

วันที่ 8 เมษายน 2554

เรื่อง ขอเชิญประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554

เรียน ผู้ถือหุ้น

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553
 2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) และเงินกู้ยืม (รวมถึงดอกเบี้ยค้างชำระ) จาก IFA Raimon Land Development Co., Ltd. ระหว่าง บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ IFA Raimon Land Development Co., Ltd.
 3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก IFA Raimon Land Development Company Limited และเงินกู้ยืม (รวมถึงดอกเบี้ยค้างชำระ) ที่ IFA Raimon Land Development Company Limited ให้แก่ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 4. CD-ROM รายงานประจำปีซึ่งประกอบด้วยสำเนางบการเงินของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว และรายงานประจำปีของคณะกรรมการ
 5. ข้อมูลของกรรมการที่ต้องออกตามวาระและได้รับการเสนอเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท อีกวาระหนึ่ง
 6. ข้อมูลของกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้เป็นตัวแทนในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554
 7. ข้อบังคับของบริษัทส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นและการออกเสียงลงคะแนน
 8. แผนที่สถานที่จัดการประชุม
 9. ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม ต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหุ้น
 10. หนังสือมอบฉันทะ

ด้วยบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) กำหนดให้มีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในวันพฤหัสบดีที่ 28 เมษายน 2554 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 155/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2553 ตามสำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ที่ได้ส่งให้กับผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ โดยบริษัทได้เผยแพร่รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นอีกทางหนึ่ง (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2553

วาระที่ 2

พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น จาก IFA Raimon Land Development Company Limited และเงินกู้ยืม(รวมถึงดอกเบี้ยค้างชำระ)ที่ IFA Raimon Land Development Company Limited ให้แก่ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทประสงค์จะซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) จำนวน 24,500,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (หุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) จาก IFA Raimon Land Development Company Limited (IFA RLD) และเงินกู้ยืมที่ IFA RLD ให้แก่ ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 144,305,000 บาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท รวมเป็นหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งสิ้น จำนวน 199,533,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) (หนี้เงินกู้ IFA RLD) ในราคาทั้งสิ้น 280,000,000 บาท โดยมีเงื่อนไขว่า ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องดำเนินการขายโครงการ ZIRE WONGAMAT (ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ NORTHPOINT ประกอบด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 480 ยูนิต โดยมีขนาดตั้งแต่ 1 ถึง 3 ห้องนอน และมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 2,800 ล้านบาท) ไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ การที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่เกี่ยวข้องกัน) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัท IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท) ถือหุ้นใน IFA RLD คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน IFA RLD จึงถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดและมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 13.65 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,051,956,175 บาท) เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงซื้อขายหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดี

เวลลอปเม้นท์ 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 1 ธันวาคม 2553)

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และ เงินกู้ยืม (รวมถึงดอกเบี้ยค้างชำระ) ที่ IFA RLD ให้แก่ ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งนี้ ก่อนการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และภายหลังการซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทจะถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

วาระที่ 3

พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และพิจารณาและอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ข้อเท็จจริงและเหตุผล วาระนี้เป็นการรายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 นอกจากนี้ มาตรา 127 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้บริษัทมหาชนจำกัดนำส่งรายงานประจำปีของคณะกรรมการ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติแล้วให้แก่นายทะเบียนบริษัทมหาชน รายละเอียดผลการดำเนินงานของบริษัท และรายงานประจำปีของคณะกรรมการปรากฏตามรายงานประจำปี ที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

วาระที่ 4

พิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

ข้อเท็จจริงและเหตุผล มาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการทำงบดุลและงบกำไรขาดทุน ณ สิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญประจำปี โปรดดูงบการเงินของบริษัทซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในรายงานประจำปี ที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว

วาระที่ 5

พิจารณาและอนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไร เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว) ที่ผ่านมามีบริษัทมีผลขาดทุนสะสมทั้งสิ้นจำนวน 404,687,356 บาท จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นได้ในปีนี้ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท กำหนดให้บริษัทจ่ายเงินปันผลในรูปของเงินสดไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และสำรองตามกฎหมาย เมื่อบริษัทมีกำไร และไม่มีผลขาดทุนสะสม

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรอนุมัติการงดจัดสรรกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมจากผลการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 404,687,356 บาท

วาระที่ 6

พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการคิดเป็นจำนวนหนึ่งในสาม หรือจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม จะต้องออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ให้ใช้วิธีจับสลาก ส่วนปีหลังจากนั้นต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในครั้งนี้ กรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท มีรายชื่อต่อไปนี้

1. นายกิตติ คชนันท์
2. นายจิรุตติ คุวานันท์
3. นายเปี่ยมเรศ อัคราเรช

โดยรายละเอียดประวัติของกรรมการทั้ง 3 ท่าน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5

นอกจากนี้ คณะกรรมการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนสำหรับกรรมการสำหรับปี 2554 ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรเงินค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ให้แก่กรรมการตามความเหมาะสมต่อไป

ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการของบริษัท คณะกรรมการของบริษัทจะคำนึงถึงผลประกอบการของบริษัทในปีที่ผ่านมา ประกอบกับการเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมในประเภทเดียวกับบริษัท

ส่วนรายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามรายงานประจำปี (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)

ตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนกรรมการ ปี 2554 และปี 2553

องค์ประกอบ ค่าตอบแทน	ปี 2554 (ปีที่เสนอ)	ปี 2553	
	จำนวน ค่าตอบแทน กรรมการ (บาท)	รายชื่อกรรมการ	จำนวน ค่าตอบแทน ที่ได้รับ (บาท)
1. ค่าตอบแทน ที่จ่ายเป็นเงิน (บาท)	ไม่เกิน 5,000,000	1. นายสมโภชน์ อินทรานุกูล 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายจิรวิทย์ คุวานันท์ 4. นายกิตติ ศชนันท์ 5. นายอุแบร์ โรมารี่ แบร์ตรอง วริออกท 6. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบร์ เกอร์ 7. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาสาร์ 8. นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นูแมน โมฮัมเหม็ด 9. นายเปียร์เรส โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซ	1,020,000 - - 480,000 - - - - -
			<u>1,500,000</u>
2. ค่าตอบแทนพิเศษ (บาท/คน)	-	-	-
3. สิทธิในการได้รับ จัดสรรหลักทรัพย์/ หุ้น/ใบสำคัญ แสดงสิทธิใน โครงการ ESOP/ หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรอนุมัติการแต่งตั้ง นายกิตติ ศชนันท์ นายจิรวิทย์ คุวานันท์ และนายเปียร์เรส อัลวาเรซ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 เป็นจำนวนไม่เกิน 5,000,000 บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรเงินค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ต่อไป

วาระที่ 7

พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2554

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีทุกปี ในการแต่งตั้งสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมได้

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

คณะกรรมการตรวจสอบจึงเห็นสมควรอนุมัติการแต่งตั้งนายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงานเอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2554 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

ตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	รอบปีบัญชี 2554 (บาท)	รอบปีบัญชี 2553 (บาท)
1. ค่าสอบบัญชี	ไม่เกิน 1,250,000	ไม่เกิน 1,200,000
2. ค่าบริการอื่นๆ	-	-

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นสมควรอนุมัติการแต่งตั้ง นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงานเอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับปี 2554 โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท

วาระที่ 8

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามกำหนด วัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นมาเข้าร่วมประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมครั้งนี้ โปรดมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะที่แนบท้ายมานี้ต่อประธานที่ประชุมก่อนเข้าร่วมประชุม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์)

กรรมการ

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเองได้สามารถมอบฉันทะให้กับ นายกิตติ คชนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในครั้งนี้ (ข้อมูลของกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้เป็นตัวแทนในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 6) โดยจัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ระบุข้อความครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว มายังบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 62 อาคารเดอะมิลเลนเนียม ชั้น 22 ห้อง 2201-3 ถนนหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
2. ผู้ถือหุ้นท่านใด ที่ประสงค์จะรับรายงานประจำปี 2553 ของบริษัท ในรูปแบบของสื่อสิ่งพิมพ์ กรุณาติดต่อคุณ จริยา ภัคดีวงศ์ หมายเลข 02 651 9601

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2553 เวลา 9.30 น. ณ ห้องแปซิฟิค 1-3 โรงแรม แพน แปซิฟิค กรุงเทพฯ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. นายสมโภชน์ อินทรานุกูล | ประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วีรיות | กรรมการ และกรรมการผู้อำนวยการ |
| 3. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ | กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ |
| 4. นายกิตติ คชนันท์ | กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายจิรวุฒิ คุวานันท์ | กรรมการและกรรมการตรวจสอบ |

โดยคิดเป็นร้อยละ 55.55 ของกรรมการทั้งหมด

เริ่มการประชุม

นายสมโภชน์ อินทรานุกูล เป็นประธานที่ประชุม ประธานฯ แถลงว่ามีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 83 ท่าน นับจำนวนหุ้นได้ 1,621,176,805 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.88 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นของบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 3,250,385,569 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุม จึงกล่าวเปิดประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

รองศาสตราจารย์ ดร. วันชัย วิจิรนิช ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 8,500,095 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ เกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาซื้อขายเหล็ก ซึ่งทำให้บริษัทขาดทุนเป็นเงินประมาณ 300 ล้านบาทว่า บริษัทซื้อเหล็กเป็นจำนวนเท่าไร และยกเลิกเป็นจำนวนเท่าไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และการจัดการของบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเหล็กนั้น บริษัทขาดทุนเป็นเงินประมาณ 228 ล้านบาท ซึ่งเป็นหลักของโครงการเดอะริเวอร์ทั้งหมด เนื่องจากตอนที่บริษัทเริ่มก่อสร้างโครงการเดอะริเวอร์นั้น ราคาเหล็กมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึง

ต้องการลดความเสี่ยงที่เกิดจากการผันผวนของราคาเหล็กในตลาด บริษัทจึงได้ทำสัญญาซื้อขายเหล็กทั้งหมดสำหรับโครงการเดอะริเวอร์ (ประมาณ 15,411 ตัน) ในราคาตลาด ณ วันนั้น โดยต่อมาเมื่อเกิดวิกฤตการณ์เลห์แมน บราเธอร์ส ซึ่งส่งผลให้ราคาเหล็กในตลาดลดลงกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงตัดสินใจยกเลิกสัญญาซื้อขายเหล็ก โดยบริษัทต้องเสียค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาดังกล่าว และบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเหล็กใหม่ตามราคาตลาด ซึ่งส่งผลให้บริษัทประหยัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้เป็นเงินจำนวนประมาณ 100 ล้านบาทโดยคำนวณจากราคาซื้อขายเหล็กในขณะนั้น (ทั้งนี้หากบริษัทไม่ยกเลิกการซื้อขายเหล็กกับบริษัทเดิม ต้นทุนค่าเหล็กทั้งสิ้นจะอยู่ที่ประมาณ 617 (รวม VAT) ล้านบาท ในขณะที่การยกเลิกจะทำให้ต้นทุนการซื้อเหล็กจะอยู่ที่ประมาณ 517 (รวม VAT) ล้านบาท)

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติรับรองรายงานประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ตามที่ประธานฯ เสนอ ด้วยคะแนนเสียง 1,612,402,610 เสียง ไม่รับรอง จำนวน 0 เสียง และงดออกเสียงจำนวน 8,774,195 เสียง (โดยคะแนนเสียงผู้เห็นชอบ คิดเป็นร้อยละ 99.46 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม)

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากแบงก์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ส พีทีอี ลิมิเต็ด

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า 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 พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ส พีทีอี ลิมิเต็ด (BPI) ในราคาทั้งสิ้นจำนวน 315,000,000 บาท โดยบริษัทตกลงชำระราคาค่าหุ้นทั้งหมดในคราวเดียวให้แก่ BPI ภายในเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การที่บริษัทซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (ประกาศตลาดหลักทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 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

นอกจากนี้ การซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ จาก BPI จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัท และบริษัทย่อย อีกทั้งช่วยส่งเสริมให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทสามารถบริหารงานได้สะดวกคล่องตัวยิ่งขึ้น และบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวน 1,848,005 หุ้น จากแบงก์ค็อก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเมนต์ส พรีอิมิ ลิมิเต็ด ทั้งนี้ ก่อนการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ บริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ คิดเป็น ร้อยละ 84.85 ของหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์ และภายหลังการซื้อหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ ดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยจะถือหุ้นใน เดอะ ริเวอร์ รวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 99.85 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน เดอะ ริเวอร์

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

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า บริษัทลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด เป็นเงินประมาณ 320 ล้านบาท แต่กำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นเพียง 264 ล้านบาท การลงทุนของบริษัทดังกล่าวเป็นการลงทุนที่คุ้มค่าหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ตัวแทนจากบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายเกรียงไกร ชี้แจงว่า จากการลงทุนดังกล่าวของบริษัทจำนวน 315 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีประมาณการกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 264 ล้านบาท โดยเงินที่บริษัทนำไปลงทุนนั้นยังคงอยู่ในรูปของเงินลงทุน ส่วนเงินจำนวน 264 ล้านบาทนั้น เป็นส่วนที่บริษัทได้กำไรเพิ่มขึ้นมา ทั้งนี้ โครงการเดอะริเวอร์นั้น มีกำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบในอีก 2 ปี ข้างหน้า คือ ปี พ.ศ. 2556

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า เหตุใดตัวเลขประมาณการกำไรสุทธิ ซึ่งปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน หน้า 55 และ หน้า 63 จึงมีความแตกต่างกัน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ตัวแทนจากบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายเกรียงไกรชี้แจงว่า ประมาณการกำไรสุทธิในหน้า 55 นั้น เป็นตัวเลขประมาณการของโครงการเดอะริเวอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 15 ของหุ้น

ทั้งหมดในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิดังกล่าว เป็นเงินประมาณ 264 ล้านบาท ส่วนประมาณการกำไรสุทธิในหน้า 63 นั้น เป็นตัวเลขประมาณการทั้งหมดของบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด ซึ่งรวมการประมาณการกำไรสุทธิของบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ด้วย ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการเดอะวิเวอร์ และบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

รองศาสตราจารย์ ดร. วันชัย วิจิรวนิช ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 8,500,095 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า เพราะเหตุใดบริษัทจะทำการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด ในราคาหุ้นละ 170.45 บาท

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายเกรียงไกร ศิริวรรณิชการ ตัวแทนจากบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายเกรียงไกรชี้แจงว่า ราคาดังกล่าว นั้นเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงร่วมกัน และทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาแล้ว เห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด นั้น ราคาที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 310 ล้านบาท - 326 ล้านบาท การที่บริษัทเข้าซื้อในราคา 315 ล้านบาทนั้น ถือเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เนื่องจากราคา ดังกล่าวได้คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่บริษัทจะได้รับในอนาคตจากโครงการเดอะวิเวอร์ ทั้งนี้การที่หุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด มีมูลค่าหุ้นละ 170.45 บาทนั้น ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบโดยตรงกับมูลค่าหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ เนื่องจากบริษัทมีโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ ซึ่งในแต่ละโครงการนั้นจะมีบริษัทย่อยเป็นผู้รับผิดชอบโครงการดังกล่าว แยกต่างหากออกไป

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบเพิ่มเติมว่า ขณะนี้ โครงการเดอะวิเวอร์ มียอดขาย ประมาณ 9,900 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ในส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 30 นั้น น่าจะมีกำไร ตามที่ได้วางแผนไว้ เนื่องจากตลาดระดับสูงมีแนวโน้มที่จะขายได้ดีกว่าตลาดระดับล่าง เพราะตลาด ระดับล่างนั้น มีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด ในราคาดังกล่าวนั้น ทางคณะกรรมการได้พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ประกอบด้วย จึงเห็นว่า ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม จากการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด เพิ่มอีกร้อยละ 15 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด นั้น ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.85 ดังนั้น กำไรของบริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด เกือบทั้งหมดก็จะเป็นของ บริษัท นอกจากนี้ เรื่องมาตรฐานการบัญชีใหม่ ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ใหม่ว่า บริษัทต้องรับรู้รายได้เมื่อ มีการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น ดังนั้น เมื่อบริษัทมีรายได้จากลูกค้าเข้ามา แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ตาม มาตรฐานการบัญชีใหม่จะถือว่า ยังไม่มีการรับรู้รายได้ ซึ่งส่งผลให้ตัวเลขทางบัญชีของบริษัทปรากฏ ขาดทุนอยู่ ซึ่งทางบริษัทจะได้ทำการหารือในเรื่องนี้ต่อไป

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถาม ประธานฯ ว่า การรับรู้รายได้ของบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด จำนวนร้อยละ 47 นั้น เป็นการรับรู้รายได้ของ โครงการหรือรับรู้รายได้ของยอดขาย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการ จัดการบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า เกณฑ์การรับรู้รายได้พิจารณาจาก

1. ผลการก่อสร้างของโครงการ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 47 และ
2. ผลการชำระเงิน ซึ่งลูกค้าแต่ละรายต้องชำระเงินค่าห้องชุดตั้งแต่ร้อยละ 20 ขึ้นไป

นางวิมล สันธณพิพัฒน์ ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 541 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า เงินจำนวน 315 ล้านบาท ที่นำมาซื้อหุ้นนั้น บริษัททำการกู้ จากสถาบันการเงินเต็มจำนวนหรือไม่ หากมีการกู้เต็มจำนวนนั้นจะส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องลดลง หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และการ จัดการของบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทกำลังดำเนินการติดต่อสถาบัน การเงินและคาดว่าจะเป็นการกู้ทั้งจำนวน ซึ่งการกู้เงินดังกล่าวนี้ ไม่ได้ทำให้สภาพคล่องทางการเงิน ของบริษัทลดลงแต่อย่างใด

นางวิมล สันธณพิพัฒน์ ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทจำนวน 541 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า เพราะเหตุใด บริษัทจึงไม่นำเงินสดที่มีอยู่ไปซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด ดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการ จัดการของบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า เงินสดที่บริษัทมีอยู่นั้น เพียงพอในการ ดำเนินการธุรกิจปัจจุบันของบริษัท บริษัทไม่ต้องการให้การซื้อหุ้นดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเงินสดของ บริษัทแต่อย่างใด ซึ่งกรณีนี้ถือเป็นการจัดการกระแสเงินสดทางหนึ่ง

นางวิมล สันธณพิพัฒน์ ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 541 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ เกี่ยวกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ซึ่งปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน หน้า 17 ว่า เพราะเหตุใด บริษัทจึงต้องให้กู้ และใครเป็นผู้กู้

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการ จัดการของบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่ จึงมีการสนับสนุนเงินกู้ไปตามสัดส่วนของการถือหุ้นของแต่ละบริษัท เพื่อนำไปพัฒนาโครงการ

รองศาสตราจารย์ ดร. วันชัย วิจิรวนิช ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท จำนวน 8,500,095 หุ้น ได้ สอบถามประธานฯ ว่า เพราะเหตุใดบริษัทจึงต้องให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน

ประธานฯ ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า บริษัทเป็นผู้ควบคุมดูแลบริษัทย่อย โดยโครงการของบริษัทนั้น จะมีบริษัทย่อยแต่ละบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบโครงการ

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายเกรียงไกร ศิริวรรณิชการ ตัวแทนจากบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้น โดยนายเกรียงไกร ที่แจ้งว่า บริษัทได้นำเงินไปลงทุนในรูปของหุ้นส่วนหนึ่ง และในรูปของเงินกู้ให้แก่บริษัทย่อยอีกส่วนหนึ่ง เงินส่วนนี้จึงเปรียบเสมือนเงินลงทุนของบริษัท

รองศาสตราจารย์ ดร. วันชัย วิจารณ์ช ผู้ถือหุ้นของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทจำนวน 8,500,095 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า บริษัทได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยใดบ้าง หรือโครงการใดบ้าง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการของบริษัท เป็นผู้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เฟลิจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งการให้กู้และการคืนเงินต้องเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด นอกจากนี้ เรื่องการพัฒนาโครงการ ทางธนาคารต้องการ equity ส่วนหนึ่ง บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องสนับสนุนเงินเข้าไป โดยทางธนาคารส่วนใหญ่จะให้กู้ประมาณร้อยละ 50 ของราคาที่ดิน และร้อยละ 60-70 ของราคาค่าก่อสร้าง ดังนั้นจึงมีเงินบางส่วนที่บริษัทต้องอัดฉีดเข้าไปเพื่อนำไปพัฒนาโครงการต่อไป

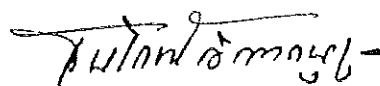
มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 286,044,445 เสียง ไม่อนุมัติ จำนวน 4,509 เสียง และงดออกเสียงจำนวน 0 เสียง ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 1,335,127,851 เสียง (โดยคะแนนเสียงผู้เห็นชอบ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

ปิดประชุมเวลา 11.00 น.

