

**สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,172,484,127 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,760,769,842 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้ (ก) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") และการเสนอขายหุ้นรองรับ (ว) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) และการเสนอขายหุ้นรองรับ (ค) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ (ง) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้นักบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเภท (Preferential Public Offering: PPO) โดยมีรายละเอียดการเพิ่มทุนปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (แนบ 1) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้ – 4,172,484,127 หุ้น) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และมีอัตราการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงการใช้สิทธิ RML-W1 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ รายชื่อผู้ลงทุนและรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรร RML-W1 มีดังนี้

- (1) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช
- (2) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกรณ ณรงค์เดช และ
- (3) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย ให้แก่ นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง และเนื่องจากปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และนายกรณ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ ณรงค์เดช จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ") คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1

และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

สำหรับนาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาของบริษัท ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทที่ทำให้ นาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนั้น รุทธกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ นาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวจะไม่ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และเมื่อนำราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรวมกับราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิมาเปรียบเทียบกับราคาตลาด การเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด โดยราคาตลาด หมายถึง ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น โปรดพิจารณารายละเอียดในสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**) ของหนังสือบริษัท ไซมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567)

2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ("**ประกาศ กจ. 28/2565**") ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.42 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 37.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมออกและเสนอขายหุ้น PP – 6,694,484,127 หุ้น (ตามที่นิยามไว้ด้านล่าง) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,059,240,000 บาท ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ("**ธุรกรรมออกและเสนอขายหุ้น PP**")

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,622,000,000 หุ้น ให้แก่ Woodchester Investing Capital Limited บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมี นายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริงในบริษัทดังกล่าว ("**Woodchester Investing Capital**" หรือ "**บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช**") รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 681,240,000 บาท
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น ให้แก่นายพาทิ สารสิน ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 378,000,000 บาท

ทั้งนี้ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ยังอยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้ง โดยคาดว่าจะจัดตั้งแล้วเสร็จในช่วงต้นเดือนมีนาคม ก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567

ทั้งนี้ ธุรกรรมออกและเสนอขายหุ้น PP นี้ เป็นการเสนอขายที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศ กจ. 28/2565 เนื่องจากราคาเสนอขายที่หุ้นละ 0.42 บาท ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์

เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 28/2565 โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันถือว่าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

อย่างไรก็ดี รุทธกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP เข้าข่ายเป็นกรณีการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจาก (1) ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP นั้น นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัท คิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP – 6,694,484,127 หุ้น และ (2) รุทธกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงต้องจัดให้มีการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP

ทั้งนี้ ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จะได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.23 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP – 6,694,484,127 หุ้น ซึ่งเป็นผลให้ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนจํานวนจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศ ทจ. 12/2554**") ดังนั้น บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศ สก. 29/2561**") ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**) ของหนังสือบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567)

3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย ("**การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1**")

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขนาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ("พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ") ซึ่งกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนสะสมจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน

นอกจากนี้ (1) เนื่องจากนายภุชงค์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายภุชงค์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยที่นายภุชงค์ ณรงค์เดช เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และ (2) เนื่องจากนายพาทิ สารสิน ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และธุรกรรมการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายภุชงค์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1 และข้อ 3 ด้านบน) คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
- (ข) ธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) บริษัทเพื่อการลงทุนของนายภุชงค์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาทิ สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน
- (3) แต่งตั้งปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อน ทั้งนี้ วาระดังกล่าว วาระการเพิ่มทุนจดทะเบียน การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ กรรมการ และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) การจัดสรรหุ้นรองรับ และการขอผ่อนผันการนำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ของผู้ลงทุนเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน หากวาระใดไม่ได้รับการอนุมัติ บริษัทฯ จะยกเลิกการขอมติการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดและรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงประกาศ ทจ. 28/2565 และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ พร้อมทั้งข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น

2. บุคคลที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ออกและเสนอขายหุ้น/
ใบสำคัญแสดงสิทธิ : บริษัท

ผู้ที่ได้รับการเสนอขาย
ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-
W1 และหุ้นรองรับ และ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่
จะได้รับการจัดสรร

1. นายกฤษณ์ ณรงค์เดช จะได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย
2. นายกรณ์ ณรงค์เดช จะได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย และ
3. นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) จะได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวน ไม่เกิน 92,000,000 หน่วย

ผู้ที่ได้รับการเสนอขายหุ้น PP
และจำนวนหุ้น PP ที่จะได้รับ
การจัดสรร

1. Woodchester Investing Capital เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริงในบริษัทดังกล่าว ("บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช") จะได้รับจัดสรรหุ้น PP จำนวน 1,622,000,000 หุ้น
2. นายพาที สารสิน จะได้รับจัดสรรหุ้น PP จำนวน 900,000,000 หุ้น

ความสัมพันธ์กับ บริษัทฯ : นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริษัท และนายกรณ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร ของบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและเข้าข่ายเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นายพาทิ สารสิน ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ลงทุนในบริษัท และรายละเอียดของผู้ลงทุน มีดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ลงทุนในบริษัท

1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ลงทุน

ผู้ลงทุน		อาชีพ/ประสบการณ์
นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	:	2562 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานคณะกรรมการ / บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2536 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2536 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น แลนด์ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. ดับบลิวเอชเอ - เคพีเอ็น อลีย์แอนซ์ (ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า) 2552 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น อวอร์ด (กิจกรรมการผลิตรายการโทรทัศน์) 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ / กลุ่มบริษัท สยามกลการ (ธุรกิจยานยนต์) 2541 – ปัจจุบัน รองประธาน / มูลนิธิ ดร. เกษม และคุณหญิง พรทิพย์ ณรงค์เดช (มูลนิธิเคพีเอ็น)
นายกรณ ณรงค์เดช	:	2562 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธาน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย บริหาร /บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2562 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2546 – 2562 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการตลาด / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2554 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น โฮลดิ้ง (การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย) 2546 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น อวอร์ด

		(กิจกรรมการผลิตรายการโทรทัศน์) 2541 - ปัจจุบัน กรรมการ / มูลนิธิ ดร. เกษม และคุณหญิง พรทิพย์ ณรงค์เดช (มูลนิธิ เคพีเอ็น)
นายพาทิ สารสิน		2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2566 – 2567 กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2060 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เรย์ลลี เรย์ลลี คูล จำกัด (ธุรกิจการบิน) 2555 – 2061 กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการท่องเที่ยวและสินค้าการ 2547 – 2560 กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการบิน) 2535 – 2547 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / Bates Advertising Thailand (ธุรกิจสื่อโฆษณา)
นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia)	:	2565 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา / บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2565 - ปัจจุบัน EVP Corporate Marketing Advisor / บริษัท ธนาคารแห่งประเทศไทย (ไทย) จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการเงินการธนาคาร) 2563 – 2564 EVP Head of Branch Banking Division / บริษัท ธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการเงินการธนาคาร) 2560 – 2564 EVP Deputy Head Of Division / บริษัท ธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการเงินการธนาคาร) 2562 – 2563 EVP Deputy Head of business Center Division / บริษัท ธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการเงินการธนาคาร) 2562 – 2563 EVP Co Head Branch Banking Division and EVP Deputy Head of Chinese Business Division / บริษัท ธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการเงินการธนาคาร)

3. ลักษณะการทำรายการ

3.1 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการและรายละเอียดของการเสนอขาย

การทำธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 22 มีนาคม 2567 ก่อน

ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น

ทั้งนี้ ภายหลังจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP บริษัทเพื่อการลงทุนของนายภุชงค์ ณรงค์เดช จะได้มาซึ่งหุ้นในวงบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.23 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP – 6,694,484,127 หุ้น ซึ่งเป็นผลให้บริษัทเพื่อการลงทุนของนายภุชงค์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนจํานวนที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับ ประกาศ กจ. 12/2554 ดังนั้น บริษัทเพื่อการลงทุนของนายภุชงค์ ณรงค์เดชจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท(Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561 ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน และประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากผู้ขอผ่อนผัน ปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)** ของหนังสือบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567)

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท ก่อนเข้าทำธุรกรรมและภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่ (ภายหลัง การได้มาซึ่ง หุ้นของบริษัท ภายใต้ ธุรกรรมที่ เกี่ยวข้อง)	ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 มกราคม 2567)		ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในครั้งนี้*		ภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ครบทั้ง จำนวน**		ภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ ออกให้แก่กรรมการ และพนักงานของบริษัท และ บริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) ครบทั้งจำนวน***	
		จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละ ต่อจำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและ ชำระแล้วของบริษัท (4,172,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและชำระ แล้วของบริษัท (6,694,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและ ชำระแล้วของบริษัท (7,002,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย และชำระแล้วของบริษัท (7,046,484,127 หุ้น)
1	กลุ่มนายภุชงค์ ณรงค์เดช และบริษัทเพื่อการลงทุนของ นาย ภุชงค์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	1,010,000,000	24.2	2,632,000,000	39.3	2,740,000,000	39.1	2,740,000,000	38.9
	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	1,000,000,000	24.0	1,000,000,000	14.9	1,000,000,000	14.3	1,000,000,000	14.2
	นายภุชงค์ ณรงค์เดช และ บริษัทเพื่อการลงทุนของนาย ภุชงค์ ณรงค์เดช	10,000,000	0.2	1,632,000,000	24.4	1,740,000,000	24.9	1,740,000,000	24.7
2	นายพาทิ สารสิน	0	0	900,000,000	13.4	900,000,000	12.9	900,000,000	12.8
3	MESA THAI PTE.LTD.	893,000,000	21.4	893,000,000	13.3	893,000,000	12.8	893,000,000	12.7
4	SIX SIS AG	170,191,000	4.1	170,191,000	2.5	170,191,000	2.4	170,191,000	2.4
5	บริษัท ไคว้ยู่อะมอเตอร์ จำกัด	134,486,400	3.2	134,486,400	2.0	134,486,400	1.9	134,486,400	1.9

ลำดับที่ (ภายหลัง การได้มาซึ่ง หุ้นของบริษัท ภายใต้ ธุรกรรมที่ เกี่ยวข้อง)	ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 มกราคม 2567)		ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในครั้งนี้*		ภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ครบทั้ง จำนวน**		ภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ ออกให้แก่กรรมการ และพนักงานของบริษัท และ บริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) ครบทั้งจำนวน***	
		จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละ ต่อจำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและ ชำระแล้วของบริษัท (4,172,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและชำระ แล้วของบริษัท (6,694,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายและ ชำระแล้วของบริษัท (7,002,484,127 หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ถือ	อัตราส่วนร้อยละต่อ จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย และชำระแล้วของบริษัท (7,046,484,127 หุ้น)
6	DB AG SG SES CLT ACC FOR Albulu Investment Fund Limited	119,563,100	2.9	119,563,100	1.8	119,563,100	1.7	119,563,100	1.7
7	นายจิรวิทย์ คุวานันท์	110,000,000	2.6	110,000,000	1.6	110,000,000	1.6	110,000,000	1.6
8	นายกรณ ณรงค์เดช	700,000	0.0	700,000	0.0	108,700,000	1.6	108,700,000	1.5
9	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	97,751,407	2.3	97,751,407	1.5	97,751,407	1.4	97,751,407	1.4
10	นายวาน ฮวด โจเซฟ เฝีย	0	0.0	0	0.0	92,000,000	1.3	92,000,000	1.3

หมายเหตุ:

*ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทอาจเข้าจองซื้อหุ้นที่บริษัทเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และอาจทำให้สัดส่วนการถือหุ้นภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ครบทั้งจำนวน และภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) ครบทั้งจำนวน เปลี่ยนแปลงไป

**ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ทุกรายใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

***ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) ทุกรายใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

นอกจากนี้ ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ จำนวนกรรมการของคณะกรรมการบริษัทจะยังคงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่านเช่นเดิม ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้บริษัทมีจำนวนกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบครบถ้วนและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

3.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่

3.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในราคา 0.42 บาท ต่อหุ้น เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและผู้ลงทุน โดยอ้างอิงราคาตลาดของบริษัท โดยเป็นการเสนอขายที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศ ก.จ. 28/2565 เนื่องจากราคาเสนอขายที่หุ้นละ 0.42 บาท ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ก.จ. 28/2565 โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ทั้งนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันถือว่าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

3.2.2 การกำหนดราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และราคาเสนอขายหุ้นรองรับตามสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

บริษัทกำหนดราคาใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ที่ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและผู้ลงทุน โดยอ้างอิงราคาตลาดของบริษัท และความเชื่อมั่นในบริษัทของผู้ลงทุนว่าบริษัทจะเติบโตก้าวหน้าขึ้น โดยเป็นการเสนอขายที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยเมื่อนำราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรวมกับราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิมาเปรียบเทียบกับราคาตลาด การเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด โดยราคาตลาด หมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

3.3 ราคาตลาด

ในการพิจารณาราคาตลาดบริษัทได้ใช้ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ดังนั้น การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เมื่อนำราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรวมกับราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิมาเปรียบเทียบกับราคาตลาด ไม่ถือเป็นการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศ ก.จ. 28/2565

3.4 ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจาก (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และ (2) นายพาทิ สารสิน ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท ดังนั้น รุทธการออกและเสนอขายหุ้น PP และธุรกรรมการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

- (ก) ธุรกรรมออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
- (ข) ธุรกรรมเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาทิ สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และ ร้อยละ 11.0 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องในข้อ (ก) – (ข)ข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2

3.5 ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	:	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	ประเทศไทย
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107536001508
ทุนจดทะเบียน	:	4,172,484,127 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	4,172,484,127 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 54 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
คณะกรรมการบริษัท	:	1. นายกฤษณ์ ณรงค์เดช กรรมการ
	:	2. นายกรณ์ ณรงค์เดช กรรมการ

3. นายตัน ชวี เบ็ง เคลวิน	กรรมการอิสระ
4. นายเตย์ เคียน เซ็ง จอห์น	กรรมการ
5. นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล	กรรมการอิสระ
6. นายเบรินตัน จัสติน มอเรลโล	กรรมการ
7. นายพาที สารสิน	กรรมการ

3.6 การดำเนินธุรกิจโดยสรุป

บริษัทจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม "บริษัท ปอชาการ์เม้น จำกัด" เมื่อปี 2530 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด" ในปี 2533 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัท "มหาชน" และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไป และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2536

ในปี 2535 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจ ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น)
2. การพัฒนาและ/หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า
3. การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือนักลงทุน
4. การให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย

สรุปรายละเอียดบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานะ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเดอะริเวอร์
บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการชาวยร์ วงศ์อมตย์
บริษัท โรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัท โรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ จำกัด (ณ ปัจจุบันหยุดดำเนินการแล้ว)
บริษัท โรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการยูนิคซ์ เซาท์พาร์ค เดอะ ลอฟท์ อโศก และมิวส์ เย็นอากาศ
บริษัท โรมอน แลนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจการให้บริการ
บริษัท อสังหา เรียลตี้ จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจการเป็นนายหน้า ตัวแทนในการซื้อขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
บริษัท โรมอน แลนด์ สีส้ม จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเดอะ ลอฟท์ สีส้ม
บริษัท โรมอน แลนด์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ณ ปัจจุบัน หยุดดำเนินการแล้ว)
บริษัท สยามสปูน จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจด้านการลงทุน (ณ ปัจจุบัน หยุดดำเนินการแล้ว)

ชื่อบริษัท	สถานะ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท พญาโก แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี (ณ ปัจจุบัน หยุดดำเนินการแล้ว)
บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย (ณ ปัจจุบัน หยุดดำเนินการแล้ว)
บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี เอก จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัท ไรมอน แลนด์ ไลน์กัน จำกัด
บริษัท ไรมอน แลนด์ ไลน์กัน จำกัด	บริษัทย่อย	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ณ ปัจจุบัน หยุดดำเนินการแล้ว)
บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี โฟร์ จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
รอยัล สแควร์ วัน พิกัส ลิมิเต็ด (สิงคโปร์)	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์
บริษัท กมลลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Residences Kamala
บริษัท กมลลา ฮิลล์ท็อป โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี ซิก จำกัด	กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ The Estelle Phrom Phong
บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด	กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ One City Centre
บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด	กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Tait Sathorn 12
บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่เอก จำกัด	กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการ)

3.7 รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ

: 1. นายกรณ์ ณรงค์เดช

ประธานคณะกรรมการบริหาร,
ประธานคณะกรรมการบริหาร
ความเสี่ยงองค์กร, กรรมการ
สรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน, ประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร (CEO)

2. นางสาวณัฏฐาญจน์ วุฒิกุลเลิศ

กรรมการบริหาร
กรรมการบริหารความเสี่ยง
องค์กร, วิชาการประธาน
เจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน
และเลขานุการบริษัท

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

3. นางสาวปลื้มจิตต์ ไชยา	กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง องค์กร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายพัฒนาโครงการ (CPDO)
4. นายเตย์ เคียน เซ็ง จอห์น	กรรมการ และกรรมการบริหาร
5. นายหฤษฎ์ (ลักษณะโยธิน) เกิดทิพย์	กรรมการบริหาร และ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย การตลาด
6. นายกฤษฎ์ สจิตบรรณกร	กรรมการบริหาร และ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ
7. นายอริพงษ์ จิตต์แจ้ง	กรรมการบริหาร และ ผู้อำนวยการฝ่ายการกฎหมาย

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ

มีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 3.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท ก่อนเข้าทำธุรกรรมและภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง

3.8 รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

บุคคล / นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	มูลค่า (พันบาท)		ลักษณะรายการ	เหตุผลและความจำเป็น
		31 ธ.ค. 65	30 ก.ย. 66		
1. บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ (นายกฤษฎ์ ณรงค์เดช และนายกรณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการ)	359	39	บริษัทใช้บริการที่พักของบริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด สำหรับเพื่อส่งเสริมการขาย และรับรองลูกค้าและคู่ค้า	เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ และเพื่อกิจกรรมส่งเสริมการขายของบริษัท เทียบเคียงได้กับราคาของบริษัทอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล
2. บริษัท ออร์แกนิก้า เฮาส์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ (ภรณานายกรณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้น และกรรมการ)	707	373	บริษัทสั่งซื้อสินค้าจากบริษัท ออร์แกนิก้า เฮาส์ จำกัด เพื่อใช้เป็นของขวัญสำหรับลูกค้าและคู่ค้าทางธุรกิจ	
3. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	-	40,000	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.1 ต่อปี	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.1 ต่อปี ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเท่ากับบุคคลภายนอกซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

3.9 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ผลการดำเนินงาน 3 ไตรมาส และสำหรับปี 2563-2565

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาสที่ 4	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม
รายได้	2,961.1	93.4	2,215.4	88.1	104.6	29.7	68.61	23.51	34.38	15.61
รายได้อื่น	210.4	6.6	299.2	11.9	240.3	68.3	184.61	63.26	138.63	62.93
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	7.2	2.0	30.98	1.62	15.93	7.23
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	7.62	2.61	31.34	14.23
รายได้รวม	3,171.5	100.0	2,514.6	100.0	352.1	100.0	291.82	100	220.28	100
ต้นทุนขาย	(2,533.9)	(79.9)	(1,837.1)	(73.1)	(59.1)	(16.8)	(47.63)	(16.32)	(5.01)	(2.27)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(840.2)	(26.5)	(660.5)	(26.3)	(406.5)	(115.5)	(427.72)	(146.57)	(384.55)	(174.57)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายของต้นทุน	(250.2)	(7.9)	(208.1)	(8.3)	-	-	-	-	-	-
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	(3.5)	(1.0)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	(88.1)	(25.0)	-	-	-	-
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	(192.4)	(6.1)	(160.0)	(6.4)	(233.4)	(66.3)	(184.07)	(63.08)	(221.90)	(100.74)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(31.3)	(1.0)	(28.5)	(1.1)	136.9	38.9	10.44	3.58	(143.28)	(65.04)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(45.3)	(1.4)	(73.0)	(2.9)	(13.4)	(3.8)	(1.33)	(0.46)	0.83	(0.38)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(724.4)	(22.8)	(452.7)	(18.0)	(315.1)	(89.5)	(358.49)	(122.85)	(533.64)	(242.26)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2566		9 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย	7.1	9.1	12.1	10.7	(5.0)	(41.3)	7.1	3.2	42.6	14.6	(35.5)	(83.3)
อสังหาริมทรัพย์												

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2566		9 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.6	12.3	10.7	9.5	(1.1)	(10.3)	27.3	12.4	26.0	8.9	1.3	5.0
รายได้ค่าบริการโครงการ	11.9	15.2	32.5	28.8	(20.6)	(63.4)	47.2	21.4	85.2	29.2	(38.0)	(44.6)
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	14.0	17.9	15.0	13.3	(1.0)	(6.7)	41.4	18.8	43.0	14.7	(1.6)	(3.7)
รายได้รวม	78.3	100.0	112.7	100.0	(34.4)	(30.5)	220.3	100.0	291.8	100.0	(71.5)	(24.5)

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5.0	6.4	7.2	6.4	(2.2)	(30.6)	5.0	2.3	47.6	16.3	(42.6)	(89.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	12.4	15.8	17.3	15.4	(4.9)	(28.3)	27.8	12.6	53.0	18.2	(25.2)	(47.5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	147.1	187.9	90.3	80.1	56.8	62.9	356.8	162.0	374.7	128.4	(17.9)	(4.8)
ต้นทุนทางการเงิน	74.7	95.4	68.0	60.3	6.7	9.9	221.9	100.7	184.1	63.1	37.8	20.5
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(115.3)	(147.3)	23.9	21.2	(139.2)	(582.4)	143.3	65.0	(10.4)	(3.6)	153.7	(1,477.9)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้ (EBT)	(276.2)	(352.7)	(46.3)	(41.1)	(229.9)	496.5	(534.5)	(242.6)	(357.2)	(122.4)	(177.3)	49.6
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1.2)	(1.5)	1.3	1.2	(2.5)	(192.3)	(0.8)	(0.4)	1.3	0.4	(2.1)	(161.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(275.0)	(351.2)	(47.6)	(42.2)	(227.4)	477.7	(533.6)	(242.2)	(358.5)	(122.9)	(175.1)	48.8

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนบริษัทมียอดขาย (Presales) 543.3 ล้านบาท โดยยอดขายที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2565 และ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจไทยเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นจากการขยายตัวของเศรษฐกิจจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทมียอดขาย 1,604.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 1,442.4 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2565 โดยได้รับยอดขายในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ ตามที่กล่าวข้างต้น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 3,080.5 ล้านบาท ลดลงจาก 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนห้องชุดในโครงการ ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้ว โดยสุทธิตบยอดขายที่เข้ามาเพิ่มในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา

รายได้

ไตรมาสที่ 3	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2566		9 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ

รายได้

รวมรายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	7.1	9.1	12.1	10.7	(5.0)	(41.3)	7.1	3.2	42.6	14.6	(35.5)	(83.3)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.6	12.3	10.7	9.5	(1.1)	(10.3)	27.3	12.4	26.0	8.9	1.3	5.0

รายได้อื่น

ค่าบริการโครงการ	11.9	15.2	32.5	28.8	(20.6)	(63.4)	47.2	21.4	85.2	29.2	(38.0)	(44.6)
ค่าธรรมเนียมการตลาด	9.9	12.6	10.9	9.7	(1.0)	(9.2)	28.2	12.8	21.5	7.4	6.7	31.2
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	14.0	17.9	15.0	13.3	(1.0)	(6.7)	41.4	18.8	43.0	14.7	(1.6)	(3.7)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	8.7	11.1	5.4	4.8	3.3	61.1	31.3	14.2	7.6	2.6	23.7	311.8
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	7.9	10.1	18.3	16.2	(10.4)	(56.8)	15.9	7.2	31.0	10.6	(15.1)	(48.7)
รายได้อื่นๆ ¹	1.7	2.2	1.8	1.6	(0.1)	(5.6)	4.3	2.0	21.4	7.3	(17.1)	(79.9)
รายได้รวม	78.3	100.0	112.7	100.0	(34.4)	(30.5)	220.3	100.0	291.8	100.0	(71.5)	(24.5)

รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์ 7.1 ล้านบาท เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่มีอยู่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า" ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ชัมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน ลดลงเล็กน้อยเป็น 9.6 ล้านบาท จาก 10.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในงวด 9 เดือน ปี 2566 เปรียบเทียบกับปี 2565 เพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท จาก 26.0 ล้านบาท เป็น 27.3 ล้านบาท

¹รายได้จากเงินมัดจำห้องชุดและอื่นๆ

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคล ของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือน บริษัทมีรายได้ 11.9 ล้านบาท และสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้ 47.2 ล้านบาท โดยรายส่วนใหญ่สอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุนทั้ง 3 โครงการ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือนและ 9 เดือน เท่ากับ 9.9 ล้านบาทและ 28.2 ล้านบาทตามลำดับ และรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือนและ 9 เดือน เท่ากับ 14.0 ล้านบาทและ 41.4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการจ่ายเงินกู้ของโครงการ ดีเอสเทลส์ พร้อมพงษ์ สุขุม และ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ กับการเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการร่วมทุน

กำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน 7.9 ล้านบาท และ 15.9 ล้านบาทตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีกำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 8.7 ล้านบาท และ 31.3 ล้านบาทในงวดดังกล่าวตามลำดับ

รายได้อื่น

สำหรับรายได้อื่นๆ ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 9 เดือน ลดลงจาก 21.4 ล้านบาท เหลือ 4.3 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่ เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้เงินมัดจำจากโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงเป็น 5.0 ล้านบาท จาก 7.2 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือนบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 12.4 ล้านบาท ลดลง 4.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 28.3 จาก 17.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดนี้เพิ่มขึ้นเป็น 147.1 ล้านบาท จาก 90.3 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 27.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 356.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 53.0 ล้านบาท และ 374.7 ล้านบาทตามลำดับ ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 74.7 ล้านบาท และ 221.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 6.7 ล้านบาท และ 37.8 ล้านบาท จาก 68.0 ล้านบาท และ 184.1 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ทีออกในเดือนกรกฎาคม 2566 เพื่อคืนหุ้นกู้ชุดเดิมสูงขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทยู่ที่ 3,614.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,533.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 วงด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิ 275.0 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 47.6 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการพัฒนาโครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 251.2 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.07 บาท

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 533.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 358.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการพัฒนาโครงการตามที่กล่าว ข้างต้น โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.13 บาท

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	7,757.5	100.0	8,255.4	100.0	(497.9)	(6.0)
หนี้สิน	3,990.9	51.4	3,956.5	47.9	34.4	0.9
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,614.6	46.6	3,533.2	42.8	81.4	2.3
หนี้สินอื่นๆ	376.3	4.9	423.3	5.1	(47.0)	(11.1)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,766.6	48.6	4,298.9	52.1	(532.3)	(12.4)
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	7,757.5	100.0	8,255.4	100.0	(497.9)	(6.0)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,757.5 ล้านบาท ลดลง 497.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.0 จาก 8,255.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 39.2 ล้านบาท 2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ เพิ่มขึ้น 284.0 ล้านบาท 3) เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 150.0 ล้านบาท 4) เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ ลดลง 715.1 ล้านบาท และ 5) เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 251.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,990.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,614.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.4 ล้านบาท จาก 3,533.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้มีรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญดังนี้ 1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพิ่มขึ้น 1,042.2 ล้านบาท 2) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ลดลง 57.8 ล้านบาท 3) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 718.3 ล้านบาท 4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ลดลง 48.1 ล้านบาท 5) หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 44.2 ล้านบาท และ 6) หุ้นกู้ สุทธิ ลดลง 226.6 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,766.6 ล้านบาท ลดลง 532.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.4 จาก 4,298.9 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในงวด 9 เดือนปี 2566

อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น²

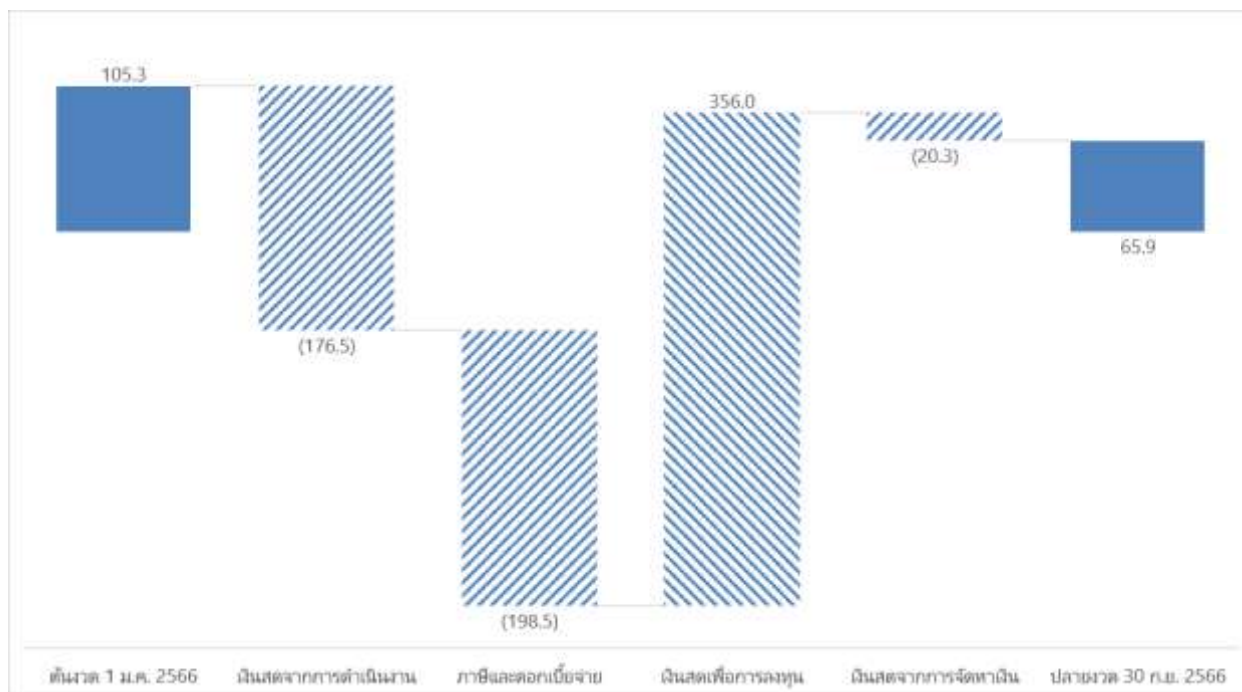
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 0.96 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่าเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กระแสเงินสด

ในระหว่างงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 176.5 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 198.5 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 375.0 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 534.5 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2566 และ 2) เงินสดจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 21.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินรับสุทธิ 356.0 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 78.1 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 273.3 ล้านบาท 3) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า 151.5 ล้านบาท 4) เงินสดรับจากการลดเงินลงทุนในการร่วมค้า 502.4 ล้านบาท และ 5) เงินสดรับจากเงินปันผลจากการร่วมค้า 241.3 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 20.3 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 340.0 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 248.3 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 402.2 ล้านบาท และ 4) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 486.7 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 65.9 ล้านบาท

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 9 เดือน



ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมียอดขาย 802.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดขาย 462.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากยอดขายในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ โดยเฉพาะโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ลูกค้าจึงสามารถเข้าเยี่ยมชมตัวโครงการพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและห้องพักอาศัยจริง เพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้มากขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมียอดขาย 2,245.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากยอดขายในปี 2564 ที่มียอดขายเท่ากับ 2,107.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก ยอดขายที่เพิ่มขึ้นจาก 2 โครงการใหม่ ดังกล่าวกว่าตัน ซึ่งทางบริษัทคาดว่าจะสามารถปิดโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ได้ในปี 2566 และจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ ในไตรมาส 3 ปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัที่มีมูลค่ารวม 4,965.3 ล้านบาท ลดลงจาก 5,451.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้วตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 3 โดยสุทธิกับยอดขายที่เข้ามาเพิ่มในปี 2565

รายได้

ไตรมาสที่ 4	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม
รวมรายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	2,961.1	93.4	2,188.7	87.0	67.6	19.2	42.6	14.6	7.1	3.2
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31.0	1.0	26.7	1.1	37.0	10.5	26.0	8.9	27.3	12.4
ค่าบริหารโครงการ	55.1	1.7	103.9	4.1	129.2	36.7	85.2	29.2	47.2	21.4
ค่าธรรมเนียมการตลาด	16.6	0.5	21.2	0.8	31.2	8.9	21.5	7.4	28.2	12.8
ค่าธรรมเนียมการค้าประทุกัน	42.2	1.3	50.0	2.0	57.4	16.3	43.0	14.7	41.4	18.80
อาหารและเครื่องดื่ม	8.5	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการสูญเสียอำนาจควบคุม / การจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	9.5	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย	-	-	7.2	0.3	-	-	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	7.2	2.0	31.0	10.6	15.9	7.2
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	7.6	2.6	31.3	14.2
รายได้อื่นๆ	47.4	1.5	116.9	4.7	22.4	6.4	35.0	12.0	21.8	9.9
รายได้รวม	3,171.5	100.0	2,514.6	100.0	352.1	100.0	291.9	100.0	220.3	100.0

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 8 โครงการจำนวน 2,188.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.0 ของรายได้รวมลดลง 772.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.1 จาก 2,961.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเป็นดังที่กล่าวข้างต้น ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 67.6 ล้านบาท ลดลงจาก 2,188.7 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

ทางบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการร่วมทุน ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ในปี 2565 เท่ากับ 2,393.3 ล้านบาท (เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ)

รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทได้ยุติการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2563 และไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจนี้ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ วิวโมลล์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตีโมลล์ และจากโครงการแคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ไซด์ ชิคเค้นส์ บนถนนเจริญนคร โดยตั้งแต่ปี 2563 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เช่าบางส่วนให้เป็นโครงการโรงแรม ดังนั้น รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2564 จึงแทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนรายได้รวมในปี 2564 ลดลง จากฐานรายได้ที่สูงในปีก่อนเนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2563 ประเทศไทยยังมิได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ทั้งนี้ โครงการโรงแรมแห่งใหม่จะสร้างเสร็จและดำเนินการภายใต้ชื่อ “Lyf Riverside Bangkok” บริหารงานโดยกลุ่ม แอสคอกท์ และจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทได้ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ชัมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในปี 2565 รายได้เพิ่มขึ้นเป็น 37.0 ล้านบาท จาก 26.7 ล้านบาท ของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากรัฐบาลไทยยกเลิกข้อจำกัดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเปิดรับนักท่องเที่ยวอย่างเต็มรูปแบบ

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ค่าบริการโครงการเป็นรายได้จากการบริหารโครงการก่อสร้างของกิจการร่วมค้า และบริหารนิติบุคคลของโครงการต่างๆ ในปี 2564 เท่ากับ 103.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 55.1 ล้านบาท ในปีก่อน รายได้เพิ่มขึ้นจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการมากกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลเพิ่มขึ้น

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยสำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้ 129.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 จากของปีก่อน ที่มีรายได้ 103.9 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน นอกจากนั้นบริษัทมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บกิจการร่วมค้าเมื่อรับเป็นผู้ค้าประกันหนี้สินให้กับกิจการร่วมค้า ในปี 2564 บริษัทมีกิจการร่วมค้า 4 แห่งประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดีลักซ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็มแอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre - "OCC") และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่ออก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38 ที่กำลังรอการเปิดตัว

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในปี 2564 เท่ากับ 21.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 16.6 ล้านบาท ในปีก่อน โดยเป็นคอมมิชชั่นจากการขายห้องชุดโครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ โครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ รวมถึงคอมมิชชั่นจากริเซลล์และหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง ส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทั้งในปี 2564 มาจากกิจการร่วมค้า 4 แห่งที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการค้าเงินและก่อสร้าง ซึ่งมียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการก่อสร้างและดำเนินโครงการ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดสำหรับปี 2565 เท่ากับ 31.2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 10.0 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 57.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเบิกเงินกู้ที่สูงขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุน

กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย

บริษัทไม่มีธุรกรรมปิดบริษัทย่อยในปี 2565 อย่างไรก็ตามในปี 2564 บริษัทได้ปิดกิจการและชำระบัญชีบริษัทย่อยเสร็จสิ้น 2 แห่งคือ Raimon Land Digital Pte. Ltd. (Singapore) และ LIVVZ.com Pte. Ltd. และบันทึกกำไรจากการปิดกิจการดังกล่าว 7.2 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงเป็น 1,837.1 ล้านบาท จาก 2,533.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทมีการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการเก่าที่ต้องการปิดการขายโดยเร็ว ทำให้ในงวดดังกล่าวบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.3 ซึ่งในปี 2564 บริษัทมีการให้ส่วนลดในสัดส่วนที่น้อยลง ส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นเป็นร้อยละ 16.1

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 59.1 ล้านบาท ลดลงจาก 1,837.1 ล้านบาท ในปีก่อน สาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ในปี 2565 กำไรขั้นต้นลดลงเป็น 8.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 12.6 ตามการขายที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมขายในโครงการต่างๆ ลดลง ทั้งนี้ห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ โครงการ เทตส์ สากล ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า”

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 660.5 ล้านบาท ลดลงจาก 840.2 ล้านบาท ลดลง 179.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.4 โดยเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย เช่น ค่าทำการตลาด ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเท่ากับ 209.4 ล้านบาท ลดลงจาก 274.0 ล้านบาท ในปี 2563 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 451.1 ล้านบาท ลดลงจาก 566.1 ล้านบาท ในปี 2563 จากการปรับโครงสร้างธุรกิจ และค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาธุรกิจลดลง

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 406.5 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนในการจัดจำหน่าย 51.9 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 354.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจาก 209.4 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเป็น 354.6 ล้านบาท จาก 451.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 ลดลงจากในปี 2564 นั้นสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายและค่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินพญาไทและค่าใช้จ่ายจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

การขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินและการตัดจำหน่าย

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทได้มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มูลค่า 208.1 ล้านบาท และในปี 2563 บริษัทขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 19 โดยบันทึกผลขาดทุนจากรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายมูลค่ารวม 250.2 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ

ในปี 2565 บริษัทได้บันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายในการระงับคดีฟ้องร้องเป็นจำนวนเงิน 88.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อกล่าวหาเรื่องการละเมิดสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งถูกฟ้องโดยลูกค้าบางราย และคดีละเมิดซึ่งเป็นความเข้าใจผิดถึงสิทธิความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการระงับคดีฟ้องร้องได้มีการปรับประมาณการลดลงจาก 90.3 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 1-3 ของปี 2565

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 160.0 ล้านบาท ลดลง 32.4 ล้านบาท จาก 192.4 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 4 ทางบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2564 ยอดรวม 752.0 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมียอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,689.2 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 233.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.3 ล้านบาท จาก 160.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในปี 2565 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์ได้ก่อนหุ้นกู้เดิม, เป็นเงินกู้หมุนเวียนบริษัท, และเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ โดย ณ สิ้นปี 2565 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทอยู่ที่ 3,533.2 ล้านบาท ลดลงจาก 3,689.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส ปี 2564

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 452.7 ล้านบาท ผลขาดทุนลดลง 271.7 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิ 724.4 ล้านบาท ในปี 2563 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.11 บาทต่อหุ้น

ในปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 315.1 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563-2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	9,371.5	100.0	9,451.1	100.0	8,564.5	100.0	7,757.5	100.0
หนี้สิน	4,347.7	46.4	4,874.5	51.6	3,956.5	47.9	3,990.9	51.4
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,177.1	33.9	3,689.2	39.1	3,533.1	42.8	3,614.7	46.5
หนี้สินอื่นๆ	1,170.6	12.5	1,185.3	12.5	432.2	5.1	376.2	4.9
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,023.8	53.6	4,576.5	48.4	4,298.9	52.1	3,766.6	48.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,371.5	100.0	9,451.1	100.0	8,255.4	100.0	7,757.5	100.0

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 9,451.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 79.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จากสินทรัพย์รวม 9,371.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญของรายการดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 1,040.2 ล้านบาท, 2) เงินกู้ยืมระยะสั้นที่เกิดจากการที่เกี่ยวของกันเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท, 3) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงสุทธิ 1,350.1 ล้านบาท ซึ่งทยอยลดลงตามการโอนห้องชุดเพื่อรับรู้รายได้ตลอดปี 2564, 4) เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 297.0 ล้านบาท และ 5) เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการซื้อที่ดิน, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นรวมลดลง 55.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 8,255.4 ล้านบาท ลดลง 1,195.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.7 จาก 9,451.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,145.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้และการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 22.3 ล้านบาท สาเหตุจากค่าออกแบบโครงการที่ทางบริษัทได้ขายให้กับผู้รับเหมาแทนหุ้นส่วนไปก่อน 3) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 920.8 ล้านบาท จากการขายที่ดิน โครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ของบริษัทและห้องชุดที่เหลืออยู่ 4) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เกิดจากการที่เกี่ยวของกันเพื่อใช้ในโครงการร่วมทุนเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท 5) เงิน

ลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 410.1 ล้านบาท และ 6) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 237.2 ล้านบาท จากการที่บริษัท เข้าทำสัญญาซื้อขายตั๋วเงินแปลงสภาพกับบริษัทอื่นซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 526.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.1 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,347.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญของรายการดังนี้ 1) เจ้าหนี้เงินประกันผลงานลดลง 25.7 ล้านบาท 2) เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 555.7 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าจากเงินลงทุน 233.0 ล้านบาท 4) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 763.4 ล้านบาท 5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 861.3 ล้านบาท 6) หุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,432.6 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 ทางบริษัท มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2 ครั้ง คือ หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 (900.0 ล้านบาท), หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 (752.0 ล้านบาท) และ ชำระคืนหุ้นกู้ 194 ล้านบาท และ 7) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 48.5 ล้านบาท

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ลดลง 918.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,533.2 ล้านบาท ลดลง 156.0 ล้านบาท จาก 3,689.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 81.6 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายเงินสดจำนวน 44.8 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินของบริษัท กมลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด 2) เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 555.7 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าค่าลงทุนลดลง 34.0 ล้านบาท จากการที่บริษัทย่อยได้นำเงินไปจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า 4) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 103.1 ล้านบาท จากการทยอยโอนห้องชุดเพื่อรับรู้อย่างได้ และ 5) หนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลง 156.0 ล้านบาท จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกับสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,576.5 ล้านบาท ลดลง 447.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 5,023.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในรอบปี 2564

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,298.9 ล้านบาท ลดลง 277.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จาก 4,576.5 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2565

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 0.81 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทสำหรับโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในปี 2565-2566

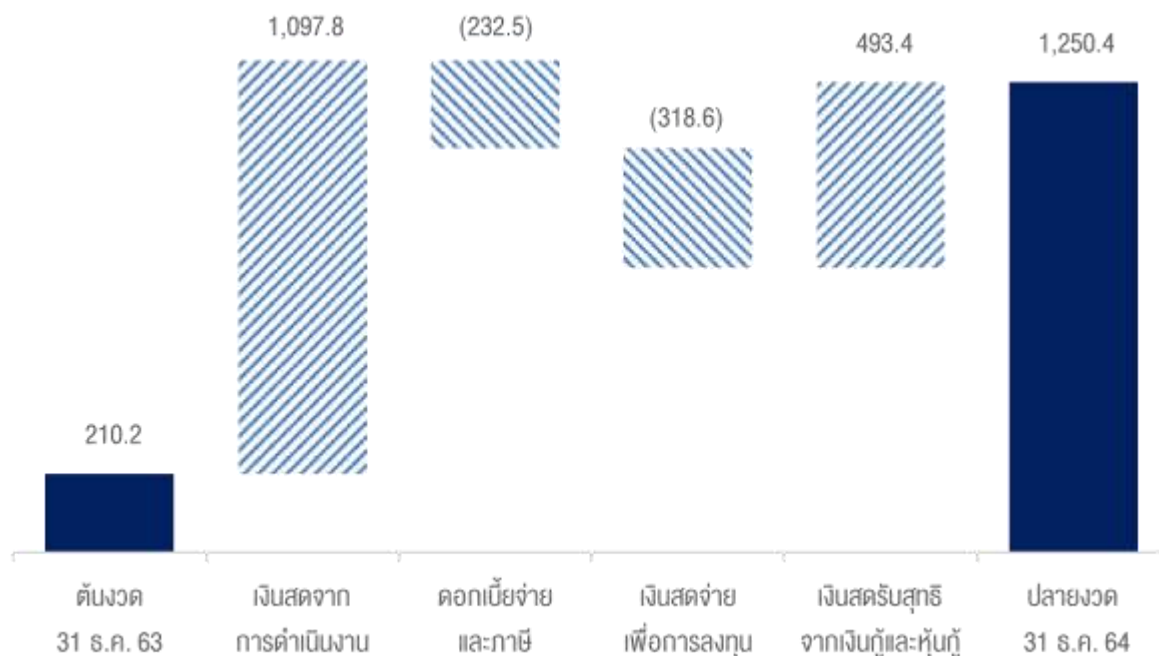
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.82 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กระแสเงินสด

ในปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน 865.3 ล้านบาท โดยเป็นกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 1,097.8 ล้านบาท หักด้วยกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 232.5 ล้านบาท โดยรายการหลักของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจาก 1) ขาดทุนจากการดำเนินงานปี 2564 ก่อนภาษี 379.7 ล้านบาท และ 2) เงินสดรับจากการโอนห้องชุด 1,194.3 ล้านบาท หักด้วย 3) หนี้สินเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า 852.0 ล้านบาท และ 4) รายการอื่นๆ เช่น จ่ายเงินคืนเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และเจ้าหนี้อื่น เป็นต้น สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 318.6 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็น 1) เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มเป็นจำนวน 325.5 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 150.0 ล้าน

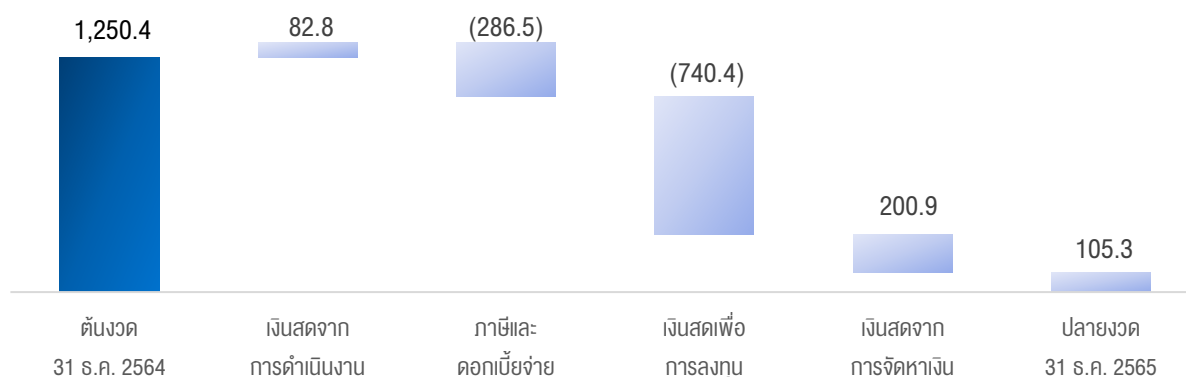
บาท และ 3) เงินสดรับล่วงหน้าจากการลงทุน 233.0 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 493.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็น 1) เงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้ 1,458.0 ล้านบาท 2) การจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมอื่นรวมสุทธิ 926.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดคงเหลือ 1,250.4 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2564



ในปี 2565 บริษัทมีเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 82.8 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 286.5 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 203.7 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 315.1 ล้านบาท ในปี 2565 2) เงินสดรับ 927.4 ล้านบาท จากการขายสินค้าคงเหลือและที่ดิน (ต้นทุนการพัฒนาโครงการ) และ 3) จ่ายชำระคืนหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นๆ และตัดยอดเงินรับล่วงหน้าที่ได้รับจากลูกค้าเมื่อโอนห้องชุดรวม 678.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทจ่ายเงินสดสุทธิ 740.4 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) จ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 150.0 ล้านบาท แก่บริษัทร่วมทุน บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ติออล จำกัด 2) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น 233.3 ล้านบาท 3) จ่ายเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 273.2 ล้านบาท และ 4) จ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ 51.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 200.9 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลอื่น 51.3 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 624.5 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 105.3 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2565



รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (แก้ไข) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

4. วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

บริษัทจะได้รับเงินจากรัฐกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จำนวนไม่เกิน 1,059,240,000 บาท และกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PPO จำนวนไม่เกิน 300,000,000.30 บาท รวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,359,240,000.30 บาท และหากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 308,000,000 บาท และหากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 44,000,000 บาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,711,240,000.30 บาท โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปใช้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ บริษัทจะใช้เงินตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้น เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้เงินเป็นกรณีอื่น

วัตถุประสงค์	จำนวนเงิน โดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 500 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 - พ.ศ. 2570
2. เพื่อชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า *	ไม่เกิน 1,211.24 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 - พ.ศ. 2570
รวม	ไม่เกิน 1,711.24 ล้านบาท	

* ในกรณีที่การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่กำหนดไว้ก่อนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่กำหนดชำระ

ในการนี้ บริษัทคาดการณ์ว่าจะดำเนินการตามแผนการใช้เงินของบริษัทดังที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี เนื่องจากข้อมูลในรายละเอียดของงบประมาณเพื่อการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ตามข้อ (1) ข้างต้น ยังมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในอนาคตได้ แผนการใช้เงินนี้จึงอาจปรับเปลี่ยนได้ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการของบริษัท และตามแผนการลงทุน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและธุรกิจในอนาคตภายใต้กรอบที่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นไว้ตามสารสนเทศนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดวัตถุประสงค์การใช้เงิน มีดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงินข้อ 1: เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีแผนการจะนำเงินไปใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีแผนจะนำเงินไปลงทุนในโครงการดังนี้ (1) สุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัยประเภท Low Rise Residence ซึ่งเป็นที่พักที่มีความสูงไม่เกิน 9 ชั้น และด้วยควมที่มีจำนวนชั้นน้อยทำให้โครงการต่าง ๆ ออกแบบและสร้างหลาย ๆ อาคารไว้ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 4,000 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี (2) โครงการบริเวณหาดกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลาฮี-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 5,400 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี และ (3) โครงการอาคารสำนักงานเทรดอวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตรชัย เอสเทท เอเชีย (เอเอ็มเออี คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) ตามลำดับ โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช้จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ นอกจากนี้ หากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้น บริษัทมีแผนที่จะสรรหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

วัตถุประสงค์การใช้เงินข้อ 2: เพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า

ในปัจจุบันบริษัทมียอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566 โดยมียอดคงค้างหุ้นกู้ จำนวน 11 รุ่น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 2,195.8 ล้านบาท และมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินจำนวน 123.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ใกล้ครบกำหนดชำระในปี 2567 จำนวน 5 รายการ RML241A, RML249A, RML24NA, RML249B และ RML249C ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,012.10 ล้านบาท ทำให้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถนำเงินจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนได้ครบถ้วน บริษัทจึงจำเป็นต้องระดมทุนเพื่อนำไปชำระสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดชำระ โดยในกรณีที่มีการออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว

5. ข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนหรือจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด

5.1 เฉพาะกรณีการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด

(1) การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน จะมีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น ประมาณร้อยละ 0.0 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$= \frac{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขายทั้งหมด}}{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}} \times 100$$

$$= \frac{0.41 - 0.41}{0.41} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ 0.0}$$

โดยราคาตลาดหลังการเสนอขายคำนวณจาก

$$= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP} \times \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย PP})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย PP}}$$

$$= \frac{(0.41 \times 4,172,484,127) + (0.42 \times 2,522,000,000)}{4,172,484,127 + 2,522,000,000}$$

$$= 0.41 \text{ บาทต่อหุ้น}$$

หมายเหตุ: ราคาตลาดก่อนการเสนอขายเท่ากับราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท

(2) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน จะมีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 37.7 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$$

$$= \frac{2,522,000,000}{(4,172,484,127 + 2,522,000,000)}$$

$$= \text{ร้อยละ 37.7}$$

(3) การลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ไม่สามารถคำนวณการลดลงของส่วนแบ่งกำไรได้เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

5.2 กรณีการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และ RML ESOP Warrant ครั้งที่ 1

(1) การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน จะมีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น ประมาณร้อยละ -7.31 เนื่องจากผลกระทบต่อราคาหุ้นน้อยกว่า 0 จึงถือว่าไม่มีผลกระทบต่อราคา

โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$= \frac{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขายทั้งหมด}}{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}} \times 100$$

$$= \frac{0.41 - 0.44}{0.41} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ} - 7.31$$

โดยราคาตลาดหลังการเสนอขายคำนวณจาก

$$= (\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP} \times \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย PP}) + (\text{ราคาแปลงสภาพ RML-W1} \times \text{จำนวน RML-W1}) + (\text{ราคาแปลงสภาพ ESOP W1} \times \text{จำนวน ESOP W1})$$

$$\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย PP} + \text{จำนวน RML-W1} + \text{จำนวน ESOP Warrant 1}$$

$$= \frac{(0.41 \times 4,172,484,127) + (0.42 \times 2,522,000,000) + (1.00 \times 308,000,000) + (1.00 \times 44,000,000)}{4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000}$$

$$= 0.44 \text{ บาทต่อหุ้น}$$

หมายเหตุ: ราคาตลาดก่อนการเสนอขายเท่ากับราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท

(2) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน จะมีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัท ประมาณร้อยละ 40.8 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้น PP ที่เสนอขายครั้งนี้} + \text{จำนวน RML-W1} + \text{จำนวน RML ESOP 1}}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้น PP ที่เสนอขายครั้งนี้} + \text{จำนวน RML-W1} + \text{จำนวน RML ESOP 1}}$$

$$= \frac{2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000}{(4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)}$$

$$= \text{ร้อยละ} 40.8$$

(3) การลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ไม่สามารถคำนวณการลดลงของส่วนแบ่งกำไรได้เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ความคุ้มค่าที่ผู้ถือหุ้นได้รับเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทเห็นว่า การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่า เนื่องจากการสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงทางการเงินให้แก่บริษัทโดยเมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อผลกำไรของราคาหุ้น หรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทจะได้เงินทุนเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินรองรับแผนการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงิน และสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนของบริษัทในระยะยาว และช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการเข้าลงทุนโครงการในอนาคตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

6. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

ปัจจุบันนายกฤษฎ์ ณรงค์เดช มีความสัมพันธ์กับบริษัทโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริษัท โดยมีบุคคลตามมาตรา 258 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ได้แก่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

ทั้งนี้ นายกรณ์ ณรงค์เดช มีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

นอกจากนี้ นายพาทิ สารสินดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนน

กรรมการที่มีส่วนได้เสียที่ไม่ได้เข้าร่วมออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ได้แก่ บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) นายกฤษฎ์ ณรงค์เดช
- (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช
- (3) นายพาทิ สารสิน

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

8.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดีและเสริมความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 การออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท เนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง นอกจากนี้ เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวน อาทิเช่น การปิดชำระหนี้หุ้นกู้ในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อ

ป้องกันปัญหาดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทจึงจำเป็นต้องหาเงินระดมทุนเพื่อนำมาชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่า มีความจำเป็นในการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่บุคคลข้างต้นเนื่องจากเหตุผลดังนี้

- (ก) กระบวนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) นั้นรวดเร็วพอที่จะสามารถรองรับแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัททั้งในส่วนของการลงทุน และการชำระคืนหนี้ที่จะครบกำหนดชำระ โดย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566 โดยมียอดคงค้างหุ้นกู้ จำนวน 11 รุ่น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 2,195.8 ล้านบาท และมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินจำนวน 123.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ใกล้ครบกำหนดชำระในปี 2567 จำนวน 5 รายการ RML241A, RML249A, RML24NA, RML249B และ RML249C ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,012.10 ล้านบาท ทำให้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถนำเงินจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนได้ครบถ้วน บริษัทจึงจำเป็นต้องระดมทุนเพื่อนำไปสำรองสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดชำระ โดยในกรณีที่มีการออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว
- (ข) เป็นการลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนได้รับผลกระทบต่อความพร้อมด้านเงินทุนที่ใช้สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถระดมทุนได้ จึงมีความจำเป็นที่ควรจะต้องดำเนินการเพิ่มทุนให้สำเร็จโดยเร็ว
- (ค) ช่วยลดความเสี่ยงในการเพิ่มทุนและสร้างความเชื่อมั่นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะประสบความสำเร็จ และบริษัทจะได้รับเงินจากการระดมทุนตามจำนวนที่เสนอขาย
- (ง) เพื่อเพิ่มกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีศักยภาพทางการเงิน เพื่อรองรับการขยายกิจการตามแผนงาน และโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ที่อาจจะเข้ามาในระยะสั้นและระยะกลาง โดยเฉพาะหากมีโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ที่เข้ามาเพิ่มเติมและบริษัทจะต้องดำเนินการพิจารณาและตกลงเจรจาให้แล้วเสร็จอย่างรวดเร็ว รวมถึงสามารถรองรับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นซึ่งส่งผลให้เกิดความจำเป็นในการใช้เงินทุนในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น
- (จ) ผู้ลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) นั้น มีศักยภาพ มีความพร้อม และมีเงินสดเพียงพอ และพร้อมที่จะลงทุนในหุ้นของบริษัทในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งบริษัทต่าง ๆ มีนโยบายในการสงวนและเก็บเงินสดไว้มากกว่าที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทเนื่องจากเหตุผลและความจำเป็นตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัท ได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการและสอดคล้องกับแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนและการขยายและปรับปรุงธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ได้วางไว้

8.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้จ่ายเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายดังรายละเอียดที่กล่าวในข้อ 4. ข้างต้น

8.3 ความเหมาะสมผลของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 4 วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทได้รับเงินตามจำนวนที่ต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้

8.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อธุรกิจของบริษัทตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทโดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะเป็นการเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงให้แก่ฐานะทางการเงินของบริษัทโดยใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงินและ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้าจะช่วยให้บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงจาก 1.18 เท่าในปัจจุบัน (คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) เป็นประมาณ 0.90 เท่าภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP 0.85 เท่าภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และ PPO และ 0.79 เท่าภายหลังการเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท (PP และ PPO) หุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1)

ทำให้บริษัทสามารถชำระหนี้ค้ายอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน และยังสามารถสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น และช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนเชิงกลยุทธ์ และขยายการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ เพิ่มเติม และบริษัทมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนหรือการขยายธุรกิจมากขึ้น ส่งผลให้การดำเนินงานของบริษัทมีแนวโน้มที่จะเติบโตในอนาคต ทั้งนี้ หากการระดมทุนดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ บริษัท อาจสูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่บริษัท ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท ไม่สามารถเพิ่มทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ผู้ลงทุนในครั้งนี้ได้ครบถ้วนตามจำนวน บริษัทอาจจำเป็นต้องพิจารณาทบทวนแผนเชิงกลยุทธ์และการขยายธุรกิจและการลงทุนของบริษัทให้สอดคล้องกับสภาวะทางการเงินและเงินทุนของบริษัทหรือบริษัท อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ ซึ่งอาจจะล่าช้ากว่าที่กำหนด

8.5 ความเหมาะสมของราคาในเรื่องการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และหุ้นรองรับที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนมีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 มีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น และเมื่อนำราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรวมกับราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิมาเปรียบเทียบกับราคาตลาดการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท โดยที่ราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมทำให้บริษัทสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุนในปัจจุบัน และเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ในการบริหารบริษัท บริษัทจึงเห็นว่าผู้ลงทุน จะช่วยส่งเสริมและ/หรือพัฒนาศักยภาพของบริษัทให้ธุรกิจของบริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตอย่างยั่งยืน

8.6 ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายของธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เป็นราคาที่ได้จากการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัท และผู้ลงทุน โดยอ้างอิงจากราคาตลาดตามที่ระบุในข้อ 3.3 นอกจากนี้ ราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ยังเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในราคาที่สูงกว่าราคาตลาดซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นในการเจริญเติบโตก้าวหน้าของบริษัท

8.7 ความสมเหตุสมผลเมื่อเปรียบเทียบกับผลการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระของธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิรวมถึงหุ้นรองรับให้แก่ผู้ลงทุนสมเหตุสมผลเมื่อเปรียบเทียบกับผลการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นบุคคลอิสระ เนื่องจากผู้ลงทุนเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ในการบริหารบริษัท บริษัทจึงเห็นว่าผู้ลงทุน จะช่วยส่งเสริมและ/หรือพัฒนาศักยภาพของบริษัทให้ธุรกิจของบริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายกฤษณ์ นรงค์เดช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้บริหารของบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ นรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นทั้งผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้บริหารของบริษัทอยู่แล้วโดยนายกฤษณ์ นรงค์เดช ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ นายกฤษณ์ นรงค์เดช ดำรงตำแหน่งกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหารซึ่งนายกฤษณ์ นรงค์เดช และนายกฤษณ์ นรงค์เดช มีหน้าที่ต้องกำหนดแผนงานและนโยบายต่างๆ ที่สำคัญของบริษัท ดังนั้นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ นรงค์เดช และนายกฤษณ์ นรงค์เดชในครั้งนี้จะไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้ง ทั้งสองจะยังคงดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทต่อไป จึงย่อมต้องบริหารกิจการให้เติบโตต่อไปในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกรายที่สำคัญ

นอกจากนี้ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ทำให้บริษัทได้รับพันธมิตรทางธุรกิจในการร่วมทุน ได้แก่ นายพาทิสารสิน ผู้ซึ่งมีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริการและการท่องเที่ยว โดยภายหลังจากการที่เข้ามาร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมา นายพาทิสารสิน ได้แสดงให้เห็นถึงความรู้และสามารถ อีกทั้งยังเป็นบุคคลที่รู้จักในวงการธุรกิจเหล่านี้ บริษัทจึงได้เชิญคุณพาทิสารสินมาร่วมลงทุนในการเข้าซื้อหุ้น PP และนำความรู้ความสามารถดังกล่าว เพื่อมาเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทโดยมีข้อตกลงด้วยว่าจากร่วมทุนกับผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับคุณพาทิสารสินในการลงทุนครั้งนี้ นอกจากนี้ ในแผนงานของบริษัท ในอนาคตนั้น บริษัท มีความตั้งใจที่จะขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและการบริการ เช่น โครงการที่พักอาศัย มีการบริหารงานโดยกลุ่มโรงแรม, โรงแรม, และอาคารสำนักงาน ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงเห็นความสามารถและความเชี่ยวชาญของคุณพาทิสารสินที่จะเข้ามาเสริมความแข็งแกร่งทั้งในด้านธุรกิจและการเงิน

นอกจากนี้ การเสนอขายหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะช่วยให้สถานะทางการเงินของบริษัท มีความมั่นคงมากขึ้น ประกอบกับราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวไม่เป็นราคาเสนอขายราคาต่ำตามประกาศ ทจ. 28/2565 คณะกรรมการจึงพิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และเป็นธรรมกับผู้ถือหุ้นของบริษัท

9. แบบหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการอิสระที่เป็นกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

กรรมการซึ่งจะเป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการออกเสียงลงคะแนนได้แก่ **นางอรนุช อภิสักดิ์ศิริกุล** ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

10. คำรับรองของกรรมการบริษัท

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน โดยการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติต่อหน้าที่ดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัทสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนนั้นได้ แต่หากบริษัทไม่เรียกค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัทไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้ง ผู้ถือหุ้นนั้น ๆ สามารถฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัท ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำการ หรือละเว้นการกระทำการใดของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนนั้นเป็นเหตุให้กรรมการรับผิดชอบในการส่งคืนประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัทได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทจะแจ้งให้บริษัทดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัทไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าวสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับจากผู้ลงทุนสำหรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 การออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แล้ว และมีความเห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในการลงทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง นอกจากนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวจะสามารถเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทและสร้างประโยชน์ให้แก่บริษัทได้

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-