

ที่ ComSec. 5/2019

วันที่ 21 มีนาคม 2562

เรื่อง แจ้งการแก้ไขข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเรื่องกำหนดการจัดประชุมและระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 การจ่ายเงินปันผล การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (แก้ไขเพิ่มเติม)
 2. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขเพิ่มเติม)
 3. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (แก้ไขเพิ่มเติม)

ตามที่ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 14 มีนาคม 2562 เวลา 14.00 น. ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น

เนื่องจากบริษัทฯ พบว่าข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (“โครงการ OCC”) ตามที่ได้เปิดเผยนั้นมีความคลาดเคลื่อนจากมูลค่าการลงทุนที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ได้มีมติอนุมัติ

บริษัทฯ จึงขอแก้ไขข้อมูลดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเดิม	ข้อมูลที่แก้ไข
มูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม <u>9,096.00</u> ล้านบาท แบ่งเป็นค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน <u>5,774.02</u> ล้านบาท และมูลค่าค่าเช่าที่ดินตามที่ได้รับอนุมัติจากที่	มูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม <u>8,771.44</u> ล้านบาท แบ่งเป็นค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน <u>5,449.46</u> ล้านบาท และมูลค่าค่าเช่าที่ดินตามที่ได้รับอนุมัติจากที่

ข้อมูลเดิม	ข้อมูลที่แก้ไข
ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 3,321.98 ล้านบาท	ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 3,321.98 ล้านบาท
ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) จำนวน 5,400.00 ล้านบาท	ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) จำนวน 5,230.01 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 374.02 ล้านบาท	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 219.45 ล้านบาท

เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามข้อมูลที่แก้ไขข้างต้น การคำนวณมูลค่าของรายการจะเปลี่ยนแปลงเป็นดังนี้

ข้อมูลเดิม	ข้อมูลที่แก้ไข
มูลค่าของรายการการลงทุนในโครงการ OCC ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 74.33	มูลค่าของรายการการลงทุนในโครงการ OCC ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 72.07
ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 40.29	ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 38.03
มูลค่ารายการของทั้งสามธุรกรรม ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 75.81	มูลค่ารายการของทั้งสามธุรกรรม ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 73.55

ในการนี้ บริษัทฯ ขอนำส่งสารสนเทศฉบับแก้ไข ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-3 ซึ่งแนบมาพร้อมกับจดหมายฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสถาพร อมรรพพัทธ์)
 กรรมการและเลขานุการบริษัท

ที่ ComSec. 4/2019

วันที่ 15 มีนาคม 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเรื่องกำหนดการจัดประชุมและระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 การจ่ายเงินปันผล การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (แก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 14 มีนาคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 3 อาคารระจนาการ ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยที่ประชุมมีมติที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปี 2561 จำนวน 25,000,000 บาท เพื่อเป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมาย และอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตรา 0.015 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 62,587,261.91 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2562 โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 พฤษภาคม 2562 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการรับเงินปันผลดังกล่าว ยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562

2. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ที่ต้องออกตามวาระจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายลี เซ เต็ก โลโอเนล (2) นายสถาพร อมรรพพัทธ์ และ (3) นายวรุณ วรวิชชา กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง

3. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนและโบนัสของกรรมการบริษัท ประจำปี 2562 ภายใต้วงเงินไม่เกิน 9,000,000 บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและโบนัส ประจำปี 2562 ตามความเหมาะสมต่อไป

4. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 95,778,240 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,268,262,367 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,172,484,127 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 95,778,240 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ออกไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ RML-WB ที่ได้สิ้นสุดสภาพไปแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 และอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

5. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (“การลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL”) ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ KPNL ซึ่งรวมถึงการเข้าถือหุ้นในบริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด (“บริษัทเป้าหมาย”) ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทเป้าหมายดังกล่าวเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียมระดับหรู ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 24160 และ 24161 เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่บริเวณซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (“โครงการ SHAA อโศก”) (เดิมชื่อโครงการ S19) โดยบริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ด้วยเงินสด และด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลให้ KPNL กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) ทั้งนี้ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 KPNL และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 20.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL พันธมิตรทางธุรกิจภายใต้สัญญาความร่วมมือ (Joint Venture Agreement) กับ KPNL ที่ยังคงถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย ได้ใช้สิทธิเรียกให้ KPNL ซื้อหุ้นในบริษัทเป้าหมาย (Put Option) ที่พันธมิตรทางธุรกิจดังกล่าวถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 49 ตามสัญญาความร่วมมือ จึงเป็นผลให้ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) ยังคงถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 49

เพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในการเป็นเจ้าของโครงการที่มีศักยภาพที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 จึงได้มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาอนุมัติให้ บริษัท ไรมอน แลนด์

โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายจาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้ของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่า รวมทั้งสิ้น 191,100,000 บาท (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการซื้อหุ้น**”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการพบว่ามีมูลค่าของรายการสูงสุดคิดเป็น ร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งสูงกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดย ผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อหุ้นยังเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของ รายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจาก งบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อย่างไรก็ตาม ภายในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “Klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 จำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวเดียวกันนี้ บริษัทฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าทำ ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)) ซึ่งเมื่อคำนวณ มูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 72.07

ทั้งนี้ เมื่อดำเนินการรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าวตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำรายการรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ไรมอน แลนด์ โนนพิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

6. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE โดยให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (“โครงการ OCC”)

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว เป็นเวลา 30 ปี บริเวณถนนเพลินจิต พื้นที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 โดยปัจจุบันผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้กับ RML548 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 จึงมีมติอนุมัติให้เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาอนุมัติให้ RML548 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการ OCC บนที่ดินดังกล่าว โดยมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท (“ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC”) แบ่งเป็นค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 5,449.46 ล้านบาท (“ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ”) และมูลค่าค่าเช่าที่ดินตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 3,321.98 ล้านบาท (“ค่าเช่าที่ดิน”)

ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อดำเนินการมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 72.07

โดยแยกเป็น 1) ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 38.03 และ 2) ค่าเช่าที่ดิน มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 34.04¹

อย่างไรก็ตาม ภายในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “Klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 จำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวเดียวกันนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น (ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)) พร้อมกับการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC นี้ ซึ่งธุรกรรมการซื้อหุ้นมีมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าวภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC ในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

7. อนุมัติการแต่งตั้งบริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นและธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC

¹ เป็นขนาดรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

8. อนุมัติการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ในวันที่ 29 เมษายน 2562 เวลา 14:00 น. ณ ห้อง สุรศักดิ์บอลรูม ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ตั้งอยู่เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายงานประจำปี 2561 ของคณะกรรมการบริษัท และแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรสุทธิ ประจำปี 2561 เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และอนุมัติการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2562
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการบริษัทที่ต้องออกตามวาระ
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนและโบนัสของกรรมการบริษัท ประจำปี 2562
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับปีบัญชี 2562
- วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ONE CITY CENTRE
- วาระที่ 10 พิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 11 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

9. อนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 (Record Date) ในวันที่ 29 มีนาคม 2562 และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการพิจารณาแก้ไขวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 (Record Date) รวมถึงการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้ตามความจำเป็นและเหมาะสมภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย โดยคำนึงถึงประโยชน์และผลกระทบที่มีต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562 ไม่เกิน 1,860,000 บาท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 มีมติอนุมัติงบการเงินรายปี 2561 ของบริษัทฯ แล้ว โดยได้แจ้งมติดังกล่าวต่อตลาด



Raimon Land Public Company Limited
Rajanakarn Building, 19th Floor, 3 South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
T: +66 (0) 2 029 1889 F: +66 (0) 2 029 1891-2
E: info@raimonland.com W: raimonland.com

หลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 และ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ตามลำดับ และได้กำหนดรายการทั้งสองดังกล่าวไว้ในระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสถาพร อมรรวพัตร์)
กรรมการและเลขานุการบริษัท

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขเพิ่มเติม)**

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (“การลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL”) ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ KPNL ซึ่งรวมถึงการเข้าถือหุ้นใน บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด (“บริษัทเป้าหมาย”) ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทเป้าหมายดังกล่าวเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียมระดับหรู ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 24160 และ 24161 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 8 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (“โครงการ SHAA อโศก”) (เดิมชื่อโครงการ S19) โดยบริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ด้วยเงินสด และด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลให้ KPNL กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) ทั้งนี้ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 KPNL และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นรวมกัน ร้อยละ 20.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL พันธมิตรทางธุรกิจภายใต้สัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) กับ KPNL ที่ยังคงถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย ได้ใช้สิทธิเรียกให้ KPNL ชื้อหุ้นในบริษัทเป้าหมาย (Put Option) ที่ พันธมิตรทางธุรกิจดังกล่าวถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 49 ตามสัญญาร่วมลงทุน จึงเป็นผลให้ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) ยังคงถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 49

เพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในการเป็นเจ้าของโครงการที่มีศักยภาพที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 จึงได้มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณามติให้ บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายจาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 191,100,000 บาท (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมการซื้อหุ้น”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการพบว่ามูลค่าของรายการคิดเป็นร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งสูงกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อหุ้นยังเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของ รายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจาก งบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อย่างไรก็ตาม ในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยบริษัทฯ ชำระค่าสิทธิเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณ มูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่ง สอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวเดียวกันนี้ บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (“โครงการ OCC”) (ซึ่งมี รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัทฯ ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนใน โครงการ ONE CITY CENTRE (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 72.07

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าวตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีมูลค่าของ รายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงถือเป็นรายการ ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำยประกาศรายการได้มา หรือจำหน่ายไป และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการ ตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ธุรกรรมการซื้อหุ้นดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ RMLH จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข (Conditional Share Purchase Agreement) (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) เพื่อซื้อหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายจำนวน 245,000 หุ้น

หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย โดยบริษัทฯ คาดว่า RMLH จะดำเนินการชำระราคาและรับโอนหุ้นจาก KPNL รวมถึงการรับโอนสิทธิเรียกร้องในการเป็นเจ้าน้ำดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ทั้งนี้ ภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นได้สำเร็จลงหรือได้รับยกเว้นเป็นอย่างอื่นโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ	:	RMLH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RMLH
ผู้ขาย	:	KPNL
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	:	KPNL ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจาก KPNL และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

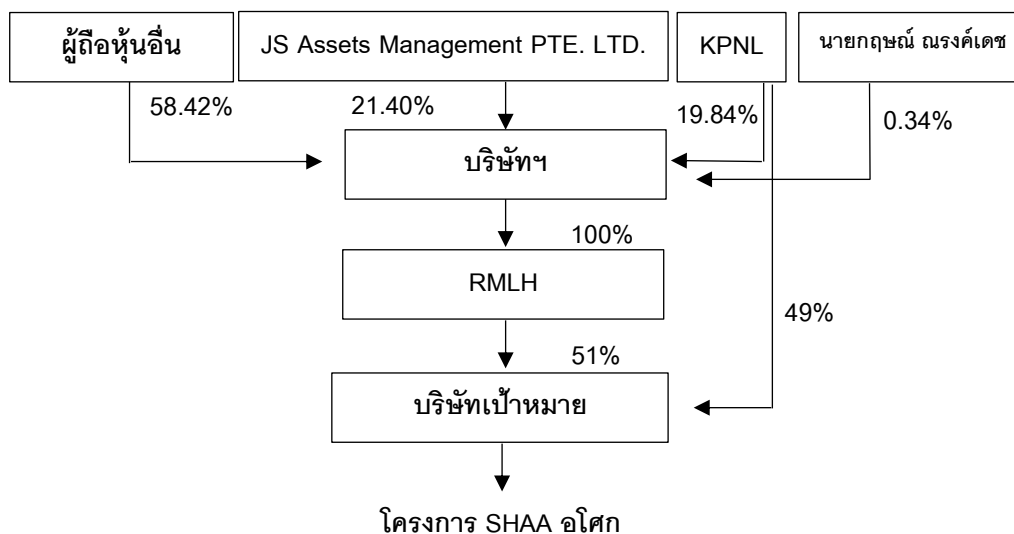
3. ลักษณะทั่วไปและขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

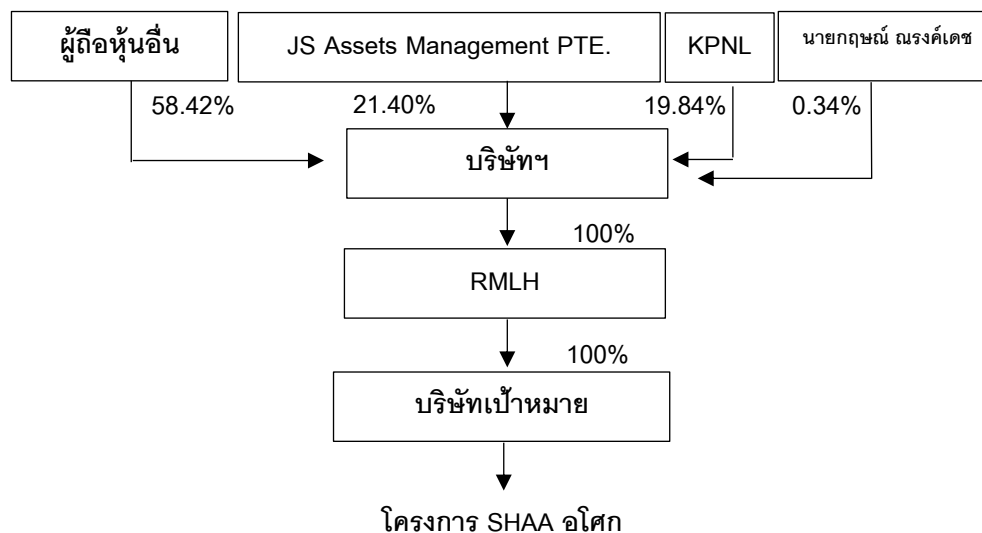
RMLH จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 191,100,000 บาท โดย RMLH จะชำระค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้น เป็นเงินสดให้แก่ KPNL

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทเป้าหมาย โดยการถือหุ้นทางอ้อมผ่าน RMLH จะเพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทเป้าหมายก่อนเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น (ข้อมูล ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562)



โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทเป้าหมายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น



3.2 ขนาดของรายการ

3.2.1 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การคำนวณมูลค่าของธุรกรรมการซื้อหุ้นโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ⁽¹⁾	$= \frac{\text{NTA ของบริษัทเป้าหมาย} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \times 100$ $= \frac{(5,624,305 \times 49\%) \times 100}{5,572,347,287}$ $= 0.05$	0.05
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีผลขาดทุน
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$ $= \frac{191,100,000 \times 100}{14,329,740,862}$ $= 1.33$	1.33
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นเพื่อชำระเป็นค่าสินทรัพย์

หมายเหตุ (1) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า "klapsons" เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยบริษัทฯ ชำระค่าสิทธิเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณ

มูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวเดียวกันนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC พร้อมกับการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นนี้ โดยธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC มีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 72.07 ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ในการนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าวภายใต้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยต้องระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมด้วย
- 3) แต่งตั้งบริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

3.2.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจาก KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าของรายการคิดเป็นร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งสูงกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 2) แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องรายเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นนี้

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมายจำนวน 245,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทเป้าหมาย ณ วันที่ 14 มีนาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท โรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด
ประเภทธุรกิจ	บริษัทเป้าหมายเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ โครงการ SHAA อโศก ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 24160 และ 24161 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่บริเวณซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

	โดยที่ดินดังกล่าวจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมีเนียมระดับหรู (Luxury Condominium) ทั้งหมด 24 ชั้น และมีจำนวนห้องที่คาดว่าจะขายทั้งสิ้น 143 ห้องชุด และอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท
วันจดทะเบียนบริษัท	24 พฤศจิกายน 2560

2) รายชื่อคณะกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายธีรศักดิ์ ปัสสาวรี	กรรมการ
2.	นายระวี ธาตุนิยม	กรรมการ
3.	นายลี เซ เต็ก ไลโอเนล	กรรมการ
4.	นายสถาพร อมรรพพัทธ์	กรรมการ

3) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด	254,999	51
2.	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	245,000	49
3.	นายเกษม ณรงค์เดช	1	-
รวม		500,000	100

4) สรุปสาระสำคัญของงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2561 (ตรวจสอบ) (บาท)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	833,742,454
รวมสินทรัพย์	843,402,725
รวมหนี้สินหมุนเวียน	837,778,420
รวมหนี้สิน	837,778,420
ทุนจดทะเบียน	50,000,000

