

วันที่ 2 มิถุนายน 2569

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เรื่อง รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด 2. แบบ
รายงานการเพิ่มทุน (F53-4)

3. สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ
บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CPR”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้โครงการ The City Phuket จำนวน 1,005,007 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ CPR ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 100,500,700 บาท จากนางสาววนดา อนิรุทธเทวา (“ผู้ขาย”) (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR”) โดยภายหลังการเข้าลงทุนใน CPR บริษัทจะดำเนินการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ โดยมีวงเงินพัฒนาโครงการและเงินทุนหมุนเวียนในโครงการรวมทั้งสิ้นจำนวน 258.93 ล้านบาท (“รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C”) ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของ บริษัทจะมีจำนวนรวมไม่เกิน 359.43 ล้านบาท

การเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (ประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการรวมทั้งสองรายการแล้วมีขนาดมูลค่ารายการเท่ากับร้อยละ 44.03 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่ง

เป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ และบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น รายการดังกล่าวถือว่าเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการประเภทที่ 2 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี 1 ท้ายประกาศของประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี 2 ท้ายประกาศของประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทเข้าลงทุนบริษัทประสงค์จะนำรายการดังกล่าวขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามที่กำหนดในประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป (รายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติ การของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจ เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขาย และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดเกี่ยวกับการเข้าลงทุนดังกล่าว เพื่อให้สำเร็จลุล่วง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เพิ่มเติมตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

2. มีมติแต่งตั้ง บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในครั้งนี้
3. มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 230,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 2,070,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อบริหารจัดการระดมทุนไปใช้ในการเข้าทำรายการซื้อหุ้น CITY PHUKET และก่อสร้างอาคาร C และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน พร้อมทั้งอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุน

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 2,070,000,000 บาท (สองพันเจ็ดสิบล้านบาท)

แบ่งออกเป็น 2,070,000,000 หุ้น (สองพันเจ็ดสิบล้านหุ้น)

มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท)

โดยแบ่งออกเป็น :

หุ้นสามัญ 2,070,000,000 หุ้น (สองพันเจ็ดสิบล้านหุ้น)

นอกจากนี้ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอหรือในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขหนังสือ บริคคณห์สนธิของบริษัท การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าว และ การยื่นจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคคณห์สนธิของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมี อำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นไปตาม คำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

4. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไม่ว่าในคราวเดียวหรือหลายคราว จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่ว่าในคราวเดียวหรือหลายคราว ในอัตราส่วนการ จัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 8 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 368,000,000 บาท ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยบริษัทจะต้อง ปฏิบัติตามมาตรา 52 แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่า บริษัทซึ่งดำเนินการ มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน) ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้

จะเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่พิเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้พิเศษของหุ้นดังกล่าวทั้ง และผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จอง ซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรก บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่ม ทุนที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้นของตนในราคาเดียวกัน กับหุ้นที่ได้รับจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นที่เหลือ จนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ตามสัดส่วนการถือหุ้น) ในรอบแรกมี จำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดง ความจำนองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ตามสัดส่วนการถือหุ้น) ในรอบแรกมี จำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่เหลือดังกล่าว ตามขั้นตอนดังนี้
 - (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่ม ทุนที่เหลือ ซึ่งจะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับ การจัดสรร (ในกรณีที่พิเศษหุ้นจากการคำนวณให้พิเศษ) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการ จัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทจะ จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรให้ครบตามจำนวนที่จองซื้อ เกินกว่าสิทธิ ตามวิธีการในข้อ (2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญ เพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายได้จองซื้อและชำระ ค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด รวมถึงบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) หรือบุคคลตามมาตรา 258 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ถือครองหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เข้าข่ายต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) หรือลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในการออกขายครั้งแรก บริษัทอาจพิจารณาดำเนินการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและ วันจองซื้อใหม่ เพื่อเสนอขายหุ้นที่เหลือนั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกในการเสนอขายครั้งต่อไป (ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) หรือบริษัทอาจพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายต่อไป