ลงชื่อ



(นายสมโภชน์ อินทรานุกูล)

ประธานที่ประชุม

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) และเงินกู้ยืม (รวมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระ) จาก IFA Raimon Land Development Co., Ltd. ระหว่าง บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ IFA Raimon Land Development Co., Ltd.

1. สารสนเทศตามบัญชี (1)

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ และคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

วันที่ 17 มีนาคม 2554

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

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

(ข) IFA Raimon Land Development Co., Ltd. (IFA RLD) ในฐานะผู้ขาย

IFA RLD เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของ IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในบริษัท โดยปัจจุบัน IFA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดใน บริษัท

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อหุ้นจำนวน 24,500,000 หุ้น ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้น ทั้งหมดในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) (หุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) และเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยค้างชำระทั้งจำนวนที่ IFA RLD ให้แก่ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (หนี้เงินกู้ IFA RLD) จาก IFA RLD ในราคาทั้งสิ้น 280,000,000 บาท ก่อนการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทถือ หุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และ ภายหลังการซื้อหุ้น บริษัทจะถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งนี้ การซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLDดังกล่าว มีเงื่อนไขว่า ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องดำเนินการทำสัญญาขายห้องชุดโครงการ ZIRE WONGAMAT (ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ NORTHPOINT ประกอบด้วยห้องชุด

จำนวนประมาณ 480 ยูนิต โดยมีขนาดตั้งแต่ 1 ถึง 3 ห้องนอน และมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 2,800 ล้านบาท) ไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

การซื้อหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กลุ่มบริษัท IFA Hotels & Resorts 3 Limited) และบริษัท

อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLDดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่เกี่ยวข้องกัน) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (ประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัท IFA Resorts & Hotels 3 Limited (IFA) (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท) ถือหุ้นใน IFA RLD คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน IFA RLD จึงถือว่า IFA RLD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด และมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 13.65 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,051,956,175 บาท) เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด รวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน ต่อไป ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (หรือร้อยละ 75) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อ

(ก) หุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

ชื่อบริษัทที่ออกหุ้น : ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

ทุนจดทะเบียน (บาท) : 500,000,000 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	: 500,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	50,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท
คณะกรรมการของเดอะ ริเวอร์	: 1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออต 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 4. นายเวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์

โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ZIRE WONGAMAT ซึ่งเป็นโครงการ คอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ NORTHPOINT ประกอบด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 480 ยูนิต โดยมีขนาดตั้งแต่ 1 ถึง 3 ห้องนอน ปัจจุบันโครงการ ZIRE WONGAMAT มีมูลค่าการขายกว่า 500 ล้านบาท

(ง) หนี้เงินกู้ IFA RLD

IFA RLD โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 144,305,000 บาทและดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท (ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) ที่มีต่อ โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ให้แก่ บริษัท

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งของตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทตกลงชำระราคาหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLDดังกล่าวเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 280,000,000 บาท ให้แก่ IFA RLD ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ แต่บริษัทอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวไปได้อีก 6 เดือนหาก IFA RLD ให้ความยินยอม

1.6 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าของหุ้นราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (คิดคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และหนี้เงินกู้ IFA RLD เท่ากับ 245,000,000 บาท และ 199,533,353 บาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่า

รวมทั้งสิ้น 444,533,353 บาท (ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) โดยมูลค่าตามบัญชีของส่วนผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 อยู่ที่ 30,953,000 บาท

1.7 ผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD

การซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จาก IFA RLD จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบริษัท อีกทั้งช่วยส่งเสริมให้บริษัท และบริษัทย่อยของบริษัทสามารถบริหารงานได้สะดวกคล่องตัวยิ่งขึ้น และบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD

บริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและ/หรือเงินกู้จากสถาบันการเงิน ในการชำระราคาหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD

1.9 เงื่อนไขในการได้รับความเห็นชอบในการซื้อหุ้นในหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD

เนื่องจากการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD จาก IFA RLD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมูลค่าของรายการมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 13.65 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

1.10 ผลประโยชน์ หรือรายการ ระหว่างบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จาก IFA RLD ทำให้บริษัทถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลกำไรเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาและการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์จะดำเนินการในอนาคต

IFA RLD จะได้รับจำนวน 280,000,000 บาท เป็นค่าตอบแทนการขายหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ แต่บริษัทอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวไปได้อีก 6 เดือนหาก IFA RLD ให้ความยินยอม

1.11 การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออต และนายเปียแรส อัลวาเรซ ได้งดออกเสียงในการลงมติในการพิจารณาการเข้าร่วมประชุมเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

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

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จาก IFA RLD จะทำให้บริษัทสามารถควบคุมและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์จะเป็นผู้ดำเนินโครงการ และการที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความชัดเจนและไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และบริษัทจะได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 1.12

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ และไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการในข้อ 1.12

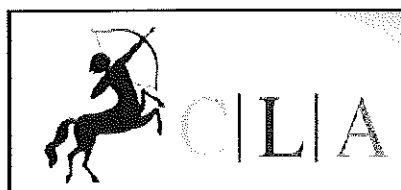
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอดไวเซอรี จำกัด

วันที่ 4 เมษายน พ.ศ.2554

สารบัญ

หน้าที่

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

5

1. ข้อมูลที่สำคัญของบริษัท

6

1.1. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

10

1.2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

12

1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

13

1.4. โครงสร้างรายได้

13

1.5. ภาพการแข่งขัน

15

1.6. โครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต

16

1.7. โครงสร้างเงินทุน

18

1.8. คณะกรรมการบริษัท

19

1.9. ผู้บริหาร

20

1.10. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

2. รายละเอียดของรายการ

35

2.1 ประเภทและขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

39

2.2 มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

39

2.3 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

49

3. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4. ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

55

4.1 วัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ

55

4.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

58

4.3 ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของรายการ

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

74

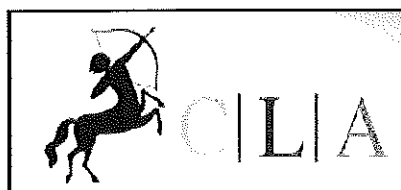
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอดไวเซอรี จำกัด

วันที่ 4 เมษายน พ.ศ.2554

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ ค.อ.008/2554

วันที่ 4 เมษายน 2554

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่คณะกรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "RAIMON") ซึ่งได้ประชุมครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2554 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์" หรือ "RLD") จำนวน 24,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จาก IFA Raimon Land Development Company Limited ("IFA RLD") และเงินกู้ยืมที่ IFA RLD ให้แก่ ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 144,305,000 บาท รวมดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) รวมเป็นหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งสิ้นจำนวน 199,533,353 บาท ในราคาทั้งสิ้น 280,000,000 บาท ก่อนการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และภายหลังการซื้อหุ้น บริษัทจะถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งนี้ การซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ดังกล่าว มีเงื่อนไขว่า ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องดำเนินการทำสัญญาขายห้องชุด โครงการ ZIRE WONGAMAT (ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ NORTHPOINT ของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 469 ยูนิต โดยมีขนาดตั้งแต่ 1 ถึง 3 ห้องนอน และมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 2,800 ล้านบาท) ไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

การที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัท IFA Resorts & Hotels 3 Limited (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท) ถือหุ้นใน IFA RLD คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน IFA RLD จึงถือว่า IFA RLD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด และมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 13.65 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,051,956,175 บาท)

เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดรวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อไป ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยผู้มีส่วนได้เสีย หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

นอกจากนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เป็นรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (ประกาศตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง รายการได้มาหรือจำหน่ายไป) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาด และมูลค่าสูงสุดของรายการเท่ากับร้อยละ 2.87 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และเมื่อรวมกับรายการย้อนหลังไม่เกิน 6 เดือนมีมูลค่ารวมของรายการเท่ากับร้อยละ 6.65 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 บริษัทจึงไม่ต้องจัดส่งสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน และขออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติ แต่งตั้ง บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ") เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการจัดทำความเห็นเกี่ยวกับการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ขึ้น โดยศึกษาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลดังต่อไปนี้

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

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นฐานในการพิจารณาและจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยมีสมมุติฐานในการให้ความเห็นว่า ข้อมูลตามที่ได้กล่าวข้างต้นนั้น เป็นข้อมูลที่ครบถ้วน และถูกต้องตามความเป็นจริง และไม่มีเหตุการณ์ใดที่จะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือรับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลและคำรับรองต่างๆ ของบริษัท

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาซื้อขายหุ้นพร้อมสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ

บริษัท หรือ RAIMON

RLD หรือ ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

IFA HR

IFA HR 3 หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่

IFA-RLD

IFA RLR

IFA PR

BPI

ZW

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C.)

IFA Hotels & Resorts 3 Ltd

IFA Raimon Land Development Company Limited

IFA Raimon Land Residents Company Limited

IFA Ploenchit Residents Company Limited

Bangkok Property Investment PTE Limited

โครงการขายวี วงศ์อมตย์ (ZIRE WONGAMART)

บริษัท แคปปิตอล ลีจ์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2554 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้น ใน บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 199,533,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) จาก IFA Raimon Land Development Company Limited ในราคารวมทั้งสิ้น 280,000,000 บาท นั้น

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเนื่องจากขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าเกินเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท.

บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัทและ RLD รวมถึงสัมภาษณ์ผู้บริหาร ราคาและเงื่อนไขการขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องของ RLD ระหว่างบริษัทและ IFA RLD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาซื้อขายหุ้นรวมสิทธิเรียกร้องของ RLD ที่ราคารวมทั้งสิ้น 280,000,000 บาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปความเห็น ว่า รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้มีความสมเหตุสมผล และราคาซื้อขายหุ้นรวมกับสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม มีความเหมาะสม เพราะมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในช่วงราคา 268 - 292 ล้านบาท ซึ่งประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแนะนำให้ ผู้ถือหุ้นพิจารณาประเด็นอื่นๆ ที่อาจจะมีผลต่อการตัดสินใจ เช่น ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ และข้อดีข้อด้อยของการทำรายการ รวมทั้งความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

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 ผู้เริ่มก่อตั้งบริษัทได้เสนอให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัทใหม่เป็นเพื่อการลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและจำหน่าย
- ต่อมาได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท ไรมอน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด" หลังจากประสบความสำเร็จในการก่อสร้างและขายโครงการอาคารพาณิชย์ จึงได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่ออีกครั้งเป็น "บริษัท ไรมอน 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 (โดยมีกลุ่มนักลงทุนใหม่ นำโดย บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามแผนฟื้นฟูกิจการ และกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ของบริษัท) นอกจากนี้ แผนฟื้นฟูกิจการได้กำหนดให้มีการแตกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จำนวนทั้งสิ้น 299,904,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนใหม่ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมทั้งการโอนสินทรัพย์อันเป็นหลักประกันเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้มีประกัน
- เดือนพฤศจิกายน 2546 บริษัทได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 29,990,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ให้แก่นักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบัน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 7 บาท และได้ดำเนินการแตกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ละ 5 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พร้อมทั้งได้ดำเนินการแตกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จาก 1 หน่วยเดิม เป็น 5 หน่วยใหม่

- เดือนพฤษภาคม 2547 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 224,930,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมได้เสนอขายให้แก่นักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง 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 ใช้สิทธิ 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 ใช้สิทธิ 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

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ได้ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานบริษัทฯ (RAIMON-W2) จำนวน 5,690,566 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 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 บริษัทได้รับแจ้งจากนายโอสถ์ ไทแก่น และนายไพโรจน์ ไทแก่น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น โดยนายโอสถ์ ไทแก่นได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท จำนวน 422,644,115 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.05 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ Istithmar Hotels FZE และนายไพโรจน์ ไทแก่น 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 มูลค่าตราไว้หุ้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ละ 1.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 175,602,063 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RAIMON-W) ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2551

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) ทั้งนี้ในกรณีที่มิหุ้นเหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 340,116,914 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นร้อยละ 24.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ต่อมาบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้นจำนวน 259,616,980 บาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 259,616,980 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,999,798,651 บาท (2,999,798,651 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 26.15 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้ว และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 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 และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2552

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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 และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2552
4. จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 250,586,918 หุ้น มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลระหว่างกาล ทำให้หุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 3,250,385,569 บาท (3,250,385,569 หุ้น 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 (ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว) จำนวน 61,787,834 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 61,787,834 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

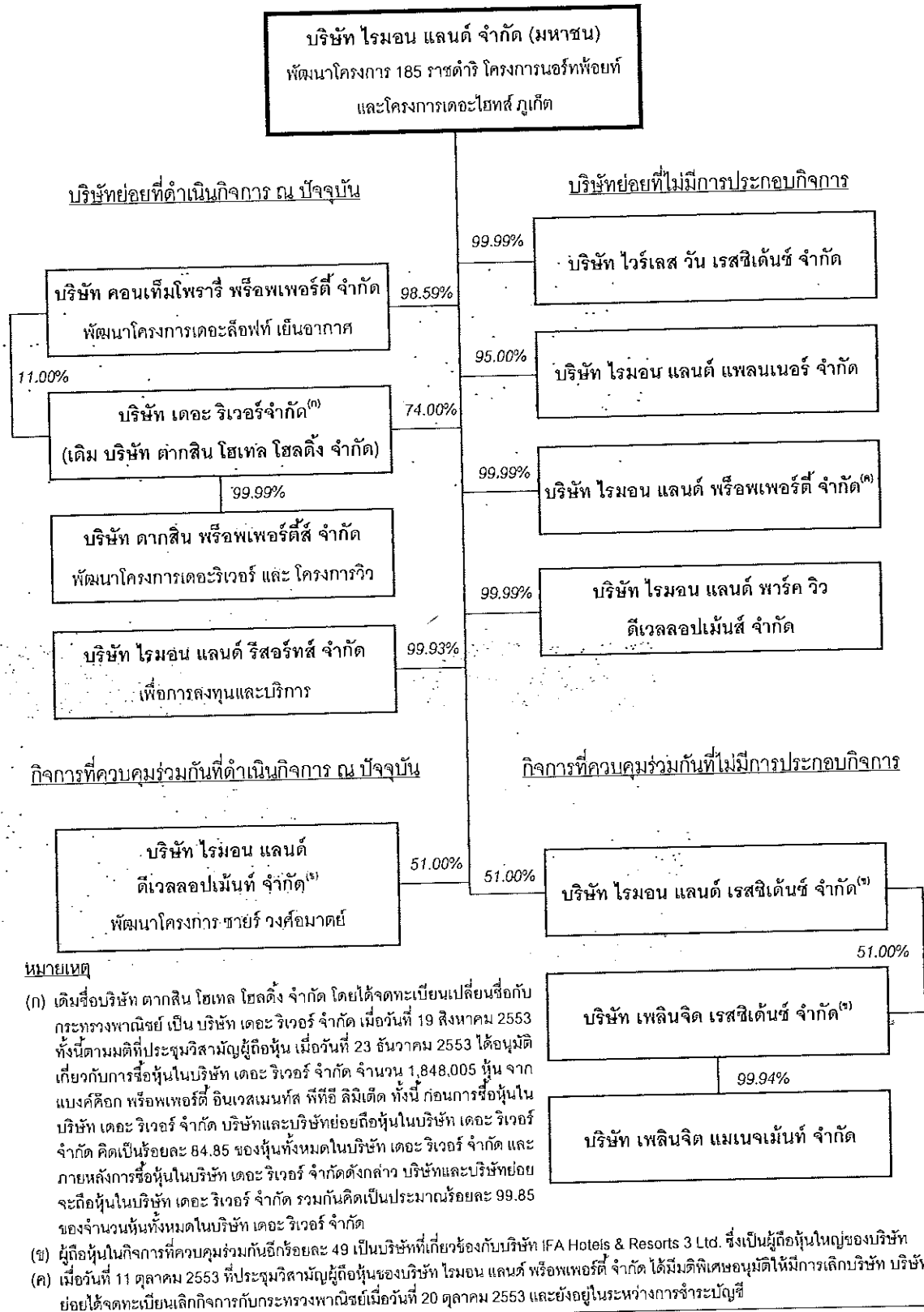
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาไปที่ห้องชุดพักอาศัยหรูหราใจกลางกรุงเทพมหานครโดยมีเป้าหมายคือ กลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการที่จะมีที่พักอยู่ในเขตเมือง ซึ่งสะดวกต่อการเดินทางไปทำงานและเข้าถึงแหล่งธุรกิจ รวมทั้งกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเป็นเจ้าของบ้านพักตากอากาศในประเทศไทยซึ่งรวมถึง พักยา และภูเก็ต
- บริษัทเน้นความสำคัญไปที่การออกแบบควบคุมกับนวัตกรรมร่วมสมัยและวัตถุดิบที่ทนทานการก่อสร้างอยู่ภายใต้การควบคุมของการบริหารโครงการระหว่างประเทศและกลุ่มเป้าหมายหลักจะมุ่งไปที่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยรวมถึงลูกค้าที่มีธุรกิจอยู่ในประเทศไทยและลูกค้าที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูงซึ่งรวมถึงชาวไทยและชาวต่างชาติ



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553)



[Signature]

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.4 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทแสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

รายได้แยกตามประเภท ของผลิตภัณฑ์	2551	ร้อยละ	2552	ร้อยละ	2553	ร้อยละ
			ปรับปรุงใหม่ "			
รายได้จากการขาย	2,706,885	94.77	3,098,906	90.21	3,470,831	93.25
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,838	0.17	6,576	0.19	4,115	0.11
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	4,381	0.15	8,013	0.23	11,319	0.30
ดอกเบี้ยรับ	35,390	1.24	142,103	4.14	50,306	1.35
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	15,683	0.46	33,591	0.90
กำไรจากการหักกลบนี	-	-	96,496	2.80	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	27,822	0.97	-	-	-	-
โอนกลับภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายและ ค่าธรรมเนียมการโอนค้างจ่าย	62,516	2.19	-	-	-	-
โอนกลับค่าเมื่อผลขาดทุนจากการลด มูลค่าที่ดินรอการขาย	-	-	-	-	76,026	2.05
อื่นๆ	14,341	0.50	67,514	1.97	75,836	2.04
รวม	2,856,173	100.00	3,435,291	100.00	3,722,024	100.00

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

หมายเหตุ : " บริษัทได้เปลี่ยนแปลงการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว บริษัทได้ปรับย้อนหลังการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบกับถือเสมือนว่าบริษัทได้บันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งแต่เริ่มต้น

1.5 สภาพการณ์แข่งขัน

1.5.1 การตลาดและการแข่งขัน

- สัดส่วนของการขายโครงการห้องชุดพักอาศัยในปี 2553 สูงกว่าสัดส่วนการขายบ้านของเดี่ยวอย่างเห็นได้ชัด สังเกตได้จากตัวเลขการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลของปี 2553 เท่ากับ 105,152 ยูนิต ทั้งนี้ สัดส่วนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยของอพาร์ทเมนท์และห้องชุดพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 54 ของตัวเลขจดทะเบียนดังกล่าว
- ยอดขายรอรับรายได้ (presale) ของโครงการห้องชุดพักอาศัยในปี 2553 มีมูลค่าสูงถึง 72,200 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- จำนวนห้องชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2553 จำนวน 21,686 ยูนิต ส่วนใหญ่มาจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยร้อยละ 59 ของจำนวนห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดระดับล่าง ที่มีราคาขายต่อยูนิตต่ำกว่า 2 ล้านบาท ร้อยละ 39 ของจำนวนห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดระดับกลางที่มีทำเลอยู่ตามสถานีรถไฟฟ้า BTS และ MRT และที่เหลืออีกร้อยละ 2 ของจำนวนห้องชุดดังกล่าวเป็นโครงการระดับบนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาท
- เนื่องจากจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่แล้วเสร็จในพื้นที่ใจกลางเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากทำให้เกิดการแข่งขันอย่างรุนแรง อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ตลอดจนงบประมาณของผู้ซื้อที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างขยายการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไปยังบริเวณรอบนอกของกรุงเทพมหานครมากขึ้น โดยการขยายตัวส่วนใหญ่จะเป็นไปตามการเปิดตัวเส้นทางขนส่งมวลชนในอนาคต และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ขยายออกไปเช่นกัน
- ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่พักตากอากาศยังคงไม่คึกคักเหมือนเมื่อก่อน แหล่งที่พักตากอากาศที่ต้องพึ่งพียงนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เช่น ภูเก็ต เกาะสมุย และกระบี่ ไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนักเมื่อเทียบกับแหล่งที่พักตากอากาศที่อยู่ในใกล้กรุงเทพมหานครอย่างพัทยาและหัวหิน
- ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2553 มีจำนวนโครงการห้องชุดพักอาศัยเปิดตัวในพัทยาทั้งสิ้น 12 โครงการ ทั้งนี้ยอดขายของลูกค้านักต่างชาติได้รับผลกระทบจากความผันผวนของค่าเงินหรืออัตราแลกเปลี่ยน และสถานการณ์ความไม่สงบภายในประเทศอย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม ยังคงมีความต้องการซื้อสูงของกลุ่มลูกค้าภายในประเทศอยู่อีกมาก ทั้งนี้ ตลาดของผู้บริโภคได้เปลี่ยนไปจากที่เคยเน้นห้องชุดสำหรับพักตากอากาศขนาดใหญ่ด้วยราคาขายมากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิต เปลี่ยนมาเป็นห้องชุดสำหรับพักตากอากาศช่วงสุดสัปดาห์ โดยมีขนาดเล็กลง แต่มีความกะทัดรัดมากขึ้น และมีราคาขายต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อยูนิต

1.5.2 แนวโน้มตลาดในปี 2554

- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่อยู่ในระหว่างการรอการเปิดตัวโครงการใหม่ เนื่องจากต้องการรอดูสถานการณ์ทางการเมืองว่าจะมีทิศทางเป็นอย่างไร
- ธนาคารแห่งประเทศไทยมีความตั้งใจที่จะควบคุมการให้สินเชื่อโดยออกมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกันให้ไม่เกินร้อยละ 90 ของมูลค่าหลักประกันซึ่งอาจส่งผลให้มีจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ลดลง โดยเฉพาะตลาดระดับกลางลงไปถึงระดับล่าง
- จำนวนห้องชุดที่แล้วเสร็จจะมีจำนวนลดน้อยลงในปี 2554 และ 2555
- ความต้องการซื้อสำหรับห้องชุดยังคงแข็งแกร่งมากเมื่อเทียบกับความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร โดยคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดไม่เกิน 8 ชั้น (low-rise) ใน



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมืองและบริเวณรอบเมืองเพิ่มมากขึ้น ด้วยสาเหตุต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น และการลดลงของ
วิสัยทัศน์ในการที่จะคาดการณ์ตลาดในอีก 3-4 ปีข้างหน้า

- โครงการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยระดับล่างตามเส้นทางการขยายตัวของรถไฟฟ้าสายสีม่วงและแดงจะ
เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งตลาดห้องชุดพักอาศัยมือสองจะคึกคักขึ้น

1.6 โครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต

1.6.1 โครงการปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และ/หรือ การขาย 4 โครงการ
ดังต่อไปนี้

1. โครงการเดอะริเวอร์

โครงการเดอะริเวอร์ตั้งอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดของบริษัท ณ สิ้นปี
2553 โครงการมียอดขายสูงถึง 10,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 71 ของพื้นที่ขาย
โครงการทั้งหมด

ในปี 2553 โครงการมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก โดยการก่อสร้างส่วนโครงสร้างอาคาร
ของตึกบี (ทั้งหมด 42 ชั้น) และตึกเอ (ทั้งหมด 72 ชั้น) ได้เสร็จสมบูรณ์แล้วและเมื่อโครงการก่อสร้าง
เสร็จสมบูรณ์ในต้นปี 2555 โครงการเดอะริเวอร์ จะเป็นอาคารที่พักอาศัยริมแม่น้ำที่สูงที่สุดใน
กรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยบริการเรือโดยสารไปยังสถานีรถไฟฟ้า (สถานีสะพานตากสิน) และ
ทัศนียภาพเมืองหลวงและริมฝั่งแม่น้ำที่สวยงามซึ่งสามารถมองเห็นได้ทั้งจากห้องนอน ห้องนั่งเล่นและ
บริเวณอื่นๆ ภายในห้องพัก ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถโอนโครงการให้กับลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 2
ของปี 2555

2. โครงการ 185 ราชดำริ

โครงการ 185 ราชดำริ ตั้งอยู่บนถนนราชดำริและเป็นเพียงโครงการเดียวในย่านนี้ที่เสนอขาย
กรรมสิทธิ์ขาด (freehold) ในขณะที่โครงการอื่นๆ จะเสนอขายเป็นสิทธิการเช่า (leasehold) โครงการ
แวดล้อมไปด้วยทิวทัศน์จากสวนลุมพินีไปจนถึงสมาคมราชกรีฑาสโมสร ประกอบด้วยห้องชุด
ประมาณ 268 ยูนิต มูลค่าโครงการทั้งหมดเกือบ 1 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการอย่าง
เป็นทางการในเดือนกันยายน ปี 2553 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในปลายปี 2556 ปัจจุบัน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงการมียอดขายกว่า 2,900 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 32 ของพื้นที่ขายโครงการทั้งหมด และโครงการได้เริ่มก่อสร้างแล้ว

3 โครงการขายร่ววงศัอมาศย์

โครงการขายร่ววงศัอมาศย์มีทำเลติดกับโครงการนอร์ทพ้อยท์ ในพืททยา ตั้งอยู่บนพื้นที่เลียบชายหาด วงศัอมาศย์ความยาว 45 เมตรประอบด้วยอาคารคู่ ความสูง 37 และ 54 ชั้นโดยมีจำนวนห้องชุดทั้งหมดเท่ากับ 469 ยูนิต มูลค่าของโครงการประมาณ 2,800 ล้านบาท โดยโครงการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 1 ของปี 2554 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการมียอดขายกว่า 500 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่ขายโครงการทั้งหมด

โครงการขายร่ววงศัอมาศย์ มีกำหนดที่จะเริ่มการก่อสร้างประมาณไตรมาส 3 ปี 2554 และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณต้นไตรมาส 2 ปี 2557

4. โครงการวิว

โครงการวิวเป็นโครงการไลฟ์สไตล์ชิปปิ้งเงินเตอร์ตั้งอยู่หน้าโครงการเดอะ ริเวอร์ บนถนนเจริญนคร โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 3 ไร่ โครงการประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น รวมได้ดิน โดยมีพื้นที่ขายหรือพื้นที่ปล่อยเช่ากว่า 4,118 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน มีผู้สนใจเช่าแล้วกว่าร้อยละ 80 โดยมีผู้เช่าหลักเป็นรูปเปอร์มาร์เก็ตและผู้เช่าอื่นๆ ซึ่งอาจประกอบไปด้วย ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านเบเกอรี่ ร้านไอศกรีม ร้านแว่นตา เป็นต้น โดยปัจจุบัน โครงการได้เริ่มการก่อสร้างแล้ว และคาดว่าจะเปิดตัวได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2554

1.7 โครงสร้างเงินทุน

1.7.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วเท่ากับ 3,250,385,569 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมี IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใน Republic of Mauritius เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.7.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553 (ข้อมูลล่าสุด) ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนของบริษัท ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	IFA HOTELS & RESORTS 3 LTD	1,335,127,851	41.08
2.	บริษัท ไทยเซ็นิเตอร์ จำกัด ²	1,011,235,391	31.11
3.	Quam Securities Company Limited A/C Client	202,840,344	6.24
4.	ม.ร.ว.จตุมงคล โสณกุล	61,000,000	1.88
5.	บริษัท ไฟล์ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	27,669,245	0.85
6.	CLEARSTREAM NOMINEES LTD	26,518,679	0.82
7.	นายวิศิษฐ์ ก่อเศรษฐการ	21,000,077	0.64
8.	นางนงเยาว์ นัทรณารักษ์	18,000,000	0.55
9.	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	17,517,550	0.54
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		2,720,909,137	83.71
10.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	529,476,432	16.29
รวม		3,250,385,569	100.00

ที่มา: บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: " ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 3,250,385,569 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 9 อันดับแรกมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันร้อยละ 83.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด

² ผู้ถือหุ้นผ่าน บริษัท ไทยเซ็นิเตอร์ จำกัด 4 อันดับแรกประกอบด้วย

1. Al-Tilal Investment Co. W.L.L. จำนวน 645,326,946 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19.85
2. Quam Securities Company Limited A/C Client จำนวน 236,132,509 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.26
3. Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. - UBS AG ZURICH จำนวน 32,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.98
4. Mr. Knut Hanssen จำนวน 23,229,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.71

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.8 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสมโภชน์ อินทวานุกูล	ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
2.	นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาสารี	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3.	นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบร์เกอร์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
4.	นายจูแบร์โรมาวี แบร์ตรอง วีริออต	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ
5.	นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นูแมนโมฮัมเหม็ด ¹	กรรมการ
6.	นายเปียเรต โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซ ²	กรรมการ
7.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท
8.	นายกิตติ คชนันท์	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	นายจิรวุฒิ คุวานันท์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

หมายเหตุ : ¹ นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นูแมนโมฮัมเหม็ด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นของบริษัทตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม แทน นายไมเคิล บี นีลสัน ซึ่งลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2553

² นายเปียเรต โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซได้รับการแต่งตั้งให้เป็นของบริษัทตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม แทน นายอิบราฮิม เอส เอ อัลเธอร์บัน ซึ่งลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2553

³ นายอับดุลวาฮับ เอ เอส เอ เอส-เคเอส อัลนากิบ ได้แจ้งลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2553

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.9 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริง วีริชอท ¹	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ
2.	นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ
3.	นางสาวลัมัย พิษณุตระกูล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินโครงการ
4.	นายสตีเฟน แอนโธนี บราจิก	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการจัดการ
5.	นายเจราร์ด โคนอร์ ฮิลล์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
6.	นายมนตรี เหมวิจิตร	ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานโครงการ
7.	นายเปียร์เรส โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซ	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานลูกค้าสัมพันธ์
8.	นางสาวจรรยาจิรา พนิตพล	ผู้อำนวยการฝ่ายงานวางแผนและการลงทุน

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

หมายเหตุ : " นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริง วีริชอท เป็นกรรมการตัวแทนของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการทำรายการครั้งนี้ โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C.) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.10 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

1.10.1 งบการเงิน

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	336,183	334,004	580,815
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	26,859	25,100
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	1,364,836	1,343,080	1,733,456
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บที่เกี่ยวข้องกัน	26,735	11,571	36,691
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	6,014,024	5,480,478	6,062,429
ที่ดินรอการขาย - สุทธิ	-	650,774	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	508,572	447,298	218,657
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	26,200	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,334	3,702	2,988
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39,454	49,898	109,447
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,327,338	8,347,664	8,769,583
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	943,026	939,704	258,466
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	250,126	119,734	147,276
สิทธิการเช่า - สุทธิ	92,500	89,167	85,833
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	250,028	437,941
เงินมัดจำ	11,384	8,890	11,328
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55,552	41,861	45,835

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,352,588	1,449,384	986,679
รวมสินทรัพย์	9,679,926	9,797,048	9,756,262
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,061,565	1,756,399	30,000
เจ้าหนี้การค้า	313,269	514,967	661,846
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,457,858	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	351,561	-	-
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	176,883	160,631
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	389	442	456
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	353,725	551,641	3,189
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	79,697	119,980	259,834
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	2,399	186,824
เงินมัดจำรับจากการขายที่ดิน	-	15,000	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	550,166	272,468	906,233
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	43,727	2,113	200
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	370,779	174,351	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกี่ยวข้องกัน	4,680	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	81,234	67,700	76,224
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,048	35,542	75,268
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,227,840	5,147,743	2,360,705
หนี้สินไม่หมุนเวียน			

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,333,422	1,803,500	4,539,811
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	153,069	54,721
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	188,958	146,887
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,170	3,872	1,648
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,343,592	2,149,399	4,743,067
รวมหนี้สิน	6,571,432	7,297,142	7,103,772
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนชำระแล้ว	2,999,799	3,250,386	3,250,386
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	(208,585)	-	-
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	-	(242,940)	(242,940)
สำรองตามกฎหมาย	36,131	36,131	36,131
กำไรสะสม	66,606	(612,403)	(514,894)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	214,543	68,732	123,807
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,108,494	2,499,906	2,652,490
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,679,926	9,797,048	9,756,262

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
รายได้			
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,706,885	3,098,906	3,470,831
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,838	6,576	4,115
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	4,381	8,013	11,319
ดอกเบี้ยรับ	35,390	142,103	50,306
กำไรจากการหักกลับหนี้	-	96,496	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	27,822	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	15,683	33,591
โอนกลับภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายและค่าธรรมเนียม	62,516	-	-
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขาย	-	-	76,026
รายได้อื่น	14,341	67,514	75,836
รวมรายได้	2,856,173	3,435,291	3,722,024
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,773,923	2,296,857	2,336,111
ค่าใช้จ่ายในการขาย	373,849	162,458	374,030
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	397,481	643,359	258,875
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	49,451	44,443	38,516
ปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	93,909
ขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขาย	-	188,904	-
รวมค่าใช้จ่าย	2,594,704	3,336,021	3,101,441
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	261,469	99,270	620,583



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(24,266)	(212,018)	(309,139)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(119,770)	(164,065)	(151,590)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	2,961	(7,270)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	117,433	(273,852)	152,584
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	145,785	(270,820)	97,509
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(28,352)	(3,032)	55,075
กำไรสุทธิ	117,433	(273,852)	152,584

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,471,178)	(468,683)	348,954
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(633,076)	(76,170)	987,968
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	1,939,979	542,674	(1,090,111)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(164,275)	(2,179)	246,811
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	503,203	336,183	334,004
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่ไม่รวมในงบการเงินรวม	(2,745)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	336,183	334,004	580,815

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.9.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.97	1.62	3.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.55	0.56	1.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	2.28	2.26	2.22
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (ร้อยละ)	34.47	25.88	32.69
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	5.10	(7.88)	2.62
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.43	(10.17)	3.93
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.66	(2.78)	1.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.31	0.32	0.36
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	11.10	16.76	26.00
อัตราส่วนการชำระหนี้			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.11	2.92	2.68
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.65	2.23	1.72
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{2/} (เท่า)	1.98	(0.69)	2.05
อัตราส่วนต่อหุ้น			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ^{3/} (เท่า)	0.96	0.75	0.78
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.05	(0.08)	0.03
ปันผลต่อหุ้น ^{4/} (เท่า)	-	0.09	-
อัตราการเติบโต			
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	22.13	1.21	(0.42)



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม		
	งบตรวจสอบ		
	2551	2552 ปรับปรุงใหม่	2553
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม (ร้อยละ)	26.22	11.04	(2.65)
อัตราการเติบโตของทุน (ร้อยละ)	14.29	(19.58)	6.10
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (ร้อยละ)	65.06	20.28	8.35
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม ^{5/} (ร้อยละ)	48.73	13.19	3.18

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2552 และ 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

หมายเหตุ : ^{5/} อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย)/ รายได้จากการขาย

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ถูกรับรู้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

^{2/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุน

^{3/} มูลค่าตามบัญชีไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

^{4/} ทั้งในรูปเงินสดและไม่ใช่นเงินสด แต่สามารถประเมินมูลค่าเป็นเงินสดได้เช่น หุ่นยนต์

^{5/} ไม่รวมการปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินรอการขาย ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าที่เกิดจากผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนรอการพัฒนา และผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาซื้อหลัก

1.10.3 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการขายดิบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2551-2553 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 2,706.89 ล้านบาท 3,098.91 ล้านบาทและ 3,470.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 และ 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจากปี 2551 และ 2552 เท่ากับ 392.02 ล้านบาท และ 371.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.48 และร้อยละ 12.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุที่รายได้หลักของกิจการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายของโครงการต่างๆ และความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นไปตามแผนงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทมียอดขายที่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้อีกประมาณ 7,767 ล้านบาทโดยร้อยละ 62 ของมูลค่าขายดังกล่าวเป็นรายได้จากการจองห้องชุดในโครงการเดอะริเวอร์ และร้อยละ 38 เป็นรายได้จากการจองห้องชุดในโครงการ 185 ราชดำริ

ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 1,773.92 ล้านบาท 2,296.86 ล้านบาท และ 2,336.11 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 65.53 ร้อยละ 74.12 และร้อยละ 67.31 ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละโครงการ

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 932.96 ล้านบาท 802.05 ล้านบาทและ 1,134.72 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.47 ร้อยละ 25.88 และร้อยละ 32.69 ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลงในปี 2552 เมื่อเทียบกับปี 2551 และเพิ่มขึ้นในปี 2553 เมื่อเทียบกับปี 2552 เนื่องมาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ ภายใต้การพัฒนาของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน มีโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกัน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 820.78 ล้านบาท 850.26 ล้านบาท และ 671.42 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ หรือเท่ากับร้อยละ 30.32 ร้อยละ 27.44 และร้อยละ 19.34 ของรายได้จากการขาย ซึ่งจะเห็นได้ว่า อัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2551 2552 และ 2553 เนื่องจากบริษัทสามารถดำเนินแผนการส่งเสริมการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งสามารถสร้างยอดขายให้เป็นไปตามที่



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการไว้ ประกอบกับการที่บริษัทมีนโยบายลงทุนในโครงการขนาดกลางถึงใหญ่ซึ่งก่อให้เกิดส่วนต่างของกำไรได้มากกว่าโครงการขนาดเล็ก

กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายการพิเศษ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) ก่อนรายการพิเศษเท่ากับ 117.43 ล้านบาท (84.95) ล้านบาท และ 246.48 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทรวมรายการพิเศษปี 2552 จำนวน 188.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขายของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี จะทำให้บริษัทต้องบันทึกปรับลดผลขาดทุนหลังรวมรายการดังกล่าวในปี 2552 เป็น (273.85) ล้านบาท และหากรวมรายการพิเศษในปี 2553 ในเรื่องของการปรับลดดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 93.90 ล้านบาท ทั้งนี้เกิดจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยซึ่งให้มีผลบังคับย้อนหลังในวันที่ตามสัญญา จะทำให้บริษัทมีผลกำไรสุทธิหลังรวมรายการดังกล่าวเป็น 152.58 ล้านบาท

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)

บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 145.79 ล้านบาท (270.82) ล้านบาท และ 97.51 ล้านบาทในปี 2551 - 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ การที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในปี 2552 มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินรอการขายประมาณ 189 ล้านบาท ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น และได้รับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าประมาณ 212 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทมีกำไรจากผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างมาก เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายของโครงการต่างๆ และความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นไปตามแผนงานของบริษัท ประกอบกับบริษัทบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงจากเดิมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น และการที่บริษัทรับนโยบายด้านภาษีเงินได้รอดัดบัญชีมาใช้



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,679.93 ล้านบาท 9,797.05 ล้านบาท และ 9,756.26 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุที่สินทรัพย์รวมในปี 2552 เพิ่มขึ้นจากปี 2551 เป็นจำนวน 117.12 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท (บริษัทได้มีการปรับปรุงงบการเงินปี 2552 ใหม่ เนื่องจากบริษัทให้นโยบายด้านภาษีเงินได้รอตัดบัญชีแบบใหม่ในปี 2553 ทำให้บริษัทต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวย้อนหลังสำหรับปี 2552 เพื่อการแสดงผลเปรียบเทียบ)

อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์รวมของบริษัทในปี 2553 อยู่ในระดับใกล้เคียงเดียวกับปี 2552 ทั้งนี้ บริษัทได้มีการลงทุนและพัฒนาโครงการการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ใหม่อย่างต่อเนื่องแทนโครงการเดิมที่ทยอยปิดโครงการไป

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,571.43 ล้านบาท 7,297.14 ล้านบาท และ 7,103.77 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นในปี 2552 เมื่อเทียบกับปี 2551 ประมาณ 726 ล้านบาท เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 193.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.65 เมื่อเทียบกับปี 2552 สาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าได้มีการทยอยรับโอนห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้

นอกจากนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2551 2552 และ 2553 เท่ากับ 2.11 เท่า 2.92 เท่า และ 2.68 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นในปี 2552 เมื่อเทียบกับปี 2551 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีการกู้ยืมเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่ม และลดลงในปี 2553 เมื่อเทียบกับปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2551 2552 และ 2553 เท่ากับ 1.65 เท่า 2.23 เท่า และ 1.72 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2553 มีการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 สาเหตุหลักเกิดจากการที่ลูกค้าได้มีการทยอยรับโอนห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ ระหว่างปี 2551 - 2553 บริษัทมีการระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่หลายรายการ โดยในปี 2551 - 2553 มีรายละเอียดของยอดคงค้างดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	ยอดคงค้าง			หมายเหตุ
	2551	2552	2553	
เงินกู้ยืม	322.83	540.69	-	ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดโดยคงเหลือดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 3.19 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่จะไม่คิดดอกเบี้ยเพิ่มเติมสำหรับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เหลือจำนวนดังกล่าว
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	30.89	10.95	3.19	
รวม	353.72	551.64	3.19	

ที่มา : หมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับปี 2551 - 2553

อย่างไรก็ตาม ระหว่างปี 2551 - 2553 บริษัทให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ RLD โดยในปี 2551 - 2553 มีรายละเอียดของยอดคงค้างดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ยอดคงค้าง		
	2551	2552	2553
เงินให้กู้ระยะยาว	290.70	334.55	150.20
ดอกเบี้ยค้างรับ	55.93	101.86	96.30
หัก : ค่าเผื่อนับสงสัยจะสูญ	-	-	-
หัก : สำรองเผื่อผลขาดทุนจากเงินลงทุน	(60.63)	(211.57)	-
สุทธิ	286.00	224.84	246.50

ที่มา : หมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับปี 2551 - 2553 สำหรับปี 2550 บริษัทไม่มีจำนวนเงินคงค้างการสนับสนุนทางการเงินแก่ RLD

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,108.49 ล้านบาท 2,499.91 ล้านบาท และ 2,652.49 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ โดยในปี 2552 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 608.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.58 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 273.85 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2552 จำนวน 27.84 ล้านบาท และบริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็น จำนวน 360.68 ล้านบาท สำหรับ ปี 2553 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 152.58 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีกำไรสุทธิ

prw

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กระแสเงินสด

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (1,471.18) ล้านบาท (468.68) ล้านบาท และ 348.95 ล้านบาท ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบอย่างต่อเนื่องมาในปี 2551 และ 2552 มีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวก เนื่องจากบริษัทสามารถโอนห้องชุดให้กับลูกค้าได้ตามกำหนดเวลาและได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (633.08) ล้านบาท (76.17) ล้านบาท และ 987.97 ล้านบาท ในปี 2551 - 2553 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในปี 2551 และ 2552 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากบริษัทให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่บริษัทในเครือเพื่อการพัฒนาโครงการ แต่ในปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่ดินรอการขายจำนวน 711.80 ล้านบาท และได้รับชำระเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่ควบคุมร่วมกันคืนจำนวน 576.90 ล้านบาท

สำหรับกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2551 2552 และ 2553 เท่ากับ 1,939.98 ล้านบาท 542.67 ล้านบาท และ (1,090.11) ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ เนื่องจากบริษัทสามารถโอนหน่วยในอาคารชุดของโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ จำนวนรวมประมาณ 2,267 ล้านบาท

สภาพคล่อง

ทั้งนี้ จากการพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งภาพโดยรวมบริษัท บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี เท่ากับ 1.97 เท่า 1.62 เท่า และ 3.71 เท่า ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ โดยในปี 2553 บริษัทได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่ ตามรายละเอียดที่กล่าวในส่วนของกระแสเงินสดทำให้มีอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.55 เท่า 0.56 เท่า และ 1.15 เท่า ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ โดยในปี 2553 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมากเนื่องจากความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนระยะยาวให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น

รายการระหว่างกัน

ระหว่างปี 2552 และ 2553 บริษัท บริษัทย่อย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นใหญ่ มีรายการระหว่างกัน ดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่แจ้ง รายการ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของ รายการ (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ความเห็นของ คณะกรรมการและ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
04/02/52 24/03/52 และ 07/04/52	• IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA HR 3) • บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท)	• IFA HR 3 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท • กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท และ IFA HR 3 ได้แก่ (1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ (2) นายอูแบร์โรมารี แบร์ตริง วีรอกท (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์	• IFA HR 3 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท โดยตกลงขายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมให้เสร็จสิ้นภายในเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ IFA HR 3 ตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	356.61	• เงินกู้ให้แก่บริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ • บริษัทไม่ต้องนำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ มาค้ำประกันเงินกู้นั้นๆ	อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 15 (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ที่บริษัทต้องชำระให้แก่ IFA HR 3 เป็นอัตราที่เหมาะสมแล้วสำหรับสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินไหนให้กู้โดยไม่มีหลักประกันเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเงื่อนไขในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของ IFA HR 3 จึงเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขในการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินทั่วไป
24/03/52 และ 07/04/52	• IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA HR 3) • บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท)	• IFA HR 3 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท • กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท และ IFA HR 3 ได้แก่ (1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ (2) นายอูแบร์โรมารี แบร์ตริง วีรอกท (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์	• IFA HR 3 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท โดยตกลงให้กู้ยืมเงินระยะสั้น (Short-term loan) และ IFA HR 3 ตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ต่อปี (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	ไม่เกิน 10 ล้านเหรียญสหรัฐหรือประมาณไม่เกิน 359 ล้านบาท	• เงินกู้ให้แก่บริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ • บริษัทไม่ต้องนำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ มาค้ำประกันเงินกู้นั้นๆ	อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 10 (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ที่บริษัทต้องชำระให้แก่ IFA HR 3 เป็นอัตราที่เหมาะสมแล้วสำหรับสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินไหนให้กู้โดยไม่มีหลักประกันเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเงื่อนไขในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของ IFA HR 3 จึงเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขในการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินทั่วไป

วันที่แจ้ง รายการ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของ รายการ (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ความเห็นของ คณะกรรมการและ คณะกรรมาการ ตรวจสอบ
11/08/52	- บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (RLD) - IFA Raimon Land Development Company Limited (IFA RLD) - บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท)	- บริษัทถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน RLD - บริษัท IFA RLD ถือหุ้นร้อยละ 49 ใน RLD และ IFA RLD เป็นบริษัทในเครือของ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท - กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท และ IFA HR 3 ได้แก่ (1) นายทาลาด เจ เอ็ม เอ อัล บาซาร์ (2) นายจูแบร์โอมารี แบร์ตรอง วีรออท (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์	- บริษัทตกลงให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ RLD โดยตกลงให้กู้ยืมเงินระยะยาว (Long-term loan) - บริษัทตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยสุทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี (โดย RLD จะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) - IFA RLD ตกลงให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ RLD โดยตกลงให้กู้ยืมเงินระยะยาว (Long-term loan) - IFA RLD ตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยสุทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี (โดย RLD จะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	51 23.2 49 25.4	- RLD จะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยสุทธิในครั้งเดียวกันในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 (ทั้งนี้จะต้องจ่ายเงินหลังจากการจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว) - RLD ไม่ต้องนำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ มาค้ำประกันเงินกู้นี้	อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 15 (โดย RLD จะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ที่ RLD ต้องชำระให้แก่ IFA RLD และบริษัท เป็นอัตราที่เหมาะสมแล้วสำหรับสภาพเศรษฐกิจ และสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินไหนให้กู้โดยไม่มีหลักประกันเป็นจำนวนมากและอนุญาตให้ RLD ไม่ต้องจ่ายดอกเบี้ยเป็นระยะเวลาติดต่อกันถึงเกือบ 3 ปี ดังนั้นเงื่อนไขในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของ IFA RLD และบริษัท จึงเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขในการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินทั่วไป
16/11/52	- IFA Raimon Land Residences Company Limited (IFA RLR) - IFA Ploenchit Residences Company Limited (IFA PR) - บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) - บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (RLR) - บริษัท เพทินจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด (PR)	- IFA RLR และ IFA PR เป็นบริษัทในเครือของ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท - บริษัท และ IFA RLR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดใน RLR ตามลำดับ - RLR และ IFA PR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดใน PR ตามลำดับ - กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท IFA HR 3 RLR และ PR ได้แก่ (1) นายทาลาด เจ เอ็ม เอ อัล บาซาร์	PR เป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ RLR จ่ายให้บริษัท และ IFA RLR	70.9	การที่ให้ PR เป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่ายดังกล่าว เนื่องจาก RLR นำเงินกู้ยืมที่ได้จากบริษัท และ IFA RLR ไปให้ PR กู้ยืมเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน	

hant

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่แจ้ง รายการ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของ รายการ (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ความเห็นของ คณะกรรมการและ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
11/02/53	- IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA HR 3) - บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท)	(2) นายอุเบรโหมรี แบร์ตริ่ง วิริออต (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์ - IFA HR 3 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท - กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท และ IFA HR 3 ได้แก่ (1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ (2) นายอุเบรโหมรี แบร์ตริ่ง วิริออต (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์	IFA HR 3 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท โดยตกลงขายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมให้เสร็จสิ้นภายในเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2553 และ IFA HR 3 ตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	432.74	- เงินกู้ให้แก่บริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ - บริษัทไม่ได้นำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ มาค้ำประกันเงินกู้นั้นๆ	อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 15 (โดยบริษัทจะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ที่บริษัทต้องชำระให้แก่ IFA HR 3 เป็นอัตราที่เหมาะสมแล้วสำหรับสภาพเศรษฐกิจ และสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินในไทยที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเงื่อนไขในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของ IFA HR 3 จึงเป็นเงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขในการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินทั่วไป
11/08/53	- บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (RLD) - IFA Raimon Land Development Company Limited (IFA RLD) - บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท)	- บริษัทถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน RLD - IFA RLD ถือหุ้นร้อยละ 49 ใน RLD และ IFA RLD เป็นบริษัทในเครือของ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท - กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของบริษัท IFA HR 3 และ RLD ได้แก่ (1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ (2) นายอุเบรโหมรี แบร์ตริ่ง วิริออต (3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์	- บริษัทตกลงให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ RLD โดยตกลงให้กู้ยืมเงินระยะยาว (Long-term loan) - บริษัทตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยสุทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี (โดย RLD จะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย) - IFA RLD ตกลงให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ RLD โดยตกลงให้กู้ยืมเงินระยะยาว (Long-term loan) - IFA RLD ตกลงเรียกเก็บดอกเบี้ยสุทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี (โดย RLD จะเป็นผู้รับภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	76.5 11.5 73.5 11.1	- RLD จะต้องชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยสุทธิในครั้งเดียวกันในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 (ทั้งนี้ จะต้องจ่ายคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว) - RLD ไม่ได้นำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินใดๆ มาค้ำประกันเงินกู้นั้นๆ	การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ RLD เพื่อให้มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอและเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นเรื่องปกติที่บริษัทสามารถจะทำได้ โดยบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการที่ RLD ดำเนินการพัฒนาคู่มือการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2552 และ 2553 (แบบ 56-1) ของบริษัท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. รายละเอียดของรายการ

2.1 ประเภทและขนาดของรายการได้มาของสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ

ได้มาซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("RLD") จำนวน 24,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RLD และสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมที่ IFA RLD ให้แก่ RLD และดอกเบี้ยค้างชำระ ("หนี้เงินกู้ IFA RLD") ซึ่งเป็นยอดหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554 โดยซื้อจาก IFA Raimon Land Development Company Limited ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ซื้อ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย

IFA Raimon Land Development Company Limited ("IFA RLD")

เงื่อนไขบังคับก่อน

- 1) บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2554 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด หรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียก่อนจึงจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน RLD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันได้
- 2) RLD ต้องดำเนินการขายโครงการ ชัยวีร์ วงศ์อมตย์ ไปแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดโดย ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) โดยเป็นผู้ให้การสนับสนุนทางด้านเงินทุนในการเข้าทำรายการ และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทจะสามารถเบิกเงินกู้มาใช้ในการพัฒนาโครงการได้เต็มจำนวนก็ต่อเมื่อโครงการ ชัยวีร์ วงศ์อมตย์ มียอดขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด (พิจารณาจากสัญญาซื้อขายห้องชุด)

เงื่อนไขอื่น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น แต่บริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเหตุผลวิสัย บริษัทจะไม่ชดเชยค่าปรับ หรือค่าเสียหายใดๆ ให้ IFA RLD เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา บริษัทเคยเข้าทำรายการในลักษณะนี้ และไม่เคยกำหนดให้มีการชดเชยค่าเสียหายในลักษณะดังกล่าว

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดรายการ	280 ล้านบาท (จ่ายชำระเป็นจำนวนรวมของค่าหุ้น RLD และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ IFA RLD) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงซื้อขาย
เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ^๑	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยสามารถคำนวณขนาดของรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.87
เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ^๒	สามารถคำนวณขนาดของรายการได้เท่ากับร้อยละ 13.65 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

หมายเหตุ : ^๑ วิธีการคำนวณขนาดของรายการตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 แสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$(41.92 / 2,051.96) \times 49.00\%$	1.00
	$(\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ RLD} / \text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}) \times \text{สัดส่วนการถือหุ้นใน RLD}$	
เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 RLD มีผลขาดทุนสุทธิ	
	$(\text{มูลค่ากำไรสุทธิของ RLD} / \text{มูลค่ากำไรสุทธิของบริษัท}) \times \text{สัดส่วนการถือหุ้นใน RLD}$	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$280.00 / 9,756.26$	2.87
	จำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของ RLD / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	
เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อการได้มาซึ่งหุ้นของ RLD	
	$\text{มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทออกเพื่อแลกกับหุ้นของ RLD} / \text{มูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัท}$	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^๒ - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		
กำไรสุทธิ = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล		
ที่มา: ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553		
หมายเหตุ : ^๒ รายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ข้อมูลจากรายละเอียดประกอบงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดทำรายละเอียดดังกล่าว		



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

²⁹ วิธีการคำนวณขนาดของรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 แสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
280.00 / 2,051.96	13.65
จำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของ RLD/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ³⁰ - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	
ที่มา: ข้อมูลจากการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	
หมายเหตุ: ³⁰ รายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ข้อมูลจากรายละเอียดประกอบงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดทำรายละเอียดดังกล่าว	

ประวัติการเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใน RLD ของบริษัทตั้งแต่ปี 2549 ถึงปัจจุบัน

สัดส่วนการถือหุ้น

รายการ

ร้อยละ 100.00
(100,000/100,000)

เมื่อ วันที่ 31 มกราคม 2549 บริษัทได้จัดตั้ง RLD ขึ้นมาด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

ร้อยละ 100.00
(100,000/100,000)

ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2550 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2550 ของบริษัท อนุมัติให้บริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมลงทุนใน RLD โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ได้เข้าทำสัญญาใช้สิทธิในการซื้อหุ้น ("Option Agreement") กับบริษัท เพื่อที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในการซื้อหุ้นสามัญของ RLD จำนวน 49,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RLD ในราคาหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 735,000 บาท

เหตุผลในการจัดโครงสร้างการถือหุ้นใน RLD โดยให้สิทธิในการซื้อหุ้นแก่ IFA RLD ในสัดส่วนร้อยละ 49 ซึ่งเป็นโครงสร้างการถือหุ้นที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การจัดโครงสร้างการถือหุ้นโดยให้ IFA RLD ได้รับสิทธิในการซื้อหุ้น RLD ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ก็เพื่อให้ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นบริษัทแม่ของ IFA RLD สามารถให้การสนับสนุนเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในรูปแบบของเงินทุนและเงินกู้ยืมระยะยาวแก่ RLD ทั้งนี้เพื่อลดภาระของบริษัทในเรื่องสภาพคล่อง โดย IFA RLD และบริษัท จะเป็น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ผู้สนับสนุนเงินทุนต่างๆ ให้แก่ RLD ตามสัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 49 และร้อยละ 51 ตามลำดับ
ร้อยละ 51.00 (51,000/100,000)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement และบริษัทได้ทำการโอนหุ้นสามัญของ RLD จำนวน 49,000 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2551
ร้อยละ 51.00 ((51,000 + 25,449,000)/50,000,000)	ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 อนุมัติให้บริษัทและ IFA RLD เพิ่มทุนใน RLD จากเดิม 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท เป็น 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท โดยบริษัท และ IFA RLD ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนเดิมในจำนวน 25,449,000 หุ้น และ 24,451,000 หุ้น ตามลำดับ



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่ารวมในการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ IFA RLD ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554 เท่ากับ 280 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระเงินดังต่อไปนี้

- เงื่อนไขการชำระเงิน
- 1) การดำเนินการซื้อขายหุ้น RLD และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ IFA RLD ต้องเกิดขึ้น โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) ต้องจ่ายชำระเงินภายใน 6 เดือน (หกเดือน) นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติการซื้อขายหุ้นและหนี้เงินกู้ดังกล่าว และบริษัทอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวไปได้อีก 6 เดือนหาก IFA RLD ให้ความยินยอม ทั้งนี้ ช่วงเวลาการซื้อขายหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการประชุมผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขบังคับก่อนเป็นสำคัญ
 - 2) การชำระเงินค่าหุ้น RLD และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ IFA RLD จะแบ่งชำระเป็นงวดตามเงื่อนไขที่จะตกลงร่วมกันในอนาคต

2.3 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย

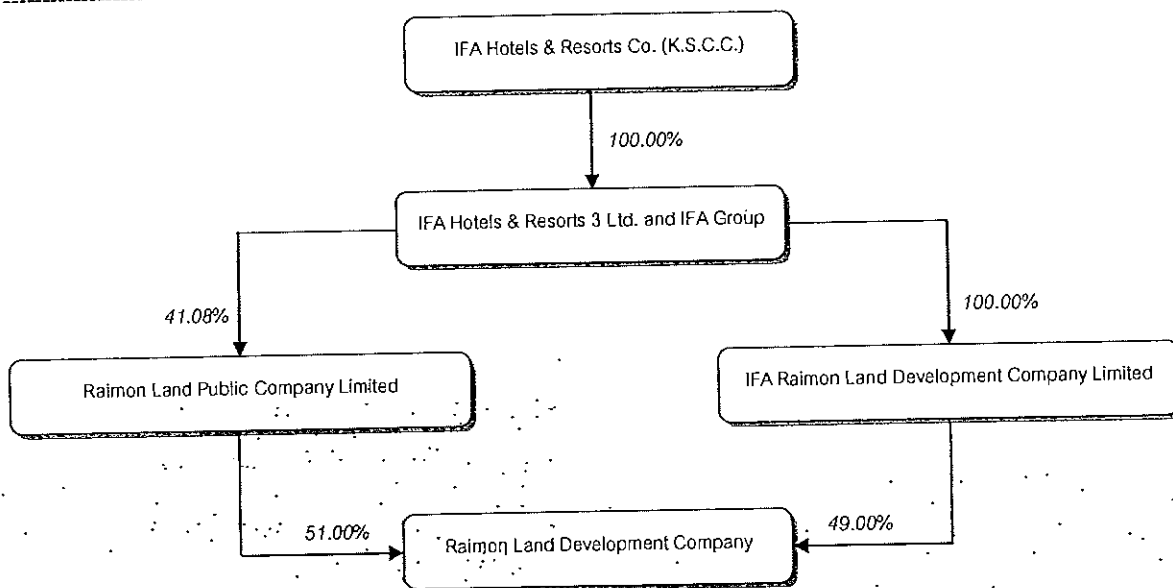
IFA Raimon Land Development Company Limited

(2) ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังต่อไปนี้



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน



IFA Raimon Land Development Company Limited

เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2551 ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RLD ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เป็นบริษัทที่ควบคุมร่วมกันโดยบริษัท และ IFA RLD โดย RLD เป็นผู้พัฒนาโครงการขายร่วมสมัย

บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RLD ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

IFA Hotels & Resorts 3 Ltd.

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 41.08 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และถือหุ้นโดย IFA Hotels & Resorts Co. (K.S.C.C.) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

หมายเหตุ : กรรมการผู้มีอำนาจร่วมกันของ IFA HR 3 บริษัท IFA RLD และ RLD ได้แก่ 1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 2) นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตริ่ง วีริออต และ 3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์เกอร์

[Signature]

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ประวัติการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ IFA Hotels & Resorts 3 Ltd. ("IFA HR 3") ในบริษัท
 - เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2549 IFA HR 3 ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจากนายโฟรเด่ โทเก้น จำนวน 447,649,405 หุ้น หรือเท่ากับร้อยละ 21.23 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ ขณะนั้น
 - ปัจจุบัน IFA HR 3 ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 1,335,127,851 หุ้นหรือเท่ากับร้อยละ 41.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ IFA HR 3 สามารถถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากติดข้อจำกัดในการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit)
 - โดยที่ IFA HR 3 ได้ส่ง 1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 2) นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วีริอท 3) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์ 4) นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นู แมน โมฮัมเหม็ด และ 5) นายเปียร์เรส โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซในฐานะตัวแทนของ IFA ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทนับถึงปัจจุบัน

- ความเป็นมาและลักษณะการประกอบธุรกิจ

วันที่จัดตั้งบริษัท	20 ธันวาคม 2549
ประเทศที่จดทะเบียนธุรกิจ	Republic of Mauritius
ประเภทธุรกิจ	บริหารจัดการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และถือหุ้นในบริษัทจดทะเบียนรวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยร่วมกับการใช้เป็นโรงแรม นอกจากนี้ วัตถุประสงค์หลักของ IFA HR 3 จะดำเนินธุรกิจที่ไม่ขัดต่อกฎหมายของประเทศมอริเชียส และไม่ขัดต่อกฎหมายของประเทศที่ IFA HR 3 ทำธุรกรรมทางธุรกิจด้วยเช่นกัน
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	1 เหรียญสหรัฐหรืออเมริกา

- 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

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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.	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	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>

IFA HR เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักตากอากาศชั้นนำที่ผสมผสานระหว่างโรงแรมและการท่องเที่ยวที่ให้บริการสันตนาการที่มีความหรูหราในระดับสูงโดยมีปัจจัยแห่งความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการที่เน้นความหรูหรา ความแตกต่าง และมีมาตรฐานในระดับสูงจนเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติเพื่อสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในระดับบน ทั้งนี้ IFA HR เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์คูเวตและโจอันเนสเบิร์กที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับที่พักตากอากาศสำหรับการท่องเที่ยวทั่วแถบยุโรปตะวันออกกลางแอฟริกาและมหาสมุทรอินเดีย ยุโรป อเมริกาเหนือ และเอเชีย ด้วยมูลค่าตลาดรวมในปัจจุบันที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยมี International Financial Advisors เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

IFA HR เป็นพันธมิตรทางกลยุทธ์และผู้ร่วมทุนกับบริษัทชั้นนำมากมาย เช่น Kingdom Hotel Investments (Saudi Arabia), Nakheel (UAE), Istithmar (UAE), United Investments Portugal, RCI (part of Cendant), Moreland Developments Ltd (South Africa), Boschendal Ltd (South Africa), Raimon Land (Thailand), Ohlthaver & List (Namibia) และล่าสุด Indian Ocean Resorts Ltd (Seychelles) ทั้งนี้ IFA HR ได้รับรางวัลในระดับนานาชาติหลายรางวัล เช่น รางวัล Leading Middle Eastern Overseas Developer ในปี 2551 จาก World Travel Award Ceremony ที่จัดขึ้นในดูไบรางวัล Business Accommodation of the Year จาก Business Travel World Award 2009 ที่จัด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขึ้นในลอนดอนเพื่อมอบให้แก่โครงการ YOTEL ของ IFA HR อย่างไรก็ตาม พันธมิตรทางธุรกิจของ IFA HR ก็ได้รับรางวัลชั้นนำในระดับนานาชาติด้วยเช่นกัน เช่น รางวัล Top Business Award for Tourism ที่มอบให้แก่โครงการ Zimbali Coastal Resort Development ที่ IFA HR ร่วมพัฒนากับพันธมิตรทางธุรกิจในแอฟริกาใต้

IFA HR มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในประเทศคูเวต และมีสำนักงานดำเนินงานหลักในดูไบ ทั้งนี้ IFA HR เป็นบริษัทที่มีสำนักงานตั้งอยู่ในหลายภูมิภาคทั่วโลก และมีเครือข่ายอยู่ในระดับนานาชาติ

IFA HR ได้มีการกระจายความเสี่ยงโดยมีการลงทุนในวงกว้างในสินทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น การลงทุนในที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ และการลงทุน

IFA HR เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ที่สุดใน Palm Island ที่มีชื่อเสียงในระดับโลกที่ตั้งอยู่ในดูไบ ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์รวมถึงโครงการชั้นนำหลายโครงการ ซึ่งรวมถึง Kingdom of Shebu (ประกอบด้วยที่พักอาศัย Balwis Residence จำนวน 300 ห้อง โรงแรมระดับห้าดาว Fairmont Kingdom of Sheba จำนวน 550 ห้อง อพาร์ทเมนต์หรู Fairmont Heritage Place จำนวน 50 อพาร์ทเมนต์ และ Kingdom of Sheba Vacation Club จำนวน 100 อพาร์ทเมนต์) Fairmont Palm Jumeirah (โรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาด 381 ห้อง) The Fairmont Palm Residence (อพาร์ทเมนต์หรู ขนาด 558 ห้อง) และการพัฒนาโครงการ Golden Mile Palm Jumeirah (อพาร์ทเมนต์หรูขนาด 860 ห้อง) และ Yotel (โรงแรมชื่อดังที่สนามบินลอนดอน ฮีทโทรลอนดอนแก๊ทวิก และอัมสเตอร์ดัม) รวมถึงร้านค้าและพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ปัจจุบัน IFA HR ดำเนินการลงทุนในประเทศไทยเพียงประเทศเดียวในทวีปเอเชีย เนื่องจากมองเห็นโอกาสทางธุรกิจ โดยเล็งเห็นถึงความเป็นไปได้ที่ประเทศไทยจะกลายเป็นศูนย์กลางของการค้า และการลงทุนทำให้ IFA HR เข้ามาบุกเบิกตลาดการอสังหาริมทรัพย์ระดับบนโดยมีความตั้งใจที่จะสนับสนุนให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของทวีปเอเชีย

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ IFA HR

งบการเงินรวม	ตรวจสอบแล้ว			
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ^{1/}	
	ล้านคูเวตดิแนร์	ล้านบาท ^{2/}	ล้านคูเวตดิแนร์	ล้านบาท ^{2/}
	ปรับปรุงใหม่			
งบดุล				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	183.40	20,409.15	237.27	26,405.01
สินทรัพย์หมุนเวียน	181.44	20,191.10	163.58	18,203.30
สินทรัพย์รวม	364.84	40,600.25	400.85	44,608.31
หนี้สินไม่หมุนเวียน	120.50	13,409.65	151.36	16,843.91
หนี้สินหมุนเวียน	169.18	18,827.43	195.37	21,741.75
หนี้สินรวม	289.69	32,237.08	346.73	38,585.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น	75.15	8,363.17	54.12	6,022.65
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	364.84	40,600.25	400.85	44,608.31
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม (สุทธิ)	37.64	4,189.02	2.80	311.71
ค่าใช้จ่ายรวม	25.59	2,848.21	23.13	2,574.04
กำไรก่อนภาษี KFAS ^{3/}	12.05	1,340.81	(20.33)	(2,262.33)
NLST ^{4/} Zakat ^{5/} และ ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10.78	1,199.08	(20.39)	(2,268.67)
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	11.545	1,284.72	(19.52)	(2,172.57)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุม	(0.77)	(85.64)	(0.87)	(96.10)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10.78	1,199.08	(20.39)	(2,268.67)

ที่มา: รายงานประจำปี 2553 ของ IFA HR

หมายเหตุ : ^{1/} งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 เป็นงบการเงินล่าสุดของบริษัท

^{2/} ข้อมูลอัตราแลกเปลี่ยนจากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2553 กำหนดให้ 1 คูเวตดิแนร์ เท่ากับ 111.2838 บาท (ค่าเฉลี่ยระหว่างอัตราซื้อและอัตราขาย)



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

^๖ KFAS คือ Kuwait Foundation for the Advancement of Sciences หรือ เงินสมทบสำหรับมูลนิธิ
ความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์ของคูเวต

^๗ NLST คือ National Labor Support Tax หรือ ภาษีสนับสนุนแรงงานแห่งชาติ

^๘ Zakat คือ Provision for Zakat

- คณะกรรมการของ IFA HR

รายชื่อคณะกรรมการของ IFA HR ที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2553 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

- ผู้บริหารของ IFA HR

รายชื่อผู้บริหารของ IFA HR ที่ปรากฏในเว็บไซต์ของ IFA HR 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

hson

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ประวัติการดำเนินโครงการของ IFA HR นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (ที่มา : รายงานประจำปีของ IFA HR ปี 2553)

Europe และ North America (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Pine Cliffs Resort, Portugal
- YOTEL, Schiphol, The Netherlands
- YOTEL, Heathrow, UK
- YOTEL, Gatwick, UK
- YOTEL, New York City, USA

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
- Residences, Palm Jumeirah, Dubai
- Fairmont Palm Jumeirah, Dubai
- Golden Mile, Palm Jumeirah, Dubai
- The Palm Residence, Dubai
- Laguna Tower, Dubai
- Movenpick Hotel & Residence Jumeirah Lakes Towers
- Alabadiyah Hills, Lebanon
- Four Seasons, Beirut

Africa และ Indian Ocean (บริษัทไม่มีส่วนร่วมใด ๆ)

- Zimbali Coastal Resort, South Africa
- Fairmont Zimbali Lodge, South Africa
- Fairmont Zimbali Resort, South Africa
- Fairmont Heritage Place, Zimbali, South Africa



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- Zimbali Lakes Resort, South Africa
- Zimbali Office Estate, South Africa
- Boschendal Estate, South Africa
- Legend Golf & Safari Resort, South Africa
- Fairmont Zanzibar
- Miyuni Land, Zanzibar
- Zilwa, Private Island Estate, Seychelles

Asia (Thailand) - IFA HR เข้าร่วมบริหารโครงการต่าง ๆ โดยการส่งตัวแทนเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจำนวน 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
- Northshore, Pattaya
- The Lofts Southshore, Pattaya
- The Zire Wongamat, Pattaya
- The Heights, Phuket
- Kata Gardens, Phuket
- Amalfi, Phuket

รายละเอียดการถือหุ้นในบริษัท และบริษัทย่อยของ IFA HR 3

บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย IFA HR 3 (ร้อยละ)		หมายเหตุ
	ทางตรง	ทางอ้อม	
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	41.08	-	
บริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการ			
บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท	-	15.00	IFA HR 3 ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย IFA HR 3 (ร้อยละ)		หมายเหตุ
	ทางตรง	ทางอ้อม	
தாகสิน โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด)			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 2/2554 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2554 ในวาระที่มีการพิจารณาเรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีกรรมการจำนวน 3 ท่านที่มีส่วนได้เสียจากการทำรายการ (เป็นตัวแทนของ IFA) ได้แก่ 1) นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 2) นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์เกอร์ และ 3) นายนูแมน โมฮัมเหม็ด นู แมน โมฮัมเหม็ด ซึ่งเป็นกรรมการของ IFA และเป็นกรรมการของบริษัท ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในขณะที่นายอูแบร์ โรมารี แบร์ตรอง วีริอท และนายเปียร์เรส โรติโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซ ซึ่งเป็นตัวแทนของ IFA เช่นกัน ได้เข้าร่วมประชุมแต่งตั้งออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

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



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท	บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น เรียกชำระแล้ว เต็มจำนวน
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วีริออต 2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ 3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์ 4. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กเกอร์
จำนวนหุ้นที่จะได้มา	24,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย IFA Raimon Land Development Company Limited
ภาระผูกพันในหุ้นที่จะได้มา	จำนำกับธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
มูลค่าสิทธิเรียกร้องที่จะได้มา	หนี้เงินกู้ยืมที่ RLD มีต่อ IFA Raimon Land Development Company Limited จำนวน 199,533,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) แบ่งออกเป็น หนี้เงินกู้ จำนวน 144,305,000 บาท ดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท
การชำระราคา	ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ แต่บริษัทอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีก 6 เดือนหาก IFA RLD ให้ความยินยอม
ในการซื้อหุ้นและสิทธิเรียกร้องในครั้งนี้บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยผู้ขายหุ้นจะโอนหุ้น และบริษัทจะรับภาระจำนำหุ้นที่มีอยู่ในปัจจุบันต่อสถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืม	
บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ คือ โครงการ ZIRE WONGAMAT	
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วีริออต

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์
3. นายทาลาล เจ เอ็ม เอ อัล บาฮาร์
4. นายแวนเนอร์ โยฮานเนส เบอร์กอร์

โครงสร้างคณะกรรมการของ RLD ภายหลังจากการที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นแล้วจะไม่มีการเปลี่ยนแปลง

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	1. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 51
	2. IFA Raimon Land Development Company Limited	ร้อยละ 49

ข้อมูลโครงการ ZIRE WONGAMAT (ชาयर้ วงศ์อมาตย์)

พื้นที่โครงการ	5 ไร่ 3 งาน 70 ตารางวา
กรรมสิทธิ์	แบบถือครองกรรมสิทธิ์ได้โดยสมบูรณ์
สถานที่ตั้ง	ซอยนาเกลือ 16 ถนนนาเกลือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะของโครงการ	ประกอบด้วยอาคารหลัก 2 อาคาร โดยแบ่งเป็นอาคาร A (ทิศใต้) สูง 53 ชั้น และอาคาร B (ทิศเหนือ) สูง 37 ชั้น
จำนวนห้องชุด	มีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยและ/หรือเพื่อการพาณิชย์ทั้งสิ้นจำนวนประมาณ 469 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2554
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2557

สรุปฐานะและผลการดำเนินงานของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงิน				
	ตรวจสอบแล้ว				ก่อนสอบทาน
	2550	2551	2552	2553	28 ก.พ. 2554
สินทรัพย์					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,745	40,702	1,847	56,232	75,557
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	697,170	977,963	796,769	546,039	555,411
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,527	7,554	1,544	1,467	527
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	709,441	1,026,220	800,160	603,739	631,496
ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา-สุทธิ	-	-	-	202,439	202,439
อุปกรณ์-สุทธิ	-	17,118	4,479	3,204	3,082



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงิน				
	ตรวจสอบแล้ว				ก่อนสอบทาน
	2550	2551	2552	2553	28 ก.พ. 2554
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,904	3,121	2,924	5,054	4,896
รวมสินทรัพย์	712,345	1,046,458	807,563	814,436	841,912
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เจ้าหนี้การค้า	14,387	61,789	7,576	9,576	6,472
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	220	107
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	349,563	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	225,000	-	-
เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	2,352	479	505	505
ดอกเบี้ยค้างชำระผู้ถือหุ้น	-	41,835	41,835	41,835	41,835
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,855	2,575	401	299	282
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	63,310	71,344	27,671	65,497
หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ	563	373	37	256	295
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,804	521,796	346,672	80,361	114,993
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	55,000	280,000	280,000
หุ้นกู้ระยะยาว	346,063	-	-	-	-
เจ้าหนี้เช่าซื้อ	-	1,924	811	306	224
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	348,862	597,967	774,017	401,946	405,516
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	-	-	10,841	9,899	10,226
รวมหนี้สิน	711,729	1,121,687	1,187,340	772,512	810,959
ทุนที่ชำระแล้ว	1,000	1,000	1,000	500,000	500,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(383)	(76,229)	(380,777)	(458,076)	(469,047)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	617	(75,229)	(379,777)	41,924	30,953
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	712,345	1,046,458	807,563	814,436	841,912

Handwritten signature

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: พันบาท)	งบการเงิน				
	ตรวจสอบแล้ว				ก่อนสอบทาน
	2550	2551	2552	2553	ม.ค.-ก.พ. 2554
รายได้					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	-	-	-
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	71,816	-	-
รายได้อื่น	13	143	1,274	11,722	50
รวมรายได้	13	143	73,089	11,722	-50
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	67,251	23,540	7,670	7,175
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	432	8,253	27,387	13,354	1,332
สำรองการด้อยค่าของต้นทุนพัฒนาโครงการ	-	-	326,510	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(420)	(75,361)	(304,347)	(9,302)	(8,457)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	149	484	201	67,997	2,514
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษี	(569)	(75,846)	(304,548)	(77,299)	(10,971)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(569)	(75,846)	(304,548)	(77,299)	(10,971)

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม				
	ตรวจสอบแล้ว				ก่อนสอบทาน
	2550	2551	2552	2553	28 ก.พ. 2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.94	1.97	2.31	7.55	1.57
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.04	0.09	0.01	0.71	0.14
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	na	na	na	na	na
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	na	na	na	na	na
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	na	na	na	na	na
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	na	na	na	na	na
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	na	na	na	na	na

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนรวม (เท่า)	na	na	na	na	na
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	na	na	na	na	na
อัตราส่วนการชำระหนี้					
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1,148.39	nm	nm	18.40	26.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1,120.97	nm	nm	16.26	18.71
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	na	na	na	na	na
อัตราส่วนต่อหุ้น					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	6.17	(752.29)	(3,797.77)	0.84	0.62
กำไรต่อหุ้น (บาท)	(5.69)	(758.46)	(3,045.48)	(16.76)	(0.22)
ปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการเติบโต					
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม		46.90%	-22.83%	0.85%	3.37%
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม		57.60%	5.85%	-34.94%	4.98%
อัตราการเติบโตของทุน		-12,092.71%	-404.83%	88.96%	-26.17%
อัตราการเติบโตของรายได้รวม		1,000%	51,011.19%	-83.96%	nm
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม		17,377.78%	-32.55%	-58.72%	nm

ฐานะการเงิน

ปี 2552 เป็นปีที่ RLD มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการดำเนินงาน โดย RLD มีแผนจะพัฒนาโครงการ ZW และอาจจะขายที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ The Loft Southshore (โครงการเดิมของ RLD ซึ่งปัจจุบันได้หยุดดำเนินการชั่วคราว) ดังนั้นในปีเดียวกัน บริษัทจึงได้ทำการตั้งสำรองขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการ The Loft Southshore ทั้งหมดมูลค่าประมาณ 327 ล้านบาท เหลือเพียงต้นทุนค่าซื้อที่ดินประมาณ 202 ล้านบาท ต่อมาในปี 2553 บริษัทได้ทำการจัดหาเงินกู้ระยะยาวเพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้เดิมที่ถึงกำหนดชำระส่วนหนึ่งและอีกส่วนหนึ่งเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการ ZW และในปีเดียวกันนี้ ผู้ถือหุ้นได้ทำการแปลงเงินกู้ระยะยาวที่ผู้ถือหุ้นให้กับบริษัท จำนวน 499 ล้านบาทเป็นทุน ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท

รายได้อื่นๆที่สำคัญของ RLD ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาประกอบด้วย รายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวน 72 ล้านบาทในปี 2552 ที่มาจากการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนที่อัตราส่วนลดจากบริษัทต่างประเทศรายหนึ่ง และรายได้อื่นๆจำนวนประมาณ 12

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ล้านบาทในปี 2553 ที่มาจากการรับเงินมัดจำคืนจากลูกค้าที่ผิดนัดชำระจากโครงการ The Loft Southshore ซึ่งทั้ง 2 รายการเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 เท่ากับ 31 ล้านบาท เนื่องจากมีขาดทุนสะสมจำนวน 469 ล้านบาท โดยขาดทุนสะสมดังกล่าวเป็นผลมาจากการที่บริษัทตั้งสำรองขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการ The Loft Southshore และการบันทึกค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในช่วงเวลาก่อนโครงการสามารถรับรู้รายได้จากการขาย

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซาอีร์ วงศ์อมตย์

1. จำนวนเงินกู้ยืมรวม 1,027 ล้านบาท เบิกถอนแล้ว 280 ล้านบาทเพื่อชำระเงินกู้จากสถาบันการเงินเดิม ส่วนเงินกู้ที่เหลือสำหรับค่าก่อสร้าง แบ่งออกเป็นค่าก่อสร้างงวดที่ 1 จำนวน 373.50 ล้านบาท และค่าก่อสร้างงวดที่ 2 จำนวน 373.50 ล้านบาท
2. อัตราดอกเบี้ย MLR + 0.50%
3. เงื่อนไขบังคับก่อน การเบิกเงินกู้เพื่อการก่อสร้าง
งวดที่ 1 จำนวน 373.50 ล้านบาท บริษัทจะต้องมีพื้นที่ขายได้แล้วตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดของโครงการฯ ไม่ต่ำกว่า 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด
งวดที่ 2 จำนวน 373.50 ล้านบาท บริษัทจะต้องมีพื้นที่ขายได้แล้วตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดของโครงการฯ ไม่ต่ำกว่า 40% ของพื้นที่ขายทั้งหมด

สาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ระหว่าง RLD และ IFA RLD

1. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี
2. ไม่มีหลักประกัน
3. กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2555
4. RLD เป็นผู้รับภาระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4.1 วัตถุประสงค์และความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทดำเนินโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดใหญ่หลายโครงการ โดยโครงการเหล่านั้นต้องใช้เงินลงทุนสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทประสบความสำเร็จในการขายและพัฒนาโครงการเป็นอย่างดี โดยในปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างและส่งมอบโครงการคุณภาพของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพ พัทยาและภูเก็ตให้แก่ลูกค้าแล้วกว่า 8 โครงการ

ในอดีต บริษัทเคยประสบปัญหาในการเพิ่มทุนของบริษัท เนื่องจากตามกฎหมายแล้ว ผู้ถือหุ้นต่างชาติสามารถถือหุ้นในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเมื่อในอดีตบริษัทพยายามที่จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มกับผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นชาวไทยและชาวต่างชาติ แต่อย่างไรก็ตามมีผู้ถือหุ้นที่เป็นสัญชาติไทยซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพียงเล็กน้อย ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ต่างชาติซื้อเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อยเช่นกัน และทำให้ผู้ถือหุ้นต่างชาติไม่สามารถลงทุนในบริษัทได้มากนัก ซึ่งส่งผลให้บริษัทเพิ่มทุนไม่ได้ตามแผนที่วางไว้ ดังนั้นในอดีต IFA HR 3 จึงได้เข้ามาให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท และเข้าร่วมทุนเป็นผู้ถือหุ้นข้างน้อยในบริษัทย่อยหลายบริษัทเพื่อร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และ บริษัท เฟลินจิต เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นทำให้ IFA HR 3 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในโครงการต่างๆของบริษัท ซึ่งรวมถึงการเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่โครงการและกิจการที่บริษัทร่วมทุนกัน IFA HR 3 ซึ่งทำให้ IFA HR 3 กลายเป็นบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยไม่ตั้งใจ และส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากโครงการหรือกิจการได้อย่างเต็มที่

ดังนั้นเพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้บริษัทสามารถบริหารและรับรู้กำไรจากโครงการได้อย่างเต็มที่บริษัทจึงมีนโยบายในการรวบรวมการถือหุ้น ในโครงการต่างๆ โดยการซื้อหุ้นคืนจาก IFA HR 3 ในกิจการที่บริษัทร่วมลงทุนกับ IFA HR 3

4.2 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

4.2.1 ข้อดีในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อหุ้นใน RLD เพิ่มจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจะก่อให้เกิดผลดีต่อบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อร่วมดำเนินการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ อาจจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อย มีการทำ รายการระหว่างกันหลายรายการ ได้แก่ การกู้ยืมเงินระหว่างกัน การคิดค่าใช้จ่ายระหว่างกัน ประเภท ค่า บริหารโครงการ ค่าธรรมเนียมการตลาด อีกทั้งผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้กำหนดนโยบายและควบคุมทิศทางการ ดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย ผ่านการส่งตัวแทนเข้าเป็นคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน จาก จำนวนกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน การตัดสินใจดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนามของบริษัท ใดในกลุ่มบริษัท อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่มีส่วนได้เสียในแต่ละบริษัท แตกต่างกัน

(2) โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทมีความชัดเจน และการบริหารงานมีความคล่องตัว

การที่บริษัทเข้าถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน RLD ทำให้โครงสร้างการถือหุ้นมีความชัดเจน และการบริหาร จัดการภายในกลุ่มเป็นไปด้วยความรวดเร็วและคล่องตัวกว่าการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทร่วมถือหุ้นใน บริษัทย่อย

(3) รับรู้รายได้จากโครงการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น

การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน RLD ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 99.99 ซึ่งจะช่วยให้แนวโน้มผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทดีขึ้น

ประมาณการกำไรสุทธิของ RLD ตั้งแต่ปี 2554-2558

หากบริษัทเข้าถือหุ้น RLD เป็นผลสำเร็จจะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นได้ตั้งแต่วันที่เข้าซื้อ ซึ่งคาดว่าจะ การทำรายการจะแล้วเสร็จภายในปี 2554 จากประมาณการ RLD จะสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไปซึ่งเป็นปีที่เริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าได้ จากประมาณการตามงบการเงินของ RLD ตั้งแต่ปี 2554 - 2558 บริษัทจะรับรู้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นรวม 237 - 261 ล้านบาท ในกรณีที่ใช้เงินทุนของบริษัทในการเข้าลงทุน (หากบริษัทใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินกำไรสุทธิที่บริษัทจะได้รับจะลดลงเนื่องจากมีภาระดอกเบี้ยจ่าย)

หน่วย : ล้านบาท

ปี พ.ศ.	ประมาณการ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ของ RLD	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก RLD ร้อยละ 49	ผลตอบแทนจาก ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น*	กำไรสุทธิของบริษัท จะเพิ่มขึ้นรวม
2554	(22.06)	(10.81)	7.68	(3.13)
2555	(50.76)	(24.87)	7.68	(17.19)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

ปี พ.ศ.	ประมาณการ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ของ RLD	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก RLD ร้อยละ 49	ผลตอบแทนจาก ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น*	กำไรสุทธิของบริษัท จะเพิ่มขึ้นรวม
2556	(50.90)	(24.94)	7.68	(17.26)
2557	460.14 – 500.13	225.47 – 245.07	7.68	233.15 – 252.75
2558	84.58 – 93.33	41.45 – 45.73	-	41.45 – 45.73
รวม	421.00 – 469.73	206.29 – 230.17	30.72	237.01 – 260.89

หมายเหตุ : * หลังหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา อัตราร้อยละ 30 แล้ว

4.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทลดลง

เนื่องจากแหล่งเงินทุนของการเข้าซื้อหุ้นและสิทธิเรียกร้องของ RLD ในครั้งนี้มาจากเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่บริษัทใช้เงินสดของบริษัท ไปลงทุนทั้งจำนวน ในรายการดังกล่าว จะทำให้สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทเท่ากับ 2.69 เท่า ภายหลังการเข้าทำรายการ อัตราส่วนสภาพคล่องจะลดลงเหลือ 2.52 เท่า หากพิจารณาขนาดของรายการเทียบกับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 นั้น ขนาดของรายการ 280,000,000 บาท คิดเป็น ร้อยละ 85.68 ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัท

(2) หนี้สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

หากบริษัทตัดสินใจกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระเป็นค่าซื้อหุ้นและสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืม ทั้งจำนวน จะทำให้บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.98 ซึ่งคำนวณจากหนี้สินรวมของบริษัทตามงบการเงินเฉพาะของกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ 3,510.31 ล้านบาท และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 1.19 เท่า เป็น 1.29 เท่า

(3) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่อาจน้อยลง

จากส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีต่อ RLD ลดลงภายหลังจากการขายหุ้นให้กับบริษัท อาจทำให้การขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (IFA HR3) ในกรณีที่ RLD ขาดสภาพคล่องทำได้ยากขึ้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.2.3 ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

(1) ความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

การนำเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเข้าทำรายการในครั้งนี้ทำให้สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทลดลง และ/หรือ หนี้สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ได้

(2) ความสำเร็จของโครงการ

โครงการขายรังคีมมาตย์ ซึ่งเป็นเพียงโครงการเดียวของ RLD เพิ่งมีการเปิดตัวไปเมื่อเดือนมกราคม 2554 ที่ผ่านมา ขณะนี้ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง โดยมียอดจองประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่ขายทั้งหมด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ทำให้การลงทุนใน RLD มีความเสี่ยงในด้านความสำเร็จของโครงการ ซึ่งเมื่อพิจารณาคู่แข่งอื่น พบว่าในทำเลเดียวกันมีโครงการที่เปิดขายอยู่เป็นจำนวนมากหลายโครงการ ถือว่าทำเลดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันกันสูง อีกทั้งการขายที่ดินเปล่าของ RLD เพื่อนำเงินบางส่วนมาพัฒนาโครงการนี้ ยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายที่ดินได้ กระแสเงินสดที่จะใช้ในการดำเนินการพัฒนาโครงการ อาจไม่เพียงพอ

4.3 ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของรายการ

ในการประเมินมูลค่าการเข้าซื้อทรัพย์สินของ IFA RLD ที่เกี่ยวข้องกับ RLD อันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมจาก IFA RLD จำนวน 144,305,000 บาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554)
- (2) ทุนสามัญของ RLD ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ แต่ละรายการดังนี้

4.3.1 เงินกู้ยืม

เนื่องจากภายใต้เงื่อนไขเงินกู้ยืมดังกล่าว RLD จะทำการชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยค้างชำระ ให้กับ IFA RLD ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนดังกล่าว จะได้รับชำระหลังจากที่ RLD ชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินครบถ้วนแล้ว และเมื่อบริษัทได้เข้าสวมสิทธิความเป็นเจ้าหนี้จาก IFA RLD บริษัทมีแผนที่จะขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้จำนวนดังกล่าวออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะได้รับผลตอบแทนที่อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี แบบไม่ทบต้น โดยดอกเบี้ยจะรวมไปชำระ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งวดเดียวในวันที่ RLD ชำระคืนเงินต้น และ RLD จะเป็นผู้รับภาระชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายของดอกเบี้ยดังกล่าวแทนผู้ให้กู้

เนื่องจากในการรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืม บริษัทจะได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับในงวดเดียว ดังนั้นในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้วิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ที่อัตราส่วนลดร้อยละ 7.50 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมเท่ากับ 181.30 ล้านบาท

4.3.2 หุ้นสามัญ

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีการต่างๆ ดังต่อไปนี้

4.3.2.1 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF).

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดหาได้จากการคิดลดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท (Free Cash Flow to Firm) ด้วยต้นทุนเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ซึ่งมูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของกิจการ เมื่อนำมาหักออกด้วยภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยจะได้มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นหรือหุ้นสามัญของบริษัท โดยมีการจัดทำประมาณการรายเดือนจนถึงเดือนที่คาดว่าจะขายห้องชุดของโครงการได้หมด คือปี 2558

สรุปสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

(1) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

	2554	2555	2556	2557
อัตราดอกเบี้ย	7.50 %	7.50 %	7.50 %	7.50 %

(2) แผนการก่อสร้างและประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

	2554	2555	2556	2557
มูลค่างาน (ล้านบาท)	133	592	447	120
ประมาณการความคืบหน้า (%)	9%	56%	91%	100%
% Construction Contingency (เผื่อค่าก่อสร้างปรับเพิ่ม)	10%	10%	10%	10%

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	2554	2555	2556	2557
	147	651	492	132
มูลค่างานรวม (ล้านบาท)	147	798	1,290	1,422

มูลค่าต้นทุนของโครงการทั้งหมดอยู่ที่ 1,892 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินมูลค่า 392 ล้านบาท ค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษาโครงการ 78 ล้านบาท ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ 1,422 ล้านบาท

การก่อสร้างโครงการจะเริ่มในเดือนกรกฎาคม 2554 และจะแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2557 โดยในขณะนี้อยู่ในระหว่างการเตรียมการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

(3) ประมาณการรายได้

พื้นที่ในเมืองพัทยาแบ่งออกได้เป็น 5 พื้นที่ คือ (1) วงศ์มาตย์/นาเกลือ (2) พัทยา (3) พระตำหนัก (4) จอมเทียน และ (5) นาจอมเทียน โดยเดิมการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณจอมเทียนและพัทยา แต่ในปัจจุบันพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตของจำนวนห้องชุดสร้างเสร็จที่จะเข้าสู่ตลาดสูงสุดจะเป็นบริเวณพระตำหนักและวงศ์มาตย์ โดยมีสาเหตุหลักมาจากทำเลที่ตั้ง ดังจะเห็นได้จากความสำเร็จของโครงการที่เปิดตัวไปใน 2 บริเวณนี้ที่สามารถปิดการขายได้ภายในเวลาไม่นาน

อัตราการซื้อของคอนโดมิเนียม (Take-up Rate) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 เพิ่มขึ้นสูงสุดที่อัตราการซื้อ 12 สำหรับคอนโดมิเนียมในบริเวณพัทยา รองลงมาคือบริเวณวงศ์มาตย์ ที่เติบโตที่อัตราการซื้อ 8.25 ในขณะที่บริเวณที่เหลือเติบโตที่อัตราการซื้อประมาณ 2-3 อัตราการซื้อของคอนโดมิเนียมบริเวณวงศ์มาตย์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 สำหรับโครงการที่เปิดตัวตั้งแต่ปี 2552 อยู่ที่ประมาณ 60% เปรียบเทียบกับอัตราการซื้อที่ประมาณ 50% ในครั้งแรกของปี ในขณะที่อัตราการซื้อของคอนโดมิเนียมบริเวณพระตำหนักในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 สำหรับโครงการที่เปิดตัวตั้งแต่ปี 2552 อยู่ที่ประมาณ 45% เปรียบเทียบกับอัตราการซื้อที่ประมาณ 42% ในครั้งแรกของปี

ความแตกต่างของโครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ คือ โครงการในบริเวณพัทยา จอมเทียน และนาจอมเทียน จะเป็นโครงการในระดับกลางถึงระดับล่าง ในขณะที่โครงการในบริเวณวงศ์มาตย์และพระตำหนักจะเป็นโครงการในระดับบน นอกจากนี้โครงการติดชายหาดมักเป็นโครงการในระดับบนเนื่องจากสามารถขายได้ในราคาที่สูงกว่าโครงการในเมืองถึงกว่า 100%

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ระดับราคาเฉลี่ยของแต่ละพื้นที่เป็นดังนี้

พื้นที่	ราคาขายเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ราคาขายเฉลี่ยตามลักษณะโครงการ (บาท/ตารางเมตร)			
		โครงการติด ชายหาด	โครงการด้านใน ไม่ติดชายหาด	สูงกว่า 8 ชั้น	ไม่ถึง 8 ชั้น
วงศ์มาตย์	85,000	87,500	80,000	80,500	85,000
พิทยา	67,800			72,000	66,800
พระตำหนัก	62,000			67,000	60,000
จอมเทียน	50,000	120,000	43,000	120,000	43,000
นาจอมเทียน	60,000	95,500	36,500	125,000	44,000

ที่มา : Colliers International Thailand Research, Pattaya City Condominium Report Market YE 2010

บริษัท Colliers International ซึ่งเป็นผู้วิจัยทางด้านอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่าเมืองพิทยาจะกลายเป็นทั้งจุดหมายระดับ world-class สำหรับนักท่องเที่ยว และจุดศูนย์กลางทางการพาณิชย์แห่งใหม่ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของพิทยาที่อยู่ใกล้กับเขตอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดที่มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงความเฟื่องฟูของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

รายละเอียดของโครงการที่เทียบเคียงได้กับโครงการ ZW ทั้งในด้านทำเลที่ตั้งและคุณภาพเป็นดังนี้

โครงการ	ลักษณะ	ยอดขาย (%)	ราคาขาย (บาท/ตร.ม.)	ปีที่แล้วเสร็จ
The Cove	ติดชายหาด	55%	137,500 - 230,000	2011
Reflection Condominium	ติดชายหาด	48%	90,000 - 200,000	2013
W Tower	ติดชายหาด	15%	85,000 - 150,000	2014
The Palm	ติดชายหาด	10%	85,000 - 150,000	2015
ZW	ติดชายหาด	21%	47,500 - 150,000	2014

จะเห็นได้ว่าโครงการ ZW มีการตั้งราคาขายเริ่มต้นที่สูงให้กับลูกค้าเมื่อเทียบกับโครงการที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ยอดขายของโครงการนับตั้งแต่ที่มีการเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการใน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เดือนธันวาคม 2553 และการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 ด้วยยอดจองที่ร้อยละ 21 ภายในเวลา 3 เดือน ถือว่าเป็นอัตราที่สูงมาก
รายละเอียดของโครงการ ZW เป็นดังนี้

	จำนวนห้อง	พท. ขาย (ตร.ม.)	ส่วนที่ขายได้แล้ว ณ วันที่ 28 ก.พ. 2554	
			จำนวนห้อง	พท. ขาย (ตร.ม.)
Tower A (Beachfront)	258	18,058	31	2,497
Tower B	211	10,685	72	3,516
	469	28,743	103	6,013

ส่วนที่ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่ขายโครงการ ห้องชุดของโครงการ ZW จะมีขนาดของห้องอยู่ในช่วง 39 - 185 ตารางเมตร และราคาต่อตารางเมตร อยู่ในช่วง 47,500 - 150,000 บาท โครงการเปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2554 โดยมียอดขายที่ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น 103 ห้อง ยอดขายสะสมประมาณ 490 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ						
อาคาร	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พท. ขาย (ตร.ม.)	ราคาขายเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.)	% ความคืบหน้า ณ วันที่ 28 ก.พ. 2554		การรับรู้ รายได้
				ขาย	ก่อสร้าง	
A	2,082	18,058	115,308	14%	0%	0%
B	680	10,685	63,682	33%	0%	0%
Total	2,763	28,743	96,117	21%	0%	0%

ประมาณการยอดขายที่จะเกิดขึ้น ดังนี้

รายได้จากการขายห้องชุด	มี.ค.-ธ.ค. 2554	2555	2556	2557	2558
พท. ขาย (ตร.ม.)	10,254	3,085	3,085	4,936	1,371
ราคาขายเฉลี่ย (ต่อตร.ม.)	80,636	119,862	119,862	112,371	107,876
รายได้รวม (ล้านบาท)	827	370	370	555	148

ในช่วง 10 เดือนที่เหลือของปี 2554 มีการประมาณการว่ายอดขายของห้องชุดของอาคาร B จะขายได้เฉลี่ยเดือนละ 14 ห้อง เปรียบเทียบกับยอดขายเฉลี่ยจริงต่อเดือนที่ 24 ห้อง ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา ยอดขายของห้องชุดของอาคาร A จะขายได้เฉลี่ยเดือนละ 5 ห้อง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เปรียบเทียบกับยอดขายเฉลี่ยจริงต่อเดือนที่ 10 ห้อง โดยเมื่อสำนักงานขายสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 2 ของปี 2554 คาดว่ายอดขายจะสูงขึ้นอีก

สำหรับจำนวนห้องชุดที่ขายได้ทั้งหมดในปี 2554 จะมาจากการขายห้องชุดในอาคาร B 73% และการขายห้องชุดในอาคาร A 27% เนื่องจากห้องชุดในอาคาร B มีราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร ที่ต่ำกว่าห้องชุดในอาคาร A อยู่ประมาณ 48% ทำให้ราคาขายเฉลี่ยของทั้งโครงการในปี 2554 เท่ากับ 80,636 บาทต่อตร.ม. เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555-2558 ที่การขายทั้งหมดจะมาจากห้องชุดในอาคาร A เป็นผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร ของทั้งโครงการในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554

ประมาณการราคาขายมาจากราคาเสนอขายของโครงการ และจะมีการปรับลดลงมาอีก 5% เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จสำหรับห้องที่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้ และปรับลดลงมา 10% ภายหลัง 3 เดือนนับจากโครงการก่อสร้างเสร็จสำหรับห้องชุดที่ยังคงไม่สามารถจำหน่ายได้ แผนการชำระเงินของลูกค้าอาคารชุดพักอาศัย เป็นดังนี้

	ก่อนโครงการก่อสร้างเสร็จ	หลังโครงการก่อสร้างเสร็จ
เงินมัดจำ	10%	10%
เงินดาวน์	15%	
จำนวนเดือนผ่อนดาวน์	32	
เงินโอน	75%	90%

นอกจากนี้ RLD ยังมีแผนที่จะขายที่ดินเปล่าพื้นที่ 7-0-16 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนพระตำหนักพิทยาสรรพ์ ซึ่งเดิมบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการ The Loft Southshore โดยที่ดินดังกล่าวมีภาระค้ำประกันอยู่กับธนาคารทิสโก้ รายได้จากการขายที่ดินดังกล่าวส่วนหนึ่งจะนำมาคืนเงินกู้ และที่เหลือจะนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ ZW

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมุติฐานว่าบริษัทจะสามารถขายที่ดินได้ในราคาไม่ต่ำกว่า 250 ล้านบาท หรือไม่ต่ำกว่า 89,000 บาท/ตารางวา ภายในเดือนกรกฎาคม 2554 โดยจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งทำการประเมินในเดือนมีนาคม 2554 มูลค่าตลาดของที่ดินดังกล่าวเท่ากับ (1) 262.49 ล้านบาท หรือ 95,000 บาท/ตารางวา โดย บริษัท เคแทค แอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จำกัด และ (2) 309.80 ล้านบาท หรือ 110,000 บาท/ตารางวา โดย บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด

อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากการสอบถามบริษัทถึงความเป็นไปได้ในการปิดการเจรจาซื้อขายที่ดินดังกล่าวภายในเดือนกรกฎาคม 2554 ตามประมาณการว่ามีความเป็นไปได้ แต่ในกรณีที่การซื้อขายดังกล่าวไม่เกิดขึ้นตามประมาณการ มูลค่ากิจการจะไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินมูลค่ากิจการของ RLD มาจากการคำนวณมูลค่าโครงการที่กำลังพัฒนารวมกับมูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน โดยที่ดินดังกล่าวถือเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานและมีมูลค่าตลาดเฉลี่ยที่ประมาณ 286 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่ากิจการของ RLD ในกรณีที่ไม่มีการขายที่ดินดังกล่าวจะใกล้เคียงกันกับมูลค่ากิจการของ RLD ตามประมาณการ อย่างไรก็ตามการไม่สามารถขายที่ดินดังกล่าวได้ตามประมาณการอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทได้

(4) ประมาณการต้นทุนการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร

ต้นทุนการขายประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ค่าที่ปรึกษา ค่าขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตก่อสร้าง และดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	
• ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ (ทั้งโครงการ)	73 ล้านบาท
• ค่าคอมมิชชั่น (ทั้งโครงการ)	62 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ต่อปี)	3.5 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	1%
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3%

หมายเหตุ : ประมาณการข้างต้น เป็นราคาตลาดทั่วไป

(5) ประมาณการแหล่งที่มาของเงินทุนในการทำโครงการให้แล้วเสร็จ

บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 1,027 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้เดิมที่ถึงกำหนดชำระส่วนหนึ่ง และที่เหลือเพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยปัจจุบันบริษัทใช้วงเงินไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 280 ล้านบาท

แหล่งเงินทุนที่จะนำมาพัฒนาโครงการที่เหลือให้แล้วเสร็จจะมาจากรายได้จากการขายที่ดิน เงินผ่อนชำระของลูกค้าจากการขายโครงการ และชีพพลายเออร์เครดิต

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(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 โดยมี

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

โดยที่

R_f = อัตราผลตอบแทนบนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง โดยใช้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของหุ้น RAIMON (ที่มา: Bloomberg) กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์โดยรวม คำนวณ

ย้อนหลัง 10 ปี แล้วนำมาคำนวณเพื่อหา β ที่สะท้อนโครงสร้างทุนของ RLD

R_m = อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2532-ปัจจุบัน (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) ของดัชนี SET

ผลคำนวณของตัวแปรแต่ละตัวเป็นดังนี้

อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อเงินลงทุนทั้งหมด (D/V)	:	61%
อัตราส่วนของเงินลงทุนที่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินลงทุนทั้งหมด (E/V)	:	39%
ต้นทุนเฉลี่ยของหนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (K_d)	:	7.50%
อัตราผลตอบแทนบนการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f)	:	3.88%
ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของหุ้น RAIMON กับ	:	0.67

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์โดยรวม (β)	
ค่า β ของ RLD	0.64
อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (R_m)	11.69%
WACC	8.04%

(7) วิธีการประเมินมูลค่าโครงการ

ในการประเมินมูลค่าโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการประเมินมูลค่าเป็น 2 กรณี คือกรณีปกติ (Base Case) และกรณีที่ต่ำที่สุด (Worst Case) โดยในกรณีที่ปกติ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้ประมาณการราคาขายที่มาจากราคาเสนอขายของโครงการในปัจจุบัน ซึ่งเป็นช่วง pre-launch ซึ่งโดยปกติโครงการจะมีการปรับราคาขายเพิ่มเมื่อมีการสร้างสำนักงานขายเสร็จเรียบร้อยแล้ว ในขณะที่ประมาณการไม่มีการปรับแต่อย่างใด ในกรณีที่ต่ำที่สุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับประมาณการราคาขายลงมา 3% จากราคาเสนอขายของโครงการในปัจจุบัน

สาเหตุที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีการใช้ปัจจัยอื่น เช่น ค่าก่อสร้าง อัตราการคิดลด หรือ จำนวนหน่วยในการขาย มาใช้ในการประเมินผลกระทบต่อมูลค่าโครงการเนื่องมาจาก ตัวเลขที่นำมาใช้ในการประมาณการของแต่ละตัวแปรค่อนข้างจะมีระดับคงอยู่แล้ว เช่น การปรับขึ้นของราคาค่าก่อสร้าง หรือ จำนวนหน่วยในการขาย

(8) สรุปประมาณการทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม = 176 ล้านบาท					
(หน่วย: ล้านบาท)	2554	2555	2556	2557	2558
งบกำไรขาดทุน					
รายได้จากการขาย	-	-	-	2,379,004	315,617
กำไรจากการขายสินทรัพย์	47,561	-	-	-	-
ต้นทุนขาย	-	-	-	(1,817,997)	(241,189)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(62,537)	(43,674)	(43,814)	(102,297)	(3,701)
กำไรสุทธิ	(22,064)	(50,762)	(50,901)	460,143	84,582
กำไรต่อหุ้น	(0.44)	(1.02)	(1.02)	9.20	1.69
งบกระแสเงินสด					

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ายุติธรรม = 176 ล้านบาท					
(หน่วย: พันบาท)	2554	2555	2556	2557	2558
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	60,115	(605,213)	(447,643)	1,706,597	280,135
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(89)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	32,398	576,038	418,468	(1,721,045)	(22,961)
กระแสเงินสดสุทธิ	92,424	(29,175)	(29,175)	(14,448)	257,173
งบดุล					
สินทรัพย์หมุนเวียน	968,786	1,646,632	2,134,833	447,005	462,989
สินทรัพย์รวม	976,974	1,654,820	2,143,021	455,194	471,178
หนี้สินหมุนเวียน	284,216	589,406	900,167	76,547	7,950
หนี้สินรวม	957,114	1,685,722	2,224,824	76,854	8,256
ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,861	(30,901)	(81,803)	378,340	462,922
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	0.40	(0.62)	(1.64)	7.57	9.26

มูลค่ายุติธรรม = 226 ล้านบาท					
(หน่วย: พันบาท)	2554	2555	2556	2557	2558
งบกำไรขาดทุน					
รายได้จากการขาย	-	-	-	2,437,307	325,378
กำไรจากการขายสินทรัพย์	47,561	-	-	-	-
ต้นทุนขาย	-	-	-	(1,816,664)	(242,523)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(62,537)	(43,674)	(43,814)	(104,804)	(3,816)
กำไรสุทธิ	(22,064)	(50,762)	(50,901)	500,134	93,326
กำไรต่อหุ้น	(0.44)	(1.02)	(1.02)	10.00	1.87
งบกระแสเงินสด					
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	63,230	(602,469)	(444,285)	1,736,584	289,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(89)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	29,283	573,294	415,110	(1,693,712)	(41,078)
กระแสเงินสดสุทธิ	92,424	(29,175)	(29,175)	42,872	248,589
งบดุล					
สินทรัพย์หมุนเวียน	968,786	1,646,632	2,134,833	505,658	511,724
สินทรัพย์รวม	976,974	1,654,820	2,143,021	513,847	519,913
หนี้สินหมุนเวียน	284,216	589,406	900,167	95,209	7,950
หนี้สินรวม	957,114	1,685,722	2,224,824	95,516	8,256

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าโดยรวม = 226 ล้านบาท					
(หน่วย: ล้านบาท)	2554	2555	2556	2557	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,861	(30,901)	(81,803)	418,331	511,657
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	0.40	(0.62)	(1.64)	8.37	10.23



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปประมาณการทางการเงินด้วยวิธีกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ของ RLD

(1) กรณีปกติ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปีประมาณการ				
	2554F	2555F	2556F	2557F	2558F
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (EBIT – Tax)	(15)	(44)	(44)	507	93
+Depreciation & Amortization	-	-	-	-	-
-Change in Working Capital	167 ¹	(552)	(393)	1,236	196
-Capital Expenditure	-	-	-	-	-
Free Cash Flow to Firm (FCFF)	152 ²	(595)	(437)	1,744	290
PV ของ FCFF	122 ³	(542)	(376)	1,310	212
รวมมูลค่าของ PV	725				
+เงินสด ณ 28 กุมภาพันธ์ 2554	76				
- เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 28 กุมภาพันธ์ 2554	575 ²				
Value of the Equity	226				

หมายเหตุ : ¹ มาจากกระแสเงินสดจากการขายที่ดิน

² เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 280 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น (เฉพาะเงินต้น ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย) 295 ล้านบาท

(2) กรณีต่ำที่สุด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปีประมาณการ				
	2554F	2555F	2556F	2557F	2558F
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (EBIT – Tax)	(15)	(44)	(44)	467	85
+Depreciation & Amortization	-	-	-	-	-
-Change in Working Capital	164	(554)	(397)	1,246	196
-Capital Expenditure	-	-	-	-	-
Free Cash Flow to Firm (FCFF)	149	(598)	(441)	1,714	280
PV ของ FCFF	119	(545)	(379)	1,274	206
รวมมูลค่าของ PV	676				
+เงินสด ณ 28 กุมภาพันธ์ 2554	76				
- เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 28 กุมภาพันธ์ 2554	575				
Value of the Equity	176				

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณดังกล่าวข้างต้น จะได้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ RLD เท่ากับ 176-226 ล้านบาท หรือ 3.53-4.52 บาทต่อหุ้น ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่จะซื้อขาย จำนวน 24,500,000 หุ้น เท่ากับ 86-111 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่ได้จากวิธีประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเท่ากับ 181 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ บริษัท จะซื้อจาก IFA RLD เท่ากับ 268 - 292 ล้านบาท

4.3.2.2 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์จากมูลค่าทางบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมิได้มีการพิจารณาถึงมูลค่าทางเศรษฐกิจของโครงการ ดังนั้นบนพื้นฐานดังกล่าวการไม่นำกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งจากยอดขายที่เกิดขึ้นแล้วและที่จะขายได้มานับถึง จะทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับมีความคลาดเคลื่อนมาก

อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีของ RLD ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 เท่ากับประมาณ 30.95 ล้านบาท หรือ 0.62 บาทต่อหุ้น เมื่อคำนวณมูลค่าเฉพาะหุ้นส่วนร้อยละ 49 ที่บริษัทจะเข้าซื้อจะได้มูลค่า 15.17 ล้านบาท มูลค่าสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมจาก IFA RLD ตามบัญชีเท่ากับ 199.03 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัท จะซื้อจาก IFA RLD มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 214 ล้านบาท

งบดุลก่อนสอบทานของ RLD ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 เป็นดังนี้

หน่วย: บาท

งบดุล	
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	75,557,185
ต้นทุนการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิ	555,411,203
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	526,848
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	631,495,236
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา – สุทธิ	202,439,330
อุปกรณ์ – สุทธิ	3,081,566
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,896,280

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย: บาท

งบดุล	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	210,417,176
สินทรัพย์รวม	841,912,412
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้า	6,471,745
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	107,384
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	41,834,586
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	282,395
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	
เงินมัดจำลูกค้า	65,496,712
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	799,760
รวมหนี้สินหมุนเวียน	114,992,582
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	280,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่าย	405,516,747
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,449,857
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	695,966,604
หนี้สินรวม	810,959,186
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 50,000,000 หุ้น	500,000,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(469,046,774)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	30,953,226
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	841,912,412
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น	0.62

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.3.2.3 วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีปรับปรุง คำนวณโดยการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม ในกรณีนี้คือการใช้ราคาตลาดหักด้วยค่าเสื่อม หรือใช้วิธีการต้นทุนทดแทน โดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. 2 ราย คือ (1) บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2554 ด้วยวิธี การเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินพิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินเทียบเคียงจำนวน 16 แปลง แล้วคำนวณราคาโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักจากการให้คะแนน มูลค่าที่ดินตามราคาตลาดเท่ากับ 689 ล้านบาท และ (2) บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2554 ด้วยวิธี การเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินพิจารณาเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินเทียบเคียงจำนวน 10 แปลง แล้วคำนวณราคาโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักจากการให้คะแนน มูลค่าที่ดินตามราคาตลาดเท่ากับ 618 ล้านบาท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้ง 2 รายมาใช้ ทำให้ได้มูลค่าที่ดินตามราคาตลาดเท่ากับ 654 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ 811 ล้านบาท อยู่ 157 ล้านบาท

เมื่อปรับราคาทรัพย์สินตามราคาตลาดที่ประเมินแล้วจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ (126) ล้านบาท หรือ (2.52) บาทต่อหุ้น เมื่อคำนวณมูลค่าเฉพาะหุ้นส่วนร้อยละ 49 ที่บริษัทจะเข้าซื้อจะได้มูลค่า (61.74) ล้านบาท มูลค่านี้ของ IFA ตามบัญชีเท่ากับ 199 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทจะซื้อจาก IFA RLD มีมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นทางบัญชีเท่ากับ 137 ล้านบาท



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.3.3 สรุป

วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้นส่วน ที่ตกลงซื้อ (ล้านบาท)	สูงกว่า / ต่ำกว่า ราคาเสนอซื้อ (%)	ความเหมาะสม	ความเห็นของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของ กระแสเงินสด (DCF)	268 - 292	(-4.1%) - (+4.5%)	เหมาะสม	สะท้อนถึงรายได้และผล การดำเนินงานในอนาคต บนพื้นฐานความคืบหน้า ที่แท้จริงของโครงการ
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value)	214	-24%	มีข้อจำกัด	ไม่สะท้อนถึงมูลค่าทาง เศรษฐกิจที่แท้จริงของ โครงการ
วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตาม บัญชี (Adj Book Value)	137	-51%	มีข้อจำกัด	ไม่สะท้อนถึงมูลค่าทาง เศรษฐกิจที่แท้จริงของ โครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) เป็นวิธีการประเมิน
ที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของ RLD ในส่วนที่บริษัทตกลงจะ
เข้าทำรายการซึ่งอยู่ระหว่าง 268 - 292 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การที่คณะกรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมด และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 144,305,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยค่าชำระจำนวน 55,228,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) ในราคารวม 280,000,000 บาท จาก IFA Raimon Land Development Company Limited ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเกิดประโยชน์ต่อบริษัทหลายประการ ได้แก่

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

แต่ก็มีข้อดีของการทำรายการหลายประการ ได้แก่

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

รวมทั้งความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ ได้แก่

- (1) ความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท
- (2) ความสำเร็จของโครงการ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประเมินมูลค่าหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของ RLD มากกว่าวิธีอื่น ตามตารางสรุปข้างต้น เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคต ซึ่งมีความสมเหตุสมผลมากกว่าการประเมินบนด้วยวิธีมูลค่าหุ้นทางบัญชี และวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นทางบัญชี ซึ่งวิธีการเหล่านี้มิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ตลอดจนความเสี่ยงของธุรกิจ ทั้งนี้หุ้นจำนวน 24,500,000 หุ้น ที่ประเมินได้ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด อยู่ในช่วงราคา 86 - 111 ล้านบาท และมูลค่าของสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เท่ากับ 181 ล้านบาท เมื่อรวมมูลค่าของทั้งสองรายการแล้ว มูลค่าที่เหมาะสมของสินทรัพย์ที่จะเข้าซื้อ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

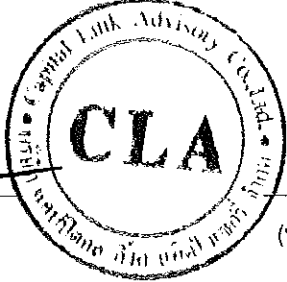
เท่ากับ 268 – 292 ล้านบาท โดยราคาที่ตกลงซื้อขายระหว่างบริษัท และ IFA RLD ที่ 280 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม อีกทั้งเงื่อนไขของการทำรายการ พบว่ามีการจำกัดความเสี่ยงของบริษัท คือ หากบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินไม่เพียงพอ หรือ โครงการฯ จำหน่ายหุ้นชุดได้น้อยกว่าร้อยละ 40 ทางบริษัทมีสิทธิที่จะไม่เข้าทำรายการได้ โดยไม่มีค่าปรับจาก IFA RLD แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและราคาซื้อขายมีความเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอดไวเซอร์ จำกัด

		
(นายkobเกียรติ บุญชูวร) กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม		(นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
		
	(นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ) ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน	

**รายละเอียดกรรมการที่เสนอต้องออกตามวาระ
และได้รับการเสนอเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง**

ชื่อ : นายกิตติ คชนันท์

อายุ : 59 ปี

สัญชาติ : ไทย

วุฒิการศึกษา : • บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัย นอร์ท เท็กซัส
ประเทศสหรัฐอเมริกา
• พานิชยศาสตร์บัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ : -ไม่มี-

ประวัติการทำงาน :

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. ไรมอน แลนด์ - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการ ตรวจสอบ	CINMIT Co., Ltd. - ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน
2544 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง - ธุรกิจวิจัยและให้คำปรึกษา
2542 - 2543	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่	ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) - ธุรกิจการธนาคาร

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการและกรรมการบริหาร

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2547 และดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมาแล้วเป็นเวลา 6 ปี

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/
ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ต่อบริษัท : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารหรือ : - ไม่มี -
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหรือ
บริษัทย่อย

ความสัมพันธ์กับบริษัท/บริษัท : - ไม่มี -
ย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่
อาจมีความขัดแย้งกันในช่วง 2 ปี
ที่ผ่านมา

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม : - ไม่มี -
ในกิจการใดๆที่บริษัทหรือบริษัท
ย่อยเป็นคู่สัญญา

การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท : - ไม่มี -

ข้อพิพาททางกฎหมาย : - ไม่มี -

ประวัติการเข้าร่วมประชุมปี 2553 :	การประชุมคณะกรรมการบริษัท	8/8	ครั้ง
	การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	4/4	ครั้ง

**รายละเอียดกรรมการที่เสนอต้องออกตามวาระ
และได้รับการเสนอเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง**

ชื่อ : นายจิรฤทธิ คุวานันท์

อายุ : 51 ปี

สัญชาติ : ไทย

วุฒิการศึกษา :

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ
วิทยาลัย อินทวรินทร์ มลรัฐนิวเจอร์ค
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการตลาด
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ :

- ประกาศนียบัตรผู้บริหารรุ่น 43/2004

ประวัติการทำงาน :

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ. ไรมอน แลนด์ - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. ไรมอน แลนด์ - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2530 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	กลุ่มบริษัท ใค้ยูสะ มอเตอร์ - ธุรกิจรถยนต์

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการและกรรมการบริหาร

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2542 และดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมาแล้วเป็นเวลา 8 ปี

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/
ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ต่อบริษัท : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารหรือ
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหรือ
บริษัทย่อย : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับบริษัท/บริษัท : - ไม่มี -
 ย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่
 อาจมีความขัดแย้งกันในช่วง 2 ปี
 ที่ผ่านมา

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม : - ไม่มี -
 ในกิจการใดๆที่บริษัทหรือบริษัท
 ย่อยเป็นคู่สัญญา

การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท : - ไม่มี -

ข้อพิพาททางกฎหมาย : - ไม่มี -

ประวัติการเข้าร่วมประชุมปี 2553 :	การประชุมคณะกรรมการบริษัท	7/8	ครั้ง
	การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	4/4	ครั้ง

**รายละเอียดกรรมการที่เสนอต้องออกตามวาระ
และได้รับการเสนอเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง**

ชื่อ : นายเปี้ยแรส โรดิโก มอริอาร์ตี อัลวาเรซ

อายุ : 44 ปี

สัญชาติ : ไอร์แลนด์

วุฒิการศึกษา :

- พาดิษยศาสตร์บัณฑิต สาขาการตลาด
มหาวิทยาลัยวีโก้ ประเทศสเปน
- ประกาศนียบัตรบัณฑิต สาขาการบริหารและพัฒนาธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ สถาบัน ดูไบ เรียวล เอสเตท
ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์
- ประกาศนียบัตรวิชาชีพสาขาการจัดการธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
มลรัฐวอชิงตัน ดี.ซี.
ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ : กรรมการและกรรมการบริหาร

ประวัติการทำงาน :

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
2553- ปัจจุบัน	กรรมการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงาน ลูกค้าสัมพันธ์	บมจ. ไรมอน แอนด์ - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2547-ปัจจุบัน	รองประธาน ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์	บจ. ไอเอฟเอ โฮเทลส์ และรีสอร์ท - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการและกรรมการบริหาร

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2553 และ
ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมาแล้วเป็นเวลา 4 เดือน

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/
ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ต่อบริษัท : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับบริษัท/บริษัท	:	- ไม่มี -		
ย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่				
อาจมีความขัดแย้งกันในช่วง 2 ปี				
ที่ผ่านมา				
ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม	:	- ไม่มี -		
ในกิจการใด ๆ ที่บริษัทหรือบริษัท				
ย่อยเป็นคู่สัญญา				
การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท	:	- ไม่มี -		
ข้อพิพาททางกฎหมาย	:	- ไม่มี -		
ประวัติการเข้าร่วมประชุมปี 2553	:	การประชุมคณะกรรมการบริษัท	2/8	ครั้ง
		การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	0/4	ครั้ง

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้เป็นตัวแทน
ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554

ชื่อ	นายกิตติ คชนันทน์
ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ
อายุ	59 ปี
ที่อยู่	293/1 ซอยมิตรอนันต์ แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300
ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม วาระที่พิจารณาในการประชุมใหญ่ สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554	- ไม่มี -

ข้อบังคับบริษัทเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

- 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 และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 3 วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

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

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

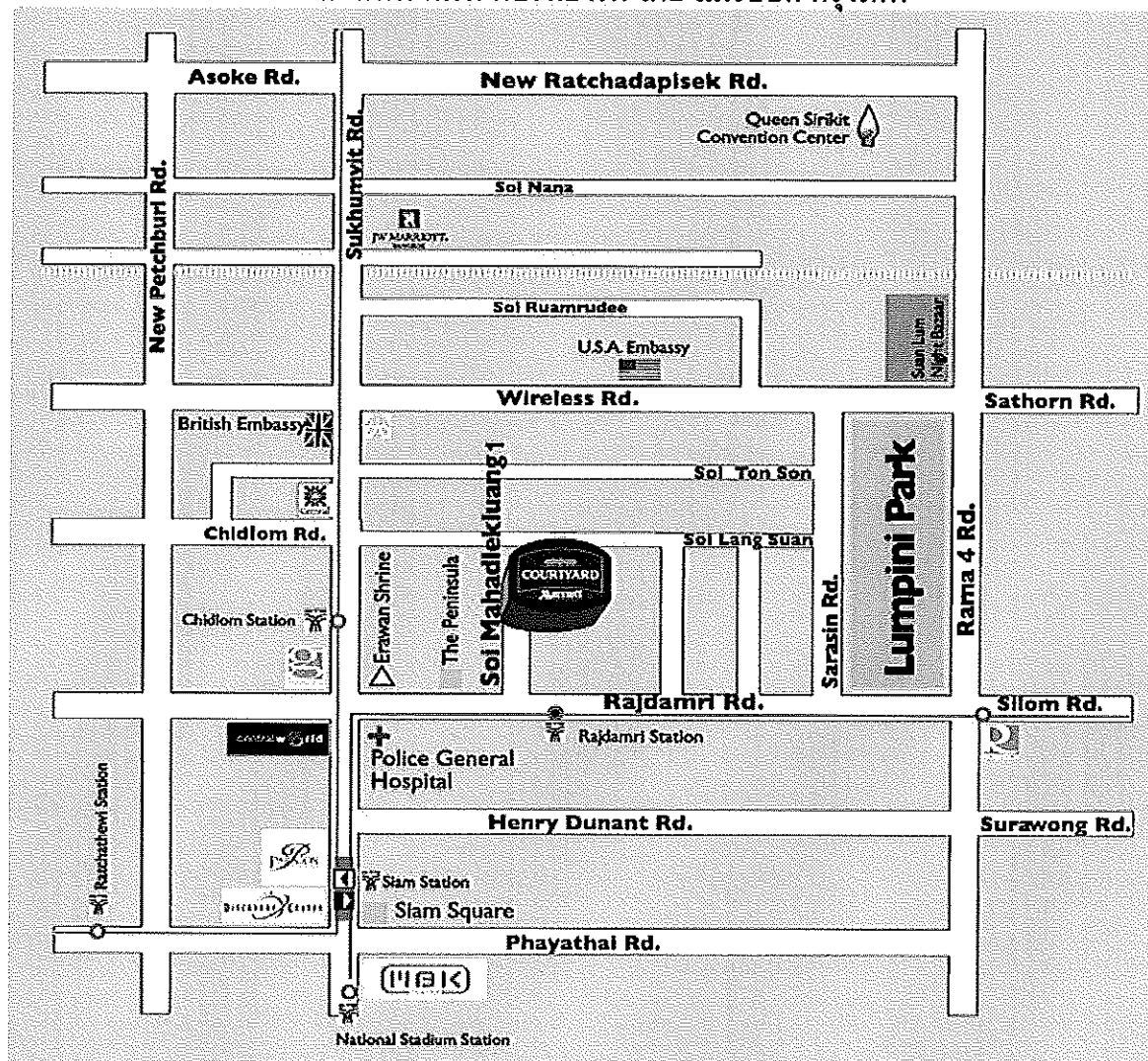
- ข้อ 37. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ และจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

- ข้อ 38. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม
- ข้อ 39. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - (2) ในกรณื่อดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ แก๊ซ 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

Courtyard By Marriott Bangkok Hotel Map

แผนที่โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ



Courtyard By Marriott Bangkok Hotel

155/1 Soi Mahadlekluang 1, Rajdamri Road,

Pathumwan, Bangkok 10330

Tel. 02-690-1888

โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ

155/1 ซอยมหาดเล็กลวง 1 ถนนราชดำริ

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 02-690-1888

<http://www.marriott.com/hotels/travel/bkkcy-courtyard-bangkok/>

เอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

ตามนโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2542 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทจดทะเบียนถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี ซึ่งจะเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับทุกฝ่าย และเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเป็นไปด้วยความโปร่งใส ขอบธรรม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงเห็นควรกำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสาร หรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นยึดถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นบางรายอาจยังไม่คุ้นเคยกับข้อพึงปฏิบัติที่นำมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงขอสงวนสิทธิที่จะผ่อนผันการยื่นเอกสาร หรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมแต่ละรายตามที่บริษัทฯ จะพิจารณาเห็นเหมาะสม

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 และหากเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นในต่างประเทศควรมีการรับรองลายมือชื่อโดยโนตารีพับลิค

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน เพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ได้ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ของวันที่ 28 เมษายน 2554 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 ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้น
 จำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
 หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

☐ นายกิตติ คชนันท์ อายุ 59 ปี
 อยู่บ้านเลขที่ 293/1 ซอย มิตรอนันต์ ถนน - ตำบล/แขวง นครไทยศรี
 อำเภอ/เขต ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10300
 หรือ

☐ อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

☐ อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุม
 ใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในวันที่ 28 เมษายน 2554 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรม คอร์ทยาร์ด
 โดย แมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 155/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
 หรือที่จะพึงเลือกไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

(1) ☐ วาระที่ ...1... เรื่อง พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐งดออกเสียง

☐ วาระที่ ...2... เรื่อง พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น จาก IFA Raimon Land Development Company Limited และเงินกู้ยืมที่ IFA Raimon Land Development Company Limited ให้แก่ บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐งดออกเสียง

☐ วาระที่ ...3... เรื่อง พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และพิจารณาและอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐งดออกเสียง

☐ วาระที่ ...4... เรื่อง พิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐งดออกเสียง

☐ วาระที่ ...5... เรื่อง พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐งดออกเสียง

(2) ☐ วาระที่ ...6... เรื่อง พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทน

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

☐ การแต่งตั้งกรรมการทั้งชุด

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

☐ การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

ชื่อกรรมการ นายกิตติ ศชนันท์

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ นายจิรวุฒิ คุวานนท์

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ นายเปี่ยม แรศ อัคราเรศ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

☐ ค่าตอบแทนกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

☐ วาระที่ 7 เรื่อง พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2554

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

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

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ในวันที่ 28 เมษายน 2554 เวลา 9.30 ณ โรงแรม
คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพ เลขที่ 155/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน 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

ชื่อกรรมการ

□ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกกำลังกาย

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกกำลังกาย

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกกำลังกาย

ชื่อกรรมการ

□ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกกำลังกาย

ข้อควรพิจารณา

☐ เห็นด้วย

☐ ไม่เห็นด้วย

☐ งดออกเสียง