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2561 (ตรวจสอบ) (บาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50,000,000
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,624,305
รวมรายได้	487,649
ค่าใช้จ่ายในการขาย	39,800,507
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,733,107
รวมค่าใช้จ่าย	44,533,614
ขาดทุน (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน)	(44,045,965)
ต้นทุนทางการเงิน	(279,219)
ขาดทุนสุทธิ	(44,325,184)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้นเท่ากับ 191,100,000 บาท ซึ่งเป็นเงินค่าซื้อหุ้นของบริษัท เป้าหมายจำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหน้าที่ของ KPNL ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเป้าหมายตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ในบริษัทเป้าหมาย โดย RMLH จะชำระค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้นด้วยเงินสดให้แก่ KPNL

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ภายใต้ธุรกรรมการซื้อหุ้นนั้น คือราคาของบริษัทฯ และผู้ขายได้เจรจาและตกลงกัน โดยอ้างอิงจากมูลค่าหุ้นสามัญที่ปรับปรุง (Adjusted Book Value) รวมกับสิทธิในความเป็นเจ้าหน้าที่ของ KPNL

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทเป้าหมายจากมูลค่าโครงการ SHAA อโศก ทั้งนี้ มูลค่าโครงการ SHAA อโศก มีมูลค่าเท่ากับ 2,550.77 ล้านบาท โดยการประมาณการรายได้จากการขายห้องชุดทั้งโครงการ โดยคำนวณจากราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่ขายทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	320,871.49
พื้นที่ขายทั้งหมด	7,949.50 ตารางเมตร
มูลค่ารวมทั้งสิ้น	2,550.77 ล้านบาท
ปีที่เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ	ประมาณไตรมาส 4 ของปี 2565

หมายเหตุ: สำหรับประมาณการรายได้จากโครงการ เป็นการประมาณการจากประสบการณ์ของบริษัทฯ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีเหตุปัจจัยสำคัญที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าหุ้นสามัญที่ปรับปรุง (Adjusted Book Value) ของบริษัทเป้าหมายจำนวน 245,000 หุ้น มีมูลค่าเท่ากับ 61.44 ล้านบาท¹ และมูลค่าของหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่บริษัทเป้าหมายมีต่อ KPNL เท่ากับ 130.54 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 191.98 ล้านบาท

8. แหล่งที่มาของเงินทุนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้นจะมาจากเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัทฯ และ/หรือการขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และ/หรือการออกตราสารหนี้ และ/หรือการหาพันธมิตรมาร่วมลงทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเงื่อนไขเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือการออกตราสารหนี้ และ/หรือการหาพันธมิตรมาร่วมลงทุน อย่างระมัดระวังโดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ เพื่อให้ไม่มีเงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงข้อจำกัดในการจ่ายเงินปันผล

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการซื้อหุ้นดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงข้อตกลงและสัญญาอื่น ๆ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับยกเว้นเป็นอย่างอื่นโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

¹ มูลค่าหุ้นสามัญที่ปรับปรุง (Adjusted Book Value) คำนวณจาก (มูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้น + ส่วนต่างระหว่างราคาที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมิน บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด กับมูลค่าต้นทุนที่ดินตามบัญชีของบริษัทเป้าหมาย) X สัดส่วนที่จะได้มาครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ (5.62 ล้านบาท + 119.77 ล้านบาท) x 49%

โดยบริษัทฯ คาดว่า RMLH จะดำเนินการชำระราคาและรับโอนหุ้นรวมถึงสิทธิในความเป็นเจ้าหนี้ จาก KPNL ได้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562

ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นมีดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น (ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ในวันที่ 29 เมษายน 2562)
- 2) คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ KPNL จะต้องอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น

10. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นนี้จะช่วยขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อมในบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 51 และ KPNL ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49 หากธุรกรรมนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทเป้าหมายโดยการถือหุ้นโดยอ้อมผ่าน RMLH จะเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เป้าหมาย ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการ SHAA อโศก ให้เป็นไปในทิศทางที่บริษัทฯ กำหนด

11. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

11.1 ธุรกรรมที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ

ไม่มีธุรกรรมที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นในครั้งนี้

11.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหุ้น ได้แก่

ที่	ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ลักษณะความสัมพันธ์
1.	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	828,000,000	19.84%	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
2.	นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	14,042,800	0.34%	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน KPNL โดยถือหุ้นโดยอ้อมผ่านบริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด (“KPN Holding”) ใน

ที่	ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ลักษณะความสัมพันธ์
				สัดส่วนร้อยละ 38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของ KPN Holding
	รวมจำนวนหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง	842,042,800	20.18	

12. การอนุมัติรายการ

ธุรกรรมการซื้อหุ้นเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ต้องได้อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นในครั้งนี้) มีความเห็นว่า ธุรกรรมการซื้อหุ้นมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์เชิงกลยุทธ์ต่อบริษัทฯ โดยเป็นการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในโครงการ SHAA อโศก จากเดิม ร้อยละ 51 เป็น ร้อยละ 100 ซึ่งคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ประกอบกับโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ ในอนาคต อีกทั้ง การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะเป็นการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ KPNL ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการ SHAA อโศก ให้เป็นไปในทิศทางที่บริษัทฯ กำหนด

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 13 ข้างต้น

ไม่มี

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เรื่อง การลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE (แก้ไขเพิ่มเติม)

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว เป็นเวลา 30 ปี บริเวณถนนเพลินจิต พื้นที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อตลาดต่อหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แล้ว เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 โดยปัจจุบันผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (“โครงการ OCC”) บนที่ดินดังกล่าว มูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท (“**ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC**”) แบ่งเป็นค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 5,449.46 ล้านบาท (“**ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ**”) และมูลค่าเช่าที่ดินตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 3,321.98 ล้านบาท (“**ค่าเช่าที่ดิน**”)

ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 72.07 โดยแยกการคำนวณเป็น 1) ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 38.03 และ 2) ค่าเช่าที่ดิน ซึ่งมีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 34.04¹

อย่างไรก็ตาม ในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยบริษัทฯ ชำระค่าสิทธิเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

¹ เป็นขนาดรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

นอกจากนี้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวเดียวกันนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด (“**ธุรกรรมการซื้อหุ้น**”) (ซึ่งมีรายละเอียด ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)) พร้อมกับการ พิจารณาอนุมัติธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC นี้ ซึ่งธุรกรรมการซื้อหุ้นมีมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าวภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือ จำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อย ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำ รายการดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

RML548 จะเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC ภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 RML548 ได้ชำระค่าปรับปรุงที่ดิน ค่ารั้อถอนอาคาร และค่าออกแบบ ให้แก่ผู้รับจ้างแล้วเป็นจำนวน 149.62 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2562 RML548 ได้ชำระเงินค่าจ้าง ล่วงหน้าเบื้องต้นให้แก่ผู้รับจ้างก่อสร้าง เป็นจำนวน 171.63 ล้านบาท เพื่อให้ผู้รับจ้างก่อสร้างเข้ามาเตรียมการก่อสร้าง ในเบื้องต้น

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ว่าจ้าง : RML548 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RML548

ผู้รับจ้าง : บุคคลที่สามในฐานะผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างงานระบบ และงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ OCC (รวมเรียกว่า “**ผู้รับจ้าง**”)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ผู้รับจ้าง รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่แท้จริงของผู้รับจ้าง (Ultimate Shareholders) ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท หรือ (1) กรรมการและผู้บริหารของบริษัท (2) ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือ (4) บริษัทอื่นที่มีบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมและผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลตาม (1) –(4) ดังนั้น ผู้รับจ้างจึงมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะทั่วไปและขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท จะลงทุนในโครงการ OCC ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน บนถนนเพลินจิต ผ่าน RML548 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว

3.2 ขนาดของรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ [72.07](#) โดยแยกการคำนวณเป็นดังนี้

- 1) ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน [5,449.46](#) ล้านบาท ค่ารวมมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ [38.03](#) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุดก่อนที่มีการเข้าทำรายการ
- 2) ค่าเช่าที่ดิน จำนวน 3,321.98 ล้านบาท ค่ารวมมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 34.04 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุดก่อนที่มีการเข้าทำรายการ ณ วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

การคำนวณมูลค่าของธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการของค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ร้อยละ)	ขนาดรายการของค่าเช่าที่ดิน (ร้อยละ)	รวมขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ⁽¹⁾	$= \frac{\text{NTA ของเงินกิจการที่เข้าทำรายการ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท} \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$	$= \frac{5,449.46}{14,329.74} \times 100 = 38.03$	$= \frac{3,321.98}{9,760.33} \times 100 = 34.04$	$= 72.07$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัท ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้

หมายเหตุ (1) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยบริษัทฯ ชำระค่าสิทธิเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19,806,228 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวเดียวกันนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติธุรกรรมการซื้อหุ้นพร้อมกับการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC นี้ โดยธุรกรรมการซื้อหุ้น มีมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนหิน จำกัดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ในการนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการของทั้งสามธุรกรรมดังกล่าว ภายใต้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 เป็นผลให้ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยต้องระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมด้วย
- 3) แต่งตั้งให้ บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

อาคารสำนักงานเกรดเอ โดยเป็นอาคารขนาด 61 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 59,949 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี และเซ็นทรัลชิดลม ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินแล้ว โดยมีมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 5,449.46 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินจำนวน 3,321.98 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าโครงการ OCC จะก่อสร้างแล้วเสร็จใน ไตรมาส 4 ปี 2565 และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้เชิงพาณิชย์ในปี ไตรมาส 1 ปี 2566 โดยปัจจุบันรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ OCC ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนชั้น พื้นที่ให้เช่า ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและปีที่สามารถเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ หากมีความจำเป็น

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา**

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8,771.44 ล้านบาท โดยค่าเช่าที่ดิน และค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกิดจากการเจรจาระหว่างบริษัท และคู่สัญญาโดยเทียบเคียงกับราคาตลาดแล้ว

ทั้งนี้ เงินลงทุนในโครงการ OCC ทั้งหมดเท่ากับ 8,771.44 ล้านบาท แบ่งเป็น

ที่	รายละเอียด	เงินลงทุน (ล้านบาท)
1.	ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	<u>5,449.46</u>
	1.1 ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor)	<u>5,230.01</u>
	1.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	<u>219.45</u>
2.	ค่าที่ดิน	3,321.98
รวมเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ OCC		<u>8,771.44</u>

6. **แหล่งที่มาของเงินทุนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน**

แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท และ/หรือการขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และ/หรือการออกตราสารหนี้ และ/หรือ การหาพันธมิตรร่วมลงทุน โดยบริษัท จะพิจารณาเงื่อนไขเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกตราสารหนี้ และ/หรือการหาพันธมิตรร่วมลงทุน อย่างระมัดระวังโดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ เพื่อให้ไม่มีเงื่อนไขที่จะกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงข้อจำกัดในการจ่ายเงินปันผล

อย่างไรก็ตาม บริษัท อยู่ระหว่างการเจรจาหาผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน หากบริษัทบรรลุข้อตกลงดังกล่าวกับผู้ร่วมทุน บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

7. **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

บริษัท จะเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ จะระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ด้วย

8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เป็นการเริ่มต้นกลยุทธ์การเติบโตทางรายได้โดยการกระจายธุรกิจ และจะเป็นการต่อยอดธุรกิจแบบใหม่ ซึ่งจะช่วยสร้างเสริมขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัทฯ โครงการ OCC มีแนวคิดการออกแบบเป็นอาคารชั้นนำเกรดเอ ที่มีมาตรฐานระดับสากล และได้รับการรับรอง Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum โครงการดังกล่าวเป็นหนึ่งในที่ดินรอการพัฒนาที่ตั้งอยู่ในใจกลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร การคมนาคมสะดวกทั้งการเดินทางด้วยรถสาธารณะและรถส่วนบุคคล ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และมีจุดขึ้นลงทางด่วนในบริเวณใกล้เคียง โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าโครงการดังกล่าวจะดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าและตอบสนองความต้องการของตลาดได้เป็นอย่างดี และจะเป็นการสร้างเสถียรภาพและลดความผันผวนด้านรายได้ระยะยาวให้กับบริษัทฯ โดยการสร้างรายได้ในรูปแบบ Recurring Income หรือรายได้สม่ำเสมอในอนาคต

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผลทำให้บริษัทฯ มีรายได้ในรูปแบบ Recurring Income ซึ่งจะช่วยลดความผันผวนของรายได้จากธุรกิจปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อันเป็นการเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น อีกทั้ง มูลค่าการลงทุนของโครงการมีความเหมาะสม เนื่องจากจะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯในระยะยาว

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 9 ข้างต้น

ไม่มี