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2569 และ กำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในช่วงระหว่างวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 - 14 สิงหาคม 2569 **อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรอการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

5. มีมติอนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 เวลา 13.00 น. โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2569 (Record Date) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CITY PHUKET") และการเข้าพัฒนาโครงการ THE CITY PHUKET (อาคาร C)
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO)



DELTA PAINT PUBLIC COMPANY LIMITED

OFFICE 55 Delta House Building, Thiemruammitr Rd, Huaykwang, Bangkok 10310
FACTORY 157 Soi Chalongkrung 31, Lamplatiw, Ladkrabang Bkk 10520

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด

1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” และ/หรือ “DPAINT”) ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR”) รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C (“รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C”) และรายการเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The Phuket City อาคาร C (เรียกรวม “รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์”) โดยบริษัทฯ คาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 2 ของปี 2571

2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ซื้อ : DPAINT
ผู้ขาย : นางสาวณดา อนิรุทธ์เทวา (“ผู้ขาย”) จำนวน 1,005,007 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยมีมูลค่ารวมเท่ากับ 100.50 ล้านบาท
ความสัมพันธ์กับบริษัท : ไม่มี

3 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ CPR จำนวน 1,005,007 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 100,500,700.00 บาท โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด ทั้งนี้สาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น CPR สรุปได้ดังนี้

ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ CPR

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายหุ้น
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: นางสาวณดา อนิรุทธ์เทวา (“ผู้ขาย”) ผู้จะซื้อ: บริษัทฯ
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	หุ้นสามัญของ CPR จำนวน 1,005,007 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
มูลค่าการซื้อขาย	ไม่เกิน 100,500,700.00 บาท คิดเป็นราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น
การชำระราคา	บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นภายใน 120 วันทำการ เมื่อผู้ถือหุ้นอนุมัติ และผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบหุ้นเมื่อชำระเงินครบทั้งจำนวนแล้ว
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อ	- บริษัทฯ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ การอนุมัติจากบุคคลที่มีอำนาจ ให้เข้าซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขาย รวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และตามที่กฎหมาย ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด - บริษัทฯ ได้รับผลการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ในด้านบัญชี ด้านกฎหมาย และด้านวิศวกรรมของอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ครบถ้วนทุกด้านแล้ว และผลการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของบริษัทฯ โดยไม่มีข้อโต้แย้งใด
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ขาย	- คำรับรองของผู้ขายที่ให้ต่อบริษัทฯ ตามสัญญาฉบับนี้ มีสาระสำคัญถูกต้องทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันซื้อขายหุ้น - ผู้ขายได้รับการอนุมัติ การอนุญาต หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตามสัญญานี้จากหน่วยงานราชการต่าง ๆ (ถ้ามี) หรือจากบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นต้องได้รับตามกฎหมายหรือสัญญาแล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด
	- ไม่มีคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล หรือคำวินิจฉัยของอนุญาโตตุลาการ หรือมีกฎหมาย ข้อกำหนดในระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่ห้ามหรือจำกัดการปิดการซื้อขายหุ้นหรือปฏิบัติการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา - ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบร้ายแรงอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานหรือธุรกิจของ CPR เกิดขึ้นก่อนและในวันซื้อขายหุ้น - ผู้ขาย และ/หรือ CPR ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และไม่ถูกฟ้องร้องหรือมีการดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ ในศาลหรืออนุญาโตตุลาการอันส่งผลต่อความสามารถในการขายหุ้นที่ซื้อขายตามสัญญานี้ ยกเว้นได้เปิดเผยต่อบริษัทฯ ไว้แล้ว - CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายซึ่งได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญานับนี้ครบถ้วน และยืนยันว่า CPR ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่มดังกล่าว หากมีการเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ก่อนการซื้อขายให้เป็นภาระของ CPR ทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิบังคับเอาจาก CPR
คำรับรองและคำยืนยันของผู้ขาย	- CPR เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย และ CPR ได้ดำเนินการเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายและข้อบังคับของ CPR และ CPR มิได้ถูกดำเนินคดีล้มละลาย คดีฟื้นฟูกิจการ เลิกบริษัท หรือชำระบัญชี ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือถูกบังคับ - ผู้ขายมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในหุ้นที่ซื้อขาย โดยหุ้นที่ซื้อขายดังกล่าวแต่ละหุ้นได้มีการอนุมัติให้ออกและมีการออกโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้ง หุ้นดังกล่าวขายและโอนได้โดยปราศจากภาระผูกพัน - ผู้ขายมีความสามารถและอำนาจตามกฎหมายในการทำสัญญา ลงนามในสัญญา ส่งมอบสัญญา และการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ - ในวันซื้อขายหุ้น CPR ไม่ได้กระทำการหรือละเว้นการกระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย หรือที่ขัดต่อข้อกำหนดหรือระเบียบหรือประกาศของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลตามกฎหมายไทยอันเป็นหรืออาจเป็นเหตุให้ CPR ต้องถูกปรับหรือมีความรับผิดอื่นใด และไม่มี การร้องทุกข์ใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่มีความรับผิดจากการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายดังกล่าวได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญานับนี้ โดย CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว และความรับผิดของ CPR ในเรื่องดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้วก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในวันซื้อขายหุ้น CPR ได้รับใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบต่าง ๆ ทั้งหมดที่จำเป็น สำหรับการประกอบธุรกิจของ CPR โดยใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวมีผลบังคับโดยสมบูรณ์และ CPR ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วน CPR ไม่ทราบถึงกรณีใด ๆ อันอาจมีผลทำให้ใบอนุญาต ความยินยอมและความเห็นชอบดังกล่าวเหล่านั้นถูกเพิกถอน ระงับ หรือเปลี่ยนแปลง (หรือซึ่งอาจมีผลต่อความสมบูรณ์ตามกฎหมายหรือการต่ออายุใบอนุญาตเหล่านั้น) หรือซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของ CPR อย่างมีนัยสำคัญ - CPR ไม่เคยถูกระบุและไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มว่าอาจถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้ามไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้างจากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) แต่อย่างใด
คำรับรองและคำยืนยันของผู้ซื้อ	- บริษัทฯ เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย และมีได้ถูกดำเนินคดีล้มละลายหรืออยู่ในระหว่างการชำระบัญชี - บริษัทฯ มีความสามารถและอำนาจตามกฎหมายในการทำสัญญา ลงนามในสัญญาและส่งมอบสัญญาฉบับนี้ และการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ รวมถึงการซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขายและสัญญานับนี้ก่อให้เกิดพันธหน้าที่ที่ผูกพันบริษัทฯ และสามารถ

หัวข้อ	รายละเอียด
	บังคับบริษัทฯ ได้ตามข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้ นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อลงนามในสัญญาเป็นต้นไปจนถึงวันที่สัญญาสิ้นสุดผลตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
การใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืน	- ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันซื้อขายหุ้นตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่า CPR ถูกระบุ และ/หรือ มีแนวโน้มว่าอาจถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้ามไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้างจากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) รวมทั้งการจ้างงานหรือการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย นอกเหนือจากการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ บริษัทฯ มีสิทธิบังคับให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดกลับคืนจากบริษัทฯ (Put Option) ในราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี คิดคำนวณตั้งแต่วันที่ซื้อขายหุ้นจนถึงวันที่ผู้ขายชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ จนครบถ้วน - ในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนข้างต้น บริษัทฯ จะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นคืนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ขายพร้อมทั้งเหตุผลในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนตามสัญญานี้ และระบุจำนวนหุ้นที่จะขาย ราคาที่ประสงค์จะขายพร้อมจำนวนดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว และจัดส่งให้แก่ผู้ขายตามรายละเอียดของการติดต่อของสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายจะต้องดำเนินการชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนด้วยเงินสดหรือเช็คเช็คและรับโอนกรรมสิทธิ์หุ้นจากบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากบริษัทฯ
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	ผู้ขายตกลงและรับรองว่าจะดำเนินการให้ CPR ใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอาคาร C เพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวโดยตรงแก่บริษัทฯ ทั้งนี้ผู้ขายจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยทันทีภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าวแล้ว

4 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอซื้อของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR มูลค่า 100.50 ล้านบาท จากการจัดทำประมาณการณ์ทางการเงินภายในของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ที่ประมาณ 137.49 ล้านบาท (เทียบเท่า อัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุน ("IRR"): ร้อยละ 30.45 และระยะเวลาคืนทุน ประมาณ 1 ปี 7 เดือน) ร่วมกับการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ และ นางสาวณดา อนิรุทธ์เทวา โดยบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากรายงานของที่ปรึกษาต่าง ๆ อาทิ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ปรึกษา / ผู้ประเมินอิสระ	บจก. เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล
รายละเอียดการประเมิน	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่รายงาน	27 พ.ค. 2569
วิธีการประเมิน / ตรวจสอบ	วิธีการเปรียบเทียบตลาด
ขอบเขตการปฏิบัติงาน	อ้างอิงข้อมูลตลาดในพื้นที่ใกล้เคียง และปรับปรุงด้วยมูลค่าด้วยปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งห้องชุด พื้นที่ห้องชุด สภาพห้องชุด อายุอาคาร และสาธารณูปโภค เป็นต้น ด้วยวิธี Weighted Quality Score ที่เป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ รวมกัน เท่ากับร้อยละ 100 และผู้ประเมินจะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว
ผลการประเมิน / ข้อสรุป	มูลค่าห้องชุดพักอาศัย เท่ากับ 795.76 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) มูลค่าห้องชุดคงเหลือขาย จำนวน 511.85 ล้านบาท (2) มูลค่าห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าซื้อ จำนวน 283.91 ล้านบาท

รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ปรึกษา / ผู้ประเมินอิสระ	บจก. เอส ทู ดับเบิลยู คอนซัลติ้ง

หัวข้อ	รายละเอียด
รายละเอียดการประเมิน	รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย
วันที่รายงาน	15 พ.ค. 2569
วิธีการประเมิน / ตรวจสอบ	ตรวจสอบสถานะโครงสร้างนิติบุคคล ภาระผูกพันตามกฎหมาย สัญญาจ้าง และสถานะทางการเงิน
ขอบเขตการปฏิบัติงาน	- ตรวจสอบสถานะทางนิติบุคคลเพื่อยืนยันความถูกต้องของโครงสร้างผู้ถือหุ้นและอำนาจบริหารจัดการตามกฎหมาย - ตรวจสอบเอกสารสิทธิในที่ดินและบรรดาใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการใช้อาคาร และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม - วิเคราะห์งบการเงินและภาระหนี้สินทั้งจากสถาบันการเงินและรายการระหว่างกัน - ตรวจสอบภาระผูกพันด้านบริหารงานบุคคล
ผลการประเมิน / ข้อสรุป	ไม่พบข้อจำกัดทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำรายการ

5 การคำนวณขนาดรายการ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ จะต้องชำระในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 359.43 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR จำนวน 100.50 ล้านบาท (2) รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C จำนวน 228.93 ล้านบาท และ (3) เงินทุนหมุนเวียน จำนวน 30.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ขนาดรายการที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 44.03

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ของบริษัทฯ
สินทรัพย์รวม	816.30
(-) สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.75
(-) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.67
(-) สินทรัพย์ภายใต้การดัดบัญชี	5.14
(-) สิทธิในสินค้าที่จะได้รับคืน	18.95
(-) หนี้สินรวม	417.81
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	362.98
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน ¹	(50.12)

หมายเหตุ: ¹กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส

การคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ¹	=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	=	$\frac{43.42 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{362.98 \text{ ล้านบาท}}$
	=	ร้อยละ 11.96
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา ² สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	$\frac{359.43 \text{ ล้านบาท}}{816.30 \text{ ล้านบาท}}$

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
	=	ร้อยละ 44.03
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: 'มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับ สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน -หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา ประกอบด้วย (1) รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR จำนวน 100.50 ล้านบาท (2) รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C จำนวน 228.93 ล้านบาท และ (3) เงินทุนหมุนเวียน จำนวน 30.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ดังนั้นมูลค่ารายการสูงสุดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 44.03 ซึ่งมีขนาดรายการอยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ดังกล่าว ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ บริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่จะได้มา คือ หุ้นสามัญ CPR จำนวน 1,005,007 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CPR โดย CPR มีข้อมูลทั่วไปโดยสรุปได้ ดังนี้

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด
วันจดทะเบียนบริษัท	12 พฤศจิกายน 2557
ประเภทธุรกิจ	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1/16 ถนนเงินหมื่น ตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0135557019986
ทุนจดทะเบียน	100,500,700 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,500,700 บาท
จำนวนหุ้นทั้งหมด	1,005,007 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	100 บาท
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

หมายเหตุ : อ้างอิงจากหนังสือรับรองของ CPR ออกให้ โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2569

6.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPR ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย ภายใต้โครงการ The City Phuket โดยปัจจุบันมีโครงการภายใต้การบริหารงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 อาคาร สูง 8 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B) โดยโครงการถูกออกแบบภายใต้หลักคิด "PEARL LUXURY" ที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก "ไข่มุกอันดามัน" ผสมผสานความหรูหรา และความสะดวกสบายใจกลางเมืองภูเก็ต (CBD) ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ใกล้เคียงครบครัน อาทิ โรงพยาบาลกรุงเทพ สิริโรจน์ ห้างสรรพสินค้า Central Festival Phuket แหล่งท่องเที่ยวต่างด้านวัฒนธรรมภูเก็ตทาว์น และเส้นทางคมนาคมและขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย เพื่อ

เจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน ด้วยราคาขายเฉลี่ยต่อห้อง ส่วนใหญ่ที่ประมาณ 2 - 6 ล้านบาท ตามขนาดของห้องแต่ละประเภท ทั้งนี้โครงการ The City Phuket อาคาร A และ B มีผังโครงการรวมดังนี้



นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาอาคารที่ 3 ภายใต้โครงการ The City Phuket อาคาร C ในพื้นที่ใกล้เคียงกับอาคาร A และ B



โดยความคืบหน้าและสถานะปัจจุบันของโครงการ The City Phuket ทั้ง 3 อาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C
ที่ตั้งโครงการ	ถ. วิจิตรสงคราม อำเภอกระทุ้ง จังหวัดภูเก็ต		
ประเภท	Low Rise	Low Rise	Low Rise
ปีที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ	2567	2568	2571 (คาดการณ์)
พื้นที่ขาย (ตรม.)	3,758.20	5,427.40	3,629.63
จำนวนห้อง	73	105	71
สถานะการจำหน่ายห้องชุด ¹	73 ห้อง	105 ห้อง	71 ห้อง
• โอนกรรมสิทธิ์	11 (15.07%)	19 (18.10%)	- (0.00%)
• สัญญาเช่าซื้อ	38 (52.05%)	20 (19.10%)	- (0.00%)
• คงเหลือขาย	24 (32.88%)	66 (62.86%)	71 (100.00%)
สถานะการก่อสร้าง	100%	100%	5%
สถานะ EIA	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว

รายละเอียด	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C
ภาพโครงการ			

หมายเหตุ: 'ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

6.3 ผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ*		หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา	1,005,006	100.00	-	-
2	นางสาวโชตนา ดาวทอง	1	0.00	-	-
3	บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)	-	-	1,005,007	100.00
รวม		1,005,007	100.00	1,005,007	100.00

หมายเหตุ : อ้างอิงจากข้อมูลตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPR ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2569

6.4 คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ ^{1/2}	ตำแหน่ง
1	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา	กรรมการ

หมายเหตุ: ¹อ้างอิงจากหนังสือรับรองของ CPR ออกให้โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2569

²ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR เสร็จสมบูรณ์แล้ว คณะกรรมการบริษัทของ CPR อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่บริษัท เห็นสมควร

6.5 งบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.25	3.05	4.33	0.96	3.42	0.66
ลูกหนี้การค้า	0.07	-	51.74	11.44	56.48	10.95
สินค้าคงเหลือ	261.95	96.92	290.43	64.19	286.34	55.49
เงินมัดจำค่าที่ดิน		0.00	5.68	1.26	23.87	4.63
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	270.27	99.99	352.18	77.84	370.11	71.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2.50	0.55	4.76	0.92
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	97.09	21.46	140.50	27.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.02	0.01	0.66	0.15	0.66	0.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.02	0.01	100.25	22.16	145.91	28.28
รวมสินทรัพย์	270.28	100.00	452.42	100.00	516.02	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22.34	8.26	52.00	11.49	64.10	12.42
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	79.11	17.49	72.84	14.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	154.82	30.00

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	0.14	0.03
รวมหนี้สินหมุนเวียน	22.34	8.26	131.12	28.98	291.90	56.57
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	99.17	36.69	71.68	15.84	11.55	2.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	149.30	55.24	124.50	27.52	34.40	6.67
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	0.55	0.20	4.33	0.96	8.20	1.59
เงินรับล่วงหน้าระยะยาว	-	-	89.96	19.88	126.55	24.52
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.03	0.01	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	249.02	92.13	290.50	64.21	180.70	35.02
รวมหนี้สิน	271.36	100.40	421.61	93.19	472.60	91.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 305,007 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1.00	0.37	30.50	6.74	30.50	5.91
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 305,007 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1.00	0.37	30.50	6.74	30.50	5.91
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2.07)	(0.77)	0.31	0.07	12.92	2.50
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1.07)	(0.40)	30.81	6.81	43.42	8.41
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	270.28	100.00	452.42	100.00	516.02	100.00

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

งบกำไรขาดทุน

งบแสดงกำไรขาดทุน	2566		2567		2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	45.06	91.95	105.06	80.95
รายได้จากการให้เช่า	-	-	3.29	6.70	20.49	15.79
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	3.22	2.48
รายได้อื่น	0.01	100.00	0.66	1.35	1.01	0.78
รายได้รวม	0.01	100.00	49.00	100.00	129.77	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	21.57	44.01	59.22	45.64
ต้นทุนการให้เช่า	0.00	0.00	0.50	1.02	2.75	2.12
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	0.27	5,133.03	10.57	21.58	30.14	23.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.52	9,859.81	4.85	9.89	8.06	6.21
รวมค่าใช้จ่าย	0.79	14,992.84	37.49	76.50	100.18	77.19
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(0.78)	(14,892.84)	11.51	23.50	29.60	22.81
ต้นทุนทางการเงิน	0.49	9,328.34	8.25	16.84	13.81	10.64
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.27)	(24,221.17)	3.26	6.66	15.78	12.16
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.88	1.80	3.17	2.44
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1.27)	(24,221.17)	2.38	4.85	12.61	9.72

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 359.43 ล้านบาท ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4 โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ

วิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ขายในวันซื้อขายหุ้น หรือวิธีการอื่นใดที่ได้ตกลงกัน จำนวน 100.50 ล้านบาท ภายใน 120 วันทำการ หลังจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงจะชำระเงินลงทุนในส่วนที่เหลือตามแผนการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติม เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C อยู่ในสภาพพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 228.93 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The Phuket City อาคาร C จำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2571 อย่างไรก็ดีในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ครบตามจำนวน บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 9

8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเข้าลงทุนในโครงการ THE CITY PHUKET จะช่วยกระจายความเสี่ยงและสร้างความหลากหลายของแหล่งรายได้ให้แก่บริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสดในสภาวะที่ธุรกิจหลักอาจอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดได้ทันทีภายหลังรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นคงของผลประกอบการในระยะยาว

ในด้านโครงสร้างทางการเงิน การระดมทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัท มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการโดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงเกินไป ซึ่งช่วยลดภาระต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ทำให้บริษัท มีความยืดหยุ่นและมีศักยภาพในการขอสินเชื่อเพื่อขยายกิจการในอนาคต

นอกจากนี้ การขยายบทบาทสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังช่วยให้เกิดการต่อยอดทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ สามารถนำผลิตภัณฑ์ซีซี เคมีภัณฑ์ก่อสร้าง และบริการออกแบบสถาปัตยกรรมของบริษัทฯ เข้าไปในโครงการดังกล่าวได้โดยตรง ซึ่งจะช่วยเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายและบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ กอปรกับคุณสมบัติสัมปติธร กรรมกรและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังມີประสบการณ์ในด้านการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่จะช่วยให้นั้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานจะเป็นไปตามแผนงาน และในท้ายที่สุดแล้ว จะสร้างฐานรายได้ใหม่และโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งนี้ จะช่วยเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อไป โดยแผนการดำเนินธุรกิจและทิศทางการประกอบธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคารเป็นหลัก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีรากฐานที่แข็งแกร่งและมีฐานลูกค้าที่มั่นคงมาอย่างยาวนาน อย่างไรก็ตาม ปฏิเสธไม่ได้ว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมสีทาอาคาร รวมถึงอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ต้องเผชิญกับสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและเป็นตลาดอึดตัว ที่มีอัตราการเติบโตต่ำและไม่ก้าวกระโดดเหมือนในอดีต ข้อจำกัดดังกล่าวจึงถือเป็นโจทย์สำคัญและเป็นความท้าทายของคณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึงทีมผู้บริหาร ที่จะต้องเร่งกำหนดวิสัยทัศน์ เพื่อมองหาแนวทางการสร้างการเติบโตใหม่ ๆ (New S-Curve) และพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ (New Business Model) เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่นั้น คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนว่าจะต้องเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้ความถนัดของทีมบริหาร และเป็นแวดวงธุรกิจที่บริษัทฯ มีเครือข่ายความคุ้นเคยอยู่แล้ว หรือมีประสบการณ์บางส่วน ส่งผลให้การตัดสินใจเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ The City Phuket จึงเป็นทางเลือกที่ตอบโจทย์กลยุทธ์นี้อย่างสมบูรณ์แบบ เนื่องจากทั้งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และพันธมิตรใหม่ที่เข้าร่วมงาน ต่างมีประสบการณ์ตรงในแวดวงสถาปัตยกรรม วัสดุก่อสร้าง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงสามารถใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญ ความสัมพันธ์ และฐานข้อมูลลูกค้าที่มีอยู่เดิม มาปรับใช้ในการคัดกรองโครงการ บริหารจัดการต้นทุน และควบคุมงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ด้วยเหตุนี้ ทิศทางในอนาคตของบริษัทฯ จึงไม่ใช่การเปลี่ยนผ่านธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่อยุติยุคสมัยโดยสิ้นเชิง แต่เป็นการวางโครงสร้างแบบคู่ขนานเพื่อสร้างการผนึกกำลังทางธุรกิจ โดยธุรกิจสีเทาอาคารจะยังคงเป็นฐานรากที่สร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเข้ามาเป็นกลไกขับเคลื่อนการเติบโตใหม่ ที่ช่วยกระจายความเสี่ยง นอกจากนี้ การลงทุนดังกล่าวยังถือเป็นการขยายธุรกิจไปข้างหน้า (Forward Integration) ซึ่งบริษัทฯ ก็มีแนวทางนำผลิตภัณฑ์สีเทาอาคารและเคมีภัณฑ์ก่อสร้างของตนเองเข้าไปใช้ในโครงการได้โดยตรง เป็นการช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างและเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไปพร้อมกัน การขยายขอบเขตการดำเนินงานในครั้งนี้จึงเป็นการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ ภายใต้กรอบความเชี่ยวชาญที่บริษัทฯ มีอยู่เดิมอย่างแท้จริง

9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ จำนวนรวมประมาณ 359.43 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนหลักจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) จำนวนประมาณ 368.00 ล้านบาท

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	ประมาณ 359.43 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	359.43 ล้านบาท

ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent: LOI) จากคุณสิดาพันธ์ สมบัติธีