินของเดอะริเวอร์ขณะซื้อสินทรัพย์เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการในปัจจุบัน โดยมีมูลค่าตามบัญชีประมาณ 170 ล้านบาท มีเงินกู้จากกรรมการประมาณ 28 ล้านบาท และเงินทุนชำระแล้ว 1,232.02 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 12,320,020 หุ้น โดยมีราคา par ที่ 100 บาทต่อหุ้นและมีขาดทุนสะสมอยู่ประมาณ 1,700 ล้านบาท โดย RAIMON และกลุ่มผู้ร่วมทุน ได้ทำการคืนเงินกู้ยืมจากกรรมการดังกล่าวคืน เมื่อการโอนหุ้นสำเร็จเรียบร้อย หลังจาก RAIMON และกลุ่มผู้ร่วมทุน ได้ซื้อบริษัท ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินใหม่ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโรงแรม และมีการบันทึกส่วนเกินมูลค่าที่ดินประมาณ 740 ล้านบาท ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ทำให้มูลค่าสินทรัพย์เมื่อปลายปี 2548 เพิ่มขึ้นเป็น 905 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในปี 2549 บริษัทได้มีการกลับรายการประเมินมูลค่าที่ดินเนื่องจาก RAIMON มีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นคอนโดมิเนียมแทนโรงแรม นอกจากนี้ในปีเดียวกัน บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อเช่าที่ดินส่วนหน้าเพิ่มและทำสัญญาจดทะเบียนจำนองโดยมีมูลค่าสัญญาเท่ากับ 100 และ 120 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทได้บันทึกต้นทุนการจดทะเบียนจำนองไว้ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทยังได้ลงทุนพัฒนาที่ดินเพิ่มเติมอีกประมาณ 250 ล้านบาท ดังนั้นในปี 2549 บริษัทจึงมีการลงทุนเพิ่มในโครงการอีกทั้งสิ้นประมาณ 470 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากหุ้นกู้ระยะสั้นประมาณ 435 ล้านบาท และใช้ทรัพย์สินหลายเคอร์เครดิตอีก 100 ล้านบาท

บริษัทมีการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในปี 2550 โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นประมาณ 300 ล้านบาททั้งหมดมาจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าหรือประมาณ 220% โดยบริษัทได้รับเงินล่วงหน้าจากลูกค้าประมาณ 670 ล้านบาท ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทสามารถขายโครงการได้อย่างรวดเร็วในช่วงที่มีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ

ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา บริษัทสามารถหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้จากการทำ Syndicated Loans กับธนาคารพาณิชย์ 3 แห่ง วงเงิน 5,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ดังกล่าวส่วนหนึ่งได้ถูกนำมาไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะสั้นทั้งจำนวน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้มีการเบิกใช้เงินกู้ระยะยาวตามความคืบหน้าในการก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 บริษัทมียอดเงินกู้ระยะยาวอยู่ประมาณ 2,220 ล้านบาท ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการอยู่ที่ 47% มูลค่าเงินลงทุนในโครงการที่ใช้ไปแล้ว (ไม่รวมที่ดิน) อยู่ที่ 4,161 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

มูลค่าขาย (contracted sales) ของบริษัทสำหรับปี 2551-ไตรมาส 3 ปี 2553 อยู่ที่ 52%, 62%, และ 68% ของมูลค่าโครงการ ตามลำดับ โดยได้มีการรับรู้รายได้แล้ว 47% ของมูลค่าขายและได้มีการรับชำระเงินสดจากลูกค้าแล้ว 37% ของมูลค่าขาย

อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของโครงการตั้งแต่ปี 2551-ไตรมาส 3 ปี 2553 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 38 ในปี 2552 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยมีสาเหตุมาจากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเหล็กล่วงหน้า ทำให้บริษัทต้องเสียค่ายกเลิกสัญญาประมาณ 228 ล้านบาท อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้มีการลดลงอย่างสำคัญสำหรับช่วงเวลา 9 เดือนของปี 2553 โดยมีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ได้ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับ 2 ปีแรกของการเปิดตัวโครงการ



4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4.1 วัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทดำเนินโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดใหญ่หลายโครงการ โดยโครงการเหล่านั้นต้องใช้เงินลงทุนสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทประสบความสำเร็จในการขายและพัฒนาโครงการเป็นอย่างดี โดย ณ ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างและส่งมอบโครงการคุณภาพของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพ พัทยาและภูเก็ตให้แก่ลูกค้าแล้วกว่า 8 โครงการ

ในอดีต บริษัทเคยประสบปัญหาในการเพิ่มทุนของบริษัท เนื่องจากตามกฎหมายแล้ว ผู้ถือหุ้นต่างชาติสามารถถือหุ้นในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเมื่อในอดีตบริษัทพยายามที่จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มกับผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นชาวไทยและชาวต่างชาติ แต่อย่างไรก็ตามมีผู้ถือหุ้นที่เป็นสัญชาติไทยซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพียงเล็กน้อย ซึ่งส่งผลสัดส่วนต่างชาติเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และทำให้ผู้ถือหุ้นต่างชาติไม่สามารถลงทุนในบริษัทได้มากนัก ซึ่งส่งผลให้บริษัทเพิ่มทุนไม่ได้ตามแผนที่วางไว้ ดังนั้นในอดีต IFA HR 3 จึงได้เข้ามาให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปแบบของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท และเข้าร่วมทุนเป็นผู้ถือหุ้นข้างน้อยในบริษัทย่อยหลายบริษัทเพื่อร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท เดอะริเวอร์ จำกัด บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท โรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ บริษัท เฟลิจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นทำให้ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งรวมถึงการเป็นเจ้าของเงินให้กู้ยืมแก่โครงการและกิจการที่บริษัทร่วมทุนกัน IFA HR 3 ซึ่งทำให้ IFA HR 3 กลายเป็นบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยไม่ตั้งใจ และส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากโครงการหรือกิจการ

ดังนั้นเพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้บริษัทสามารถบริหารและรับรู้กำไรจากโครงการได้อย่างเต็มที่บริษัทจึงมีนโยบายในการรวบรวมการถือหุ้น (Consolidate its shareholding) ในโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการซื้อหุ้นคืนจาก IFA HR 3 ในกิจการที่บริษัทร่วมลงทุนกับ IFA HR 3

ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อขอสนับสนุนเงินกู้ในการซื้อหุ้นที่เหลือในบริษัท เดอะริเวอร์ จำกัดจาก BPI ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยฝ่ายบริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสูงว่าจะได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะมีแผนที่จะเข้าซื้อหุ้นใน บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("RLD") ซึ่งเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 เพิ่มจาก บริษัท ไอเอฟเอ โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IFA RLD") ร้อยละ 49 หลังการเข้าซื้อหุ้นบริษัทจะถือหุ้นใน RLD ร้อยละ 100



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.2 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

4.2.1 ข้อดีในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อหุ้นใน RV เพิ่มจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจะก่อให้เกิดผลดีต่อบริษัท ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

การที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อร่วมดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาจจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำรายการระหว่างกันหลายรายการ ได้แก่ การกู้ยืมเงินระหว่างกัน การคิดค่าใช้จ่ายระหว่างกัน ประเภท ค่าบริหารโครงการ ค่าธรรมเนียมการตลาด อีกทั้งผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้กำหนดนโยบายและควบคุมทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย ผ่านการส่งตัวแทนเข้าเป็นคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน การตัดสินใจดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนามของบริษัทใดในกลุ่มบริษัท อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ได้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่มีส่วนได้เสียในแต่ละบริษัทแตกต่างกัน

(2) โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทมีความชัดเจน และการบริหารงานมีความคล่องตัว

การที่บริษัทเข้าถือหุ้นร้อยละ 100 ในเดอะริเวอร์ ทำให้โครงสร้างการถือหุ้นมีความชัดเจน และการบริหารจัดการภายในกลุ่มเป็นไปด้วยความรวดเร็วและคล่องตัวกว่าการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทร่วมถือหุ้นในบริษัทย่อย

(3) รับรู้รายได้จากโครงการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน RV ที่ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ดำเนินโครงการ The River ทำให้บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นของ RV สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.85 เป็นร้อยละ 99.85 ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนดำเนินงานในอนาคตของบริษัทอยู่ในเกณฑ์

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของ RV ตามงบการเงินรวม

หน่วย : พันบาท

ปี พ.ศ.	รายได้จากการขาย	กำไร(ขาดทุน) สุทธิ
2550	-	(238,097)
2551	734,382	(19,630)
2552	1,683,938	122,696
9 เดือนแรกปี 2553	1,689,366	316,390

หมายเหตุ : งบการเงินรวมประจำปี 2550 - 2552 และ 9 เดือนแรกของปี 2553 จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด เพื่อใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท โดยที่งบการเงินเฉพาะของ RV และ TPC (พัฒนาโครงการเดอะริเวอร์ ซึ่งบริษัทย่อยของ RV) เป็นงบการเงินตรวจสอบแล้วในแต่ละปี

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม RV ตั้งแต่ปี 2554-2556

หากบริษัทเข้าซื้อหุ้นจาก BPI เป็นผลสำเร็จจะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นได้ตั้งแต่วันที่เข้าซื้อซึ่งคาดว่าจะปี 2554 ถึงปี 2556 ซึ่งเป็นปีที่คาดว่าจะสามารถขายห้องชุดได้ทั้งหมด จากประมาณการบริษัทตามงบการเงินรวม จะรับรู้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอีก 320.99 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท

ปี พ.ศ.	ประมาณการกำไรสุทธิของ RV	บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจาก RV		เพิ่มขึ้น	ดอกเบี้ยจ่าย	เพิ่มขึ้นสุทธิ
		ร้อยละ 84.85	ร้อยละ 99.85			
2554	770.79	654.02	769.63	115.61	18.90	96.71
2555	1,158.33	982.84	1,156.59	173.75	18.90	154.85
2556	210.80	178.86	210.49	31.63	18.90	12.73
รวม	2,139.92	1,815.72	2,136.71	320.99	56.70	264.29

หมายเหตุ : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่จะนำมาใช้ลงทุนซื้อหุ้นที่ร้อยละ 6 ต่อปี

4.2.2 ข้อสงสัยในการเข้าทำรายการ

(1) หนี้สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

เนื่องจากแหล่งเงินทุนของการเข้าซื้อหุ้นของ RV ในครั้งนี้มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแหล่งใหม่ ทั้งจำนวน 315 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.18 ซึ่งคำนวณจากหนี้สินรวมของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ที่ 6,096.28 ล้านบาท และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 2.72 เท่า เป็น 2.86 เท่า

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่อาจน้อยลง

จากส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีต่อ RV ลดลงภายหลังจากการขายหุ้นให้กับบริษัท ซึ่งอาจทำให้การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในกรณีที่ RV ขาดสภาพคล่อง อาจทำได้ลำบากขึ้น

(3) ผลกระทบทางบัญชีทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทตามงบการเงินรวมอาจลดลง

ตามงบการเงินรวมของ RV ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ซึ่งได้รวมงบการเงินของ บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 99.99 RV มีส่วนของผู้ถือหุ้น 305.88 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทกับ BPI โดยส่วนต่างระหว่างราคาซื้อกับมูลค่าทางบัญชีของ RV ประมาณ 188 ล้านบาท (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BPI ร้อยละ 15) อาจจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นติดลบใน "ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ"

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เช่นเดียวกับเมื่อเดือนพฤษภาคม 2552 ครั้งที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นของ RV ร้อยละ 25 ต่อจากผู้ถือหุ้นเดิม มูลค่า 10.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ที่บริษัทบันทึกยอดติดลบในส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ มูลค่า 242.94 ล้านบาท การบันทึกบัญชีดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี อย่างไรก็ตามส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินเฉพาะของกิจการจะไม่เปลี่ยนแปลง

4.2.3 ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินใหม่เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด มีผลทำให้สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้

4.3 ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของรายการ

ในการประเมินมูลค่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ RV ในสัดส่วนร้อยละ 15 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าการเข้าทำรายการ โดยใช้วิธีการต่างๆ ดังต่อไปนี้

4.3.1 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดหาได้จากการคิดลดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท (Free Cash Flow to Firm) ด้วยต้นทุนเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital-WACC) ซึ่งมูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของบริษัท เมื่อนำมาหักออกด้วยภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยจะได้มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นหรือหุ้นสามัญของบริษัท โดยมีการจัดทำประมาณการรายเดือนจนถึงเดือนที่คาดว่าจะขายห้องชุดของโครงการได้หมด คือปี 2557

สรุปสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

(1) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR

	16-11-2553	2553	2554	2555	2556	2557
อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของธนาคารเจ้าหนี้ตามสัดส่วนการปล่อยกู้	7.20%	7.20%	7.20%	7.50%	7.50%	7.50%

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) แผนการก่อสร้างและประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เหลือ

	30-9-2553	ไตรมาส 4 ของปี 2553	2554	2555
สัดส่วนงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ (%)	47%			
มูลค่างาน (ล้านบาท)	4,339			
ประมาณการความคืบหน้า (%)		62%	85%	100%
มูลค่างานที่เหลือ (ล้านบาท)		727	1,951	1,209
% Construction Contingency		5%	5%	5%
มูลค่างานที่เหลือ-รวม (ล้านบาท)		762	2,046	1,280

มูลค่าต้นทุนของโครงการทั้งหมดอยู่ที่ 9,548 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง เช่นค่าจตุการะจ่ายอม รวมทั้งหมดมูลค่า 1,120 ล้านบาท ค่าก่อสร้าง 7,584 ล้านบาท ค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษาโครงการ 325 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการ 519 ล้านบาท การก่อสร้างโครงการจะแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555

(3) ประมาณการรายได้

โครงการเดอะริเวอร์จะมีรายได้มาจาก 3 ทาง คือ รายได้จากการขายห้องชุด รายได้จากการขายพื้นที่ค้าปลีกภายในโครงการ และรายได้จากการขายส่วนที่เป็นสำนักงานขาย โดยมีพื้นที่ขายของแต่ละส่วนดังนี้ (1) พื้นที่ขายส่วนที่พักอาศัย 106,209 ตร.ม. (2) พื้นที่ส่วนค้าปลีกภายในอาคาร 3,375 ตร.ม. และ (3) พื้นที่ส่วนสำนักงานขาย 2,448 ตร.ม.

ห้องชุดของโครงการเดอะริเวอร์เป็นห้องชุดระดับบน ขนาดของห้องอยู่ในช่วง 59-650 ตร.ม. และราคาต่อตร.ม. อยู่ในช่วง 90,000-420,000 บาท โครงการเปิดตัวเมื่อปลายปี 2550 โดยมียอดขายที่ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น 600 ห้อง ยอดขายสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

พย 2550 - ธค 2551	2552	มค - กย 2553
7,579	8,931.5	9,670

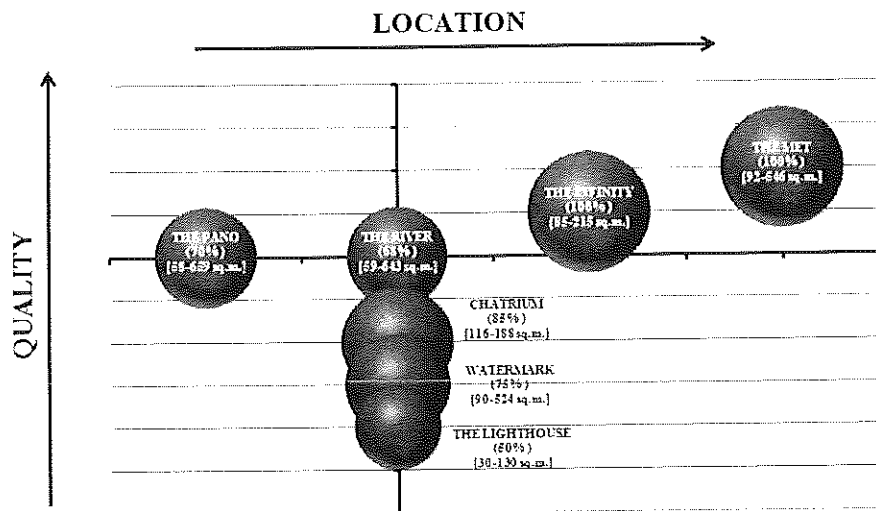
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดโครงการ						
อาคาร	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พท. ขาย (ตร.ม.)	ราคาขายเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.)	% ความสำเร็จ		การรับรู้รายได้
				ขาย	ก่อสร้าง	
A	9,349	67,430	138,647	87%	47%	47%
B	5,120	38,779	132,030	36%	47%	47%
รวม	14,469	109,209	136,231	68%	47%	47%

ยอดขายในช่วง 3 ไตรมาสของปี 2553 ลดลงเป็นอย่างมาก โดยมีสาเหตุมาจากปัญหาทางการเมือง เมื่อเปรียบเทียบกับยอดขายต่อเดือนที่ 10 หน่วยในปี 2552 เหลือเพียง 4 หน่วยต่อเดือนในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้ อย่างไรก็ตาม ในเดือนส.ค และ ก.ย ยอดขายของโครงการเริ่มดีขึ้น โดยมียอดขายต่อเดือนอยู่ที่ 8 หน่วย

แผนภูมิที่ประกอบข้างล่างนี้แสดงโครงการที่เทียบเคียงกันได้กับโครงการเดอะริเวอร์ โดยแสดงถึงร้อยละยอดขายของโครงการและขนาดของห้องที่โครงการเสนอขาย โดยโครงการที่นำมาเทียบเคียงส่วนใหญ่ สร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่ความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการเดอะริเวอร์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 อยู่ที่ 47% และคาดว่าจะแล้วเสร็จในต้นปี 2555

จากกราฟที่ตามมา แสดงให้เห็นถึงความต้องการของลูกค้าสำหรับคอนโดมิเนียมระดับบนที่อยู่ใจกลางเมืองที่มีขนาดตั้งแต่ 90 ถึง 200 ตร.ม.ว่ายังมีอยู่สูง โดยระดับราคาเฉลี่ยที่ขายได้จริงจะอยู่ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยที่เสนอขายประมาณ 10-20%



ที่มา: Brooke Real Estate Limited ณ วันที่ 30 กันยายน 2553

¹ ข้อมูลจาก Brooke Real Estate Limited ณ วันที่ 30 กันยายน 2553

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จุดแข็งของโครงการเดอะริเวอร์เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่นำมาเทียบเคียง ที่ทำให้โครงการมีความแตกต่าง มาจาก

- ทำเลที่ตั้งที่ทำให้โครงการมีทัศนที่เป็นจุดดึงดูดลูกค้า แม้ว่าโครงการเทียบเคียงบางโครงการจะมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกันแต่คุณภาพของโครงการแตกต่างกัน ในขณะที่โครงการเทียบเคียงที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันจะไม่มีทัศนริมแม่น้ำอย่างของโครงการ
- การที่โครงการมีส่วนที่เป็นพลาซ่าอยู่ในโครงการ
- สิ่งอำนวยความสะดวกและสวนลอยฟ้า
- การเดินทางโดยทางเรือและรถไฟฟ้า

ด้วยจุดแข็งข้างต้น ประกอบกับปัจจัยเกื้อหนุนภายนอกอันประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ สภาพเศรษฐกิจที่เริ่มดีขึ้นในบางภาค ความแข็งแกร่งทางการเงินของสถาบันการเงินภายในประเทศ เงินทุนต่างชาติที่ไหลเข้ามาลงทุนทางตรง การเปิดเสรีทางการค้ามากขึ้นที่จะส่งผลให้มีชาวต่างชาติเข้ามาทำงานมากขึ้น และความพยายามของกลุ่มหอการค้าต่างชาติในการผลักดันให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองที่อยู่อาศัยได้นานขึ้น² ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการยอดขายที่จะเกิดขึ้นดังนี้

	2551-3Q2553	4Q2553	2554	2555	2556
รายได้จากการขายห้องชุด					
พท. ขาย (ตร.ม.)	72,265	2,941	11,764	11,764	7,475
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อตร.ม.)	136,231	149,490	149,490	149,490	143,363
รายได้จากการขายพื้นที่ค้าปลีกภายในโครงการ					
พท. ขาย (ตร.ม.)	-	-	-	3,375	-
ราคาขาย (ต่อตร.ม.)	-	-	-	90,000	-
รายได้จากการขายส่วนที่เป็นสำนักงานขาย (ล้านบาท)	-	-	-	200	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	2551-Q3/2553	Q4/2553	2554	2555	2556
รายได้จากการขายห้องชุด	4,108	1,067	3,960	4,492	843
รายได้จากการขายพื้นที่ค้าปลีกภายในโครงการ	-	-	-	304	-
รายได้จากการขายส่วนที่เป็นสำนักงานขาย	-	-	-	200	-

² จากหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ ฉบับวันที่ 1 กรกฎาคม 2553

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการราคาขายมาจากการคิดอัตราส่วนลด 10% บนราคาที่เสนอขาย ตั้งแต่ช่วงเวลาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเริ่มประมาณการทางการเงิน และจะมีการปรับลดลงมาอีก 15% - 40% เมื่อครบ 1 ปีนับจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

แผนการชำระเงินของลูกค้าอาคารชุดพักอาศัย เป็นดังนี้

	ก่อนโครงการก่อสร้างเสร็จ	หลังโครงการก่อสร้างเสร็จ
เงินมัดจำ	20%	20%
เงินค่างวด	20%	-
จำนวนเดือนผ่อนค่างวด	3-12	-
เงินโอน	60%	80%

สำหรับการขายพื้นที่ส่วนค้าปลีก บริษัทคาดว่าจะสามารถขายได้ทั้งหมดหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ เนื่องจากบริษัทตั้งราคาขายไว้เพียง 90,000 บาทต่อตร.ม. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณว่าราคาขายที่ตั้งไว้มีความเป็นไปได้ โดยใช้สมมติฐานว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 2,400 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน³ แต่เนื่องจากพื้นที่ค้าปลีกของโครงการมีความเสี่ยงในด้านจำนวนลูกค้า เมื่อคิดอัตราค่าเช่าปรับลดลงมา 50% เปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่ 90,000 บาทต่อตร.ม. จะได้อัตราผลตอบแทน (หรือ capitalization rate) ที่ 16% ต่อปี ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่น่าพอใจ

ในส่วนของสำนักงานขายประกอบด้วยห้องตัวอย่างที่ตกแต่งแล้วจำนวน 4 ห้อง บริษัทมีแผนจะเปิดขายให้กับบุคคลภายนอกเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จ เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์กรรม โดยราคาขายที่ตั้งไว้จะใกล้เคียงกับต้นทุนของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ใช้มีความเป็นไปได้เมื่อมองในแง่ของความคุ้มค่าเงินสำหรับลูกค้า

RV มีแผนที่จะนำที่ดินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อายุสัญญา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนเจริญนคร หน้าโครงการ ก่อสร้างเป็นพลาซ่าขนาดเล็กเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งประมาณการเงินลงทุนก่อสร้างไม่เกิน 185 ล้านบาท RV ได้ชำระเงินค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวครบถ้วนแล้ว แต่เนื่องจากโครงการยังไม่มีค่างวดแน่นอน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ประมาณการรายได้จากโครงการดังกล่าวเข้าไป

(4) ประมาณการต้นทุนการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร

ต้นทุนการขายประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ค่าที่ปรึกษา ค่าขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตก่อสร้าง และดอกเบี้ยเงินกู้

³ ข้อมูลจาก The Knowledge Report, Colliers International Thailand Research, Bangkok Retail Market, 1Q2010

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย

	ต่อเดือน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	
— ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	0.75 ล้านบาท
— ค่าคอมมิชชั่น	12 ล้านบาทต่อเดือน + 3.21% ของยอดขาย
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เงินเดือน	2.5 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	1%
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3%

(5) ประมาณการแหล่งที่มาของเงินทุนในการทำโครงการให้แล้วเสร็จ

บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินร่วมกับธนาคาร 3 แห่ง เป็นจำนวนเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดิน 500 ล้านบาท และค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ 4,500 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทใช้วงเงินไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท

แหล่งเงินทุนที่จะนำมาพัฒนาโครงการที่เหลือให้แล้วเสร็จจะมาจากเงินกู้ยืมที่เหลือ 2,300 ล้านบาท เงินผ่อนชำระของลูกค้าจากการขายโครงการ และซัพพลายเออร์เครดิต

(6) การคำนวณอัตราคิดลด

ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เป็นอัตราคิดลด โดยใช้สูตรการคำนวณคือ

$$WACC = (D/V) * K_D + (E/V) * K_E$$

โดยที่

D/V = อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อเงินลงทุนทั้งหมด

E/V = อัตราส่วนของเงินลงทุนที่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนทั้งหมด

K_D = ต้นทุนเฉลี่ยของหนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด

K_E = อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ Capital Asset Pricing Model โดยมีรายละเอียดคือ $K_E = R_f + \beta * (R_m - R_f)$

โดยที่

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

R_f = อัตราผลตอบแทนบนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง โดยใช้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2553)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของหุ้น RAIMON กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์โดยรวม คำนวณย้อนหลัง 10 ปี (ที่มา: Bloomberg)

R_m = อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2532-ปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2553) ของดัชนี SET

ผลคำนวณของตัวแปรแต่ละตัวเป็นดังนี้

อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อเงินลงทุนทั้งหมด (D/V)	:	88%
อัตราส่วนของเงินลงทุนที่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนทั้งหมด (E/V)	:	12%
ต้นทุนเฉลี่ยของหนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (K_d)	:	9.52%
อัตราผลตอบแทนบนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f)	:	3.25%
ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของหุ้น RAIMON กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์โดยรวม (β)	:	1.09
อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (R_m)	:	12.04%
WACC	:	9.92%

สาเหตุที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ นำค่า β ของ RAIMON มาใช้โดยที่ไม่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าให้เป็นไปตามโครงสร้างเงินทุนของ RV นั้นเนื่องมาจาก การที่ RV มี อัตราส่วน Debt-to-Equity ที่ 7.3 เท่า จะทำให้ค่า β ที่ได้จากการคำนวณ (relevered) ไม่สะท้อนความเสี่ยงที่แท้จริงของโครงการ เนื่องจากโครงสร้างเงินทุนดังกล่าวไม่ได้รวบรวมเงินผ่อนชำระจากลูกค้า ซึ่งเป็นอีกแหล่งเงินทุนที่สำคัญของโครงการ นอกจากนี้มูลค่าขายของโครงการในปัจจุบัน (contracted sales) ได้ผ่านจุดคุ้มทุนของโครงการไปแล้ว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้มีการปรับปรุงค่าของ β ที่นำมาคำนวณอัตราคิดลด

(7) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) บนจำนวนขายห้องชุด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในจำนวนขายห้องชุดต่อมูลค่ายุติธรรม โดยปรับให้จำนวนขาย เพิ่มขึ้น/ลดลง +25%/ -25% โดยแสดงผลตามตาราง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	4Q2553	2554	2555	2556	มูลค่า ยุติธรรม
ประมาณการจำนวนขายห้องชุด - กรณีปกติ	24	96	96	61	310-326
ประมาณการจำนวนขายห้องชุด (+25%)	30	120	120	7	335
ประมาณการจำนวนขายห้องชุด (-25%)	18	72	72	115	278-317

(8) สรุปประมาณการทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม = 310 ล้านบาท				
(หน่วย: พันบาท)	2553	2554	2555	2556
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากการขาย	2,756,283	3,959,712	4,995,931	842,649
ต้นทุนขาย	(1,732,230)	(2,191,711)	(2,517,034)	(220,989)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(226,275)	(283,225)	(310,809)	(6,389)
กำไรสุทธิ	547,353	1,143,925	1,494,849	523,500
กำไรต่อหุ้น	44.43	92.85	121.33	42.49
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	(1,192,863)	(1,428,264)	6,716,046	985,354
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,070,644	1,519,650	(4,393,794)	-
กระแสเงินสดสุทธิ	(125,550)	91,386	2,322,252	985,354
งบดุล				
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,244,965	6,833,817	3,304,389	3,724,367
สินทรัพย์รวม	4,372,675	6,951,769	3,412,583	3,828,751
หนี้สินหมุนเวียน	961,687	877,206	236,965	129,633
หนี้สินรวม	3,835,831	5,271,000	236,965	129,633
ส่วนของผู้ถือหุ้น	536,844	1,680,770	3,175,618	3,699,118
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	43.57	136.42	257.75	300.25

มูลค่ายุติธรรม = 326 ล้านบาท				
(หน่วย: พันบาท)	2553	2554	2555	2556
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากการขาย	2,756,283	3,959,712	4,995,931	1,071,630
ต้นทุนขาย	(1,732,230)	(2,191,711)	(2,517,034)	(220,989)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(226,275)	(283,225)	(310,809)	(6,389)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ายุติธรรม = 326 ล้านบาท				
(หน่วย: พันบาท)	2553	2554	2555	2556
กำไรสุทธิ	547,353	1,143,925	1,494,849	695,421
กำไรต่อหุ้น	44.43	92.85	121.33	56.45
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	(1,192,863)	(1,428,264)	6,716,046	1,185,976
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,070,644	1,519,650	(4,393,794)	-
กระแสเงินสดสุทธิ	(125,550)	91,386	2,322,252	1,185,976
งบดุล				
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,244,965	6,833,817	3,304,389	3,842,730
สินทรัพย์รวม	4,372,675	6,951,769	3,412,583	3,947,113
หนี้สินหมุนเวียน	961,687	877,206	236,965	129,633
หนี้สินรวม	3,835,831	5,271,000	236,965	129,633
ส่วนของผู้ถือหุ้น	536,844	1,680,770	3,175,618	3,817,480
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	43.57	136.42	257.75	309.85

สรุปประมาณการทางการเงินด้วยวิธีกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ของ RV

(1) กรณีสูงที่สุด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปีปัจจุบัน	ปีประมาณการ (ต.ค. 53-ปี 2556)			
	9M/2553A (ม.ค.-ก.ย.)	3M/2553F (ต.ค.-ธ.ค.)	2554F	2555F	2556F
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (EBIT - Tax)	311	242	1,144	1,328	695
+ Depreciation & Amortization	7	10	10	10	4
- Change in Working Capital	(147)	(920)	(2,609)	5,189	487
- Capital Expenditure	10	(3)	-	-	-
Free Cash Flow to Firm (FCFF)	181	(671)	(1,455)	6,527	1,186
PV ของ FCFF		(660)	(1,357)	5,325	923
รวมมูลค่าของ PV (ต.ค.53 - ปี 2556)			4,232		
+ เงินสด ณ 30 กันยายน 2553			165		
- เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 30 กันยายน 2553			2,221		
Value of the Equity			2,175		

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) กรณีต่ำที่สุด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปีปัจจุบัน	ปีประมาณการ (ต.ค. 53-ปี 2556)			
	9M/2553A (ม.ค.-ก.ย.)	3M/2553F (ต.ค.-ธ.ค.)	2554F	2555F	2556F
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (EBIT - Tax)	311	242	1,144	1,328	524
+Depreciation & Amortization	7	10	10	10	4
-Change in Working Capital	(147)	(920)	(2,582)	5,212	457
-Capital Expenditure	10	(3)	-	-	-
Free Cash Flow to Firm (FCFF)	181	(671)	(1,428)	6,550	985
PV ของ FCFF		(660)	(1,332)	5,344	768
รวมมูลค่าของ PV (ต.ค.53 - ปี 2556)			4,120		
+เงินสด ณ 30 กันยายน 2553			165		
- เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 30 กันยายน 2553			2,221		
Value of the Equity			2,064		

จากสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณดังกล่าวข้างต้น โดยใช้วิธีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) บนราคาขายต่อตารางเมตรของห้องชุดรวมด้วย จะได้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ RV เท่ากับ 2,064 - 2,175 ล้านบาท หรือ 168 - 177 บาทต่อหุ้น ซึ่งการคำนวณมูลค่าดังกล่าวได้คำนวณรวมมูลค่าของ TPC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินโครงการเดอะ ริเวอร์ แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่จะซื้อขายจำนวน 1,848,005 หุ้น เท่ากับ 310 - 326 ล้านบาท

การปรับลดราคาขายห้องชุดส่วนที่เหลือ หลังโครงการสร้างเสร็จแล้ว 1 ปี		ราคาเฉลี่ยต่อตร.ม.	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
กรณีสูงที่สุด	-15%	143,363	326
กรณีต่ำที่สุด	-40%	112,730	310

4.3.2 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการประเมินมูลค่าการเข้าทำรายการจากมูลค่าทางบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมิได้มีการพิจารณาถึงมูลค่าทางเศรษฐกิจของโครงการที่อยู่บนพื้นฐานว่าโครงการสามารถขายได้แล้ว 68% และก่อสร้างแล้วเสร็จ 47% ซึ่งถือว่าผ่านจุดคุ้มทุนของโครงการแล้ว ดังนั้นบนพื้นฐานดังกล่าวการไม่

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นำกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งจากยอดขายที่เกิดขึ้นแล้วและที่จะขายได้มาค่านึงถึง จะทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับมีความคลาดเคลื่อนมาก

อย่างไรก็ดี มูลค่าทางบัญชีของ RV ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับประมาณ 306 ล้านบาทหรือ 24.83 บาทต่อหุ้น เมื่อคำนวณมูลค่าเฉพาะหุ้นส่วนร้อยละ 15 ที่บริษัทจะเข้าซื้อต่อจาก BPI จะได้มูลค่า 45.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตกลงซื้อขายที่ 315 ล้านบาท

งบดุลสอบทานของ RV ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เป็นดังนี้

หน่วย: บาท

งบดุล	
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด และเงินฝากสถาบันการเงิน	166,088,091.37
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	653,516,362.63
ต้นทุนการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,982,383,193.08
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	247,846,186.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72,179,933.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	<u>3,122,013,767.83</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
เงินมัดจำ	6,310,000.00
สิทธิการเช่า	86,666,666.65
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,932,805.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,340,790.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	<u>117,250,262.28</u>
สินทรัพย์รวม	<u>3,239,264,030.11</u>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้า	113,982,269.55
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	110,286,602.46
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	334,643,906.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินมัดจำลูกค้า	123,412,168.20
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	10,441,462.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,216,537.96
รวมหนี้สินหมุนเวียน	<u>711,982,946.99</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,221,399,000.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	<u>2,221,399,000.00</u>
หนี้สินรวม	<u>2,933,381,946.99</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 12,320,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	<u>1,232,030,000.00</u>
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	649,740,000.00
กำไร(ขาดทุน) สะสม	(1,575,887,916.88)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>305,882,083.12</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>3,239,264,030.11</u>
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น	<u>24.83</u>

4.3.3 วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุง คิดจากการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม ในกรณีนี้คือการใช้ราคาตลาดหักด้วยค่าเสื่อม หรือใช้วิธีการต้นทุนทดแทน โดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. คือ บริษัท Brooke Real Estate Limited ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2553 วิธีการประเมินที่ดิน คือ เปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินพิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินเทียบเคียงจำนวน 7 แปลง แล้วคำนวณราคาโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักจากการให้คะแนน วิธีการประเมินอาคาร คือ วิธีการคิดต้นทุนทดแทน โดยประเมินราคาค่าก่อสร้างอาคารใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาในส่วนของสำนักงานขาย มูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ 1,028 ล้านบาท (200,000 บาทต่อตารางวา)

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ประเมินได้ 7,460 ล้านบาท

มูลค่ารวมเมื่อก่อสร้างเสร็จประเมินได้ 8,488 ล้านบาท

ซึ่งมูลค่าทางบัญชีของต้นทุนพัฒนาโครงการ เฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินและค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 มีมูลค่า 3,974.91 ล้านบาท ขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าไว้ที่ 4,155 ล้านบาท ส่วนเกินกว่ามูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 180.09 มูลค่าทางบัญชีแบบปรับปรุงสามารถคำนวณได้ ดังนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ RV (มูลค่าหุ้นทางบัญชี) ณ วันที่ 30 กันยายน 2553	305.88 ล้านบาท
ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าทางบัญชีของต้นทุนพัฒนาโครงการ	180.09 ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ RV (มูลค่าหุ้นทางบัญชี) หลังปรับปรุง	485.97 ล้านบาท
มูลค่าหุ้นทางบัญชีหลังปรับปรุงต่อหุ้น	39.44 บาท
ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีปรับปรุงของ RV ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เท่ากับประมาณ 486 ล้านบาทหรือ 39 บาทต่อหุ้น เมื่อคำนวณมูลค่าเฉพาะหุ้นส่วนร้อยละ 15 ที่บริษัทจะเข้าซื้อต่อจาก BPI จะได้มูลค่า 73 ล้านบาทซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตกลงซื้อขายที่ 315 ล้านบาท	

4.3.4 สรุป

วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นส่วนที่ตกลงซื้อ (ล้านบาท)	สูงกว่า/ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ (%)	ความเหมาะสม	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF)	310-326	-1.6% - +3.5%	เหมาะสม	สะท้อนถึงรายได้และผลการดำเนินงานในอนาคต บนพื้นฐานความคืบหน้าแท้จริงของโครงการ
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value)	46	-86%	มีข้อจำกัด	ไม่สะท้อนถึงมูลค่าทางเศรษฐกิจที่แท้จริงของโครงการ
วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adj Book Value)	73	-77%	มีข้อจำกัด	ไม่สะท้อนถึงมูลค่าทางเศรษฐกิจที่แท้จริงของโครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้น RV ในส่วนที่บริษัทตกลงจะเข้าทำรายการซึ่งอยู่ระหว่าง 310 – 326 ล้านบาท

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การที่คณะกรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 315 ล้านบาท จาก แบนด์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ ฟิทอี ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเกิดประโยชน์ต่อบริษัทหลายประการ

- (1) ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น
- (2) โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทมีความชัดเจน และการบริหารงานมีความคล่องตัว
- (3) รับรู้รายได้จากโครงการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

แต่ก็มีข้อดีของการทำรายการหลายประการ

- (1) หนี้สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น
- (2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่อาจน้อยลง
- (3) ผลกระทบทางบัญชีทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทตามงบการเงินรวมอาจลดลง

และมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน

ซึ่งผลกระทบในด้านลบเหล่านี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นผลกระทบที่ไม่มีนัยสำคัญต่อบริษัท ขณะที่บริษัทได้รับประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการทำรายการค่อนข้างมาก

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประเมินมูลค่าหุ้นของ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ RV มากกว่าวิธีอื่น ตามตารางสรุปข้างต้น เนื่องจากจำนวนหน่วยห้องชุดของโครงการเดอะริเวอร์ที่ขายได้แล้ว ณ 30 กันยายน 2553 สูงถึงประมาณร้อยละ 70 ในขณะที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ 47% ดังนั้นการประเมินบนพื้นฐานของรายได้โครงการ (Residual Method) จึงมีความสมเหตุสมผลมากกว่าการประเมินบนพื้นฐานของต้นทุนทดแทนของโครงการ (Depreciated Replacement Cost) โดยวิธีการนี้มีการพิจารณาถึงผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ตลอดจนความเสี่ยงของธุรกิจ ทั้งนี้หุ้นจำนวน 1,848,005 หุ้น ที่ประเมินได้ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด อยู่ในวงราคา 310 - 326 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคา 167.75 - 176.41 บาทต่อหุ้น โดยราคาที่ตกลงซื้อขายระหว่างบริษัทและผู้ขายที่ 315 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม อีกทั้งเงื่อนไขของการทำรายการ เมื่อพิจารณาจากร่างสัญญาซื้อขายหุ้นนั้น บริษัทในฐานะผู้ซื้อไม่มีความเสี่ยงที่จะถูกปรับหากไม่สามารถชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากในสัญญาระบุไว้ว่า "หากการซื้อขายหุ้นภายใต้สัญญานี้ไม่เกิดขึ้น ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆก็ตาม ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการซื้อหุ้น ให้สัญญาซื้อขายฉบับนี้ไม่มีผลบังคับอีกต่อไป และคู่กรณีทั้ง 2 ฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆจากการสิ้นสุดของสัญญา"

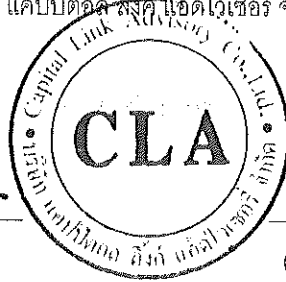
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและราคาซื้อขายมีความเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อให้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



Kobkiat Boonthu

(นายกอบเกียรติ บุญธีรพร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

KL

(นายเกรียงไกร ศิระวงษ์ชกร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

KL

(นายเกรียงไกร ศิระวงษ์ชกร)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้เป็นตัวแทน
ในการประชุมใหญ่วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553

ชื่อ	นายกิตติ คชรัตน์
ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ
อายุ	59 ปี
ที่อยู่	293/1 ซอยมิตรอนันต์ แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300
ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม วาระที่พิจารณาในการประชุมใหญ่ วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553	- ไม่มี -

ชื่อ	นายจิรวุฒิ คุวานันท์
ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ
อายุ	51 ปี
ที่อยู่	359/2 หมู่ที่ 17 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000
ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม วาระที่พิจารณาในการประชุมใหญ่ วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/ 2553	- ไม่มี -

ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 33. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้วให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นรวมกันนับจำนวนหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 คน ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 1 เดือนนับแต่วันได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ข้อ 34. ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ เป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้น อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้

ข้อ 35. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และโฆษณาต่อบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 3 วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

ข้อ 36. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดเมื่อล่วงเวลาไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้น ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 37. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ และจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

ข้อ 38. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

ข้อ 39. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
 - (ง) การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท
 - (จ) การรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - (ช) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้
 - (ซ) การควบหรือเลิกบริษัท

ข้อ 40. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาและอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- (5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน
- (6) กิจการอื่น ๆ



PAN PACIFIC

Bangkok

เอกสารแนบ 6

Pan Pacific Hotel, Bangkok

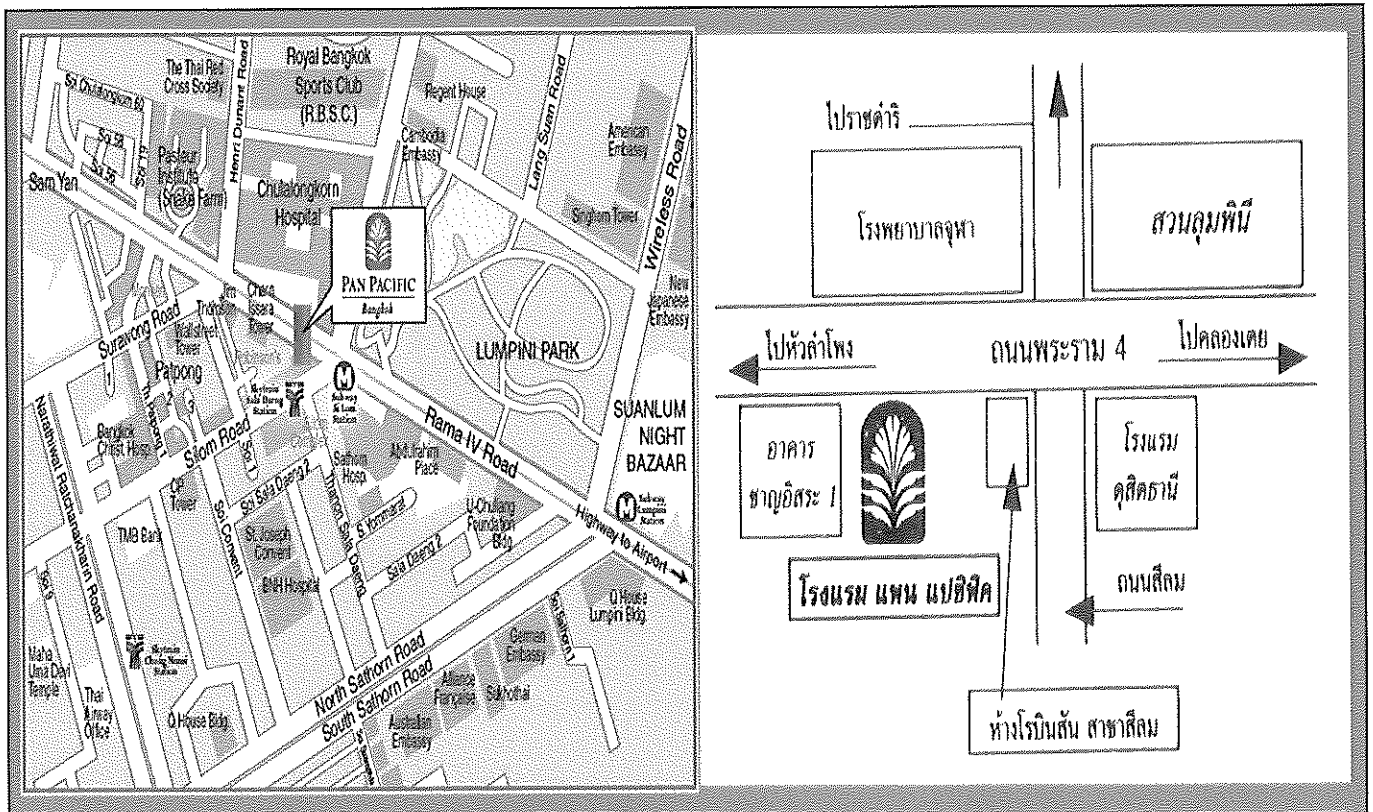
952 Rama IV Road, Suriyawongse, Bangrak, Bangkok 10500
Thailand

Tel: (66) 2 6329000 Fax: (66) 2 6329011

โรงแรม แพน แปซิฟิก กรุงเทพฯ

952 ถนนพระราม 4 สิริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทร. 0-2632-9000 โทรสาร 0-2632-9011



เอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

ตามนโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2542 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทจดทะเบียนถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี ซึ่งจะเป็นการสร้างเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับทุกฝ่าย และเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเป็นไปด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น บริษัทจึงเห็นควรกำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสาร หรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นยึดถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นบางรายอาจยังไม่คุ้นเคยกับข้อพึงปฏิบัติที่นำมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจึงขอสงวนสิทธิที่จะผ่อนผันการยื่นเอกสาร หรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมแต่ละรายตามที่บริษัทจะพิจารณาเห็นเหมาะสม

1. บุคคลธรรมดา

1.1 ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย

- (ก) บัตรประจำตัวของผู้ถือหุ้น (บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ)
- (ข) ในกรณีมอบฉันทะ บัตรประจำตัวของผู้มอบฉันทะ และบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ

1.2 ผู้ถือหุ้นชาวต่างประเทศ

- (ก) หนังสือเดินทางของผู้ถือหุ้น
- (ข) ในกรณีมอบฉันทะ หนังสือเดินทางของผู้มอบฉันทะ และบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ

2. นิติบุคคล

2.1 นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

- (ก) หนังสือรับรองนิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 30 วัน โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- (ข) บัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของกรรมการผู้มีอำนาจที่ได้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมบัตรประจำตัว หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ

2.2 นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

(ก) หนังสือรับรองนิติบุคคล

(ข) บัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของกรรมการผู้มีอำนาจที่ได้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมบัตรประจำตัว หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ

ในกรณีของสำเนาเอกสารจะต้องมีการรับรองสำเนาถูกต้อง และหากเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นในต่างประเทศควรมีการรับรองลายมือชื่อโดยโนตารีพับบลิก

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.30 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เป็นต้นไป

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(แบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว)

ท้ายประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2550

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ

อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท รมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้น

จำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้

หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

..... อายุ ปี

อยู่บ้านเลขที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

หรือ

..... อายุ ปี

อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

หรือ

..... อายุ ปี

อยู่บ้านเลขที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุม

วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เวลา 9.30 น. ณ ห้องแบจิจิฟิค 1-3 โรงแรม แพน แปซิฟิค

กรุงเทพฯ 952 ถนนพระราม 4 สุริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ 10500 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

(1) วาระที่ ...1... เรื่อง ...พิจารณาวันรณรงค์รณรงค์การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ ...2... เรื่อง ...พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากเบงค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ ฟิฟตี้ ลิมิเต็ด.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
3. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมผู้ถือหุ้น/การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เวลา 9.30 น.
ณ ห้องแปซิฟิค 1-3 โรงแรม แพน แปซิฟิค กรุงเทพฯ 952 ถนนพระราม 4 สุริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ 10500 หรือที่จะพึง
เลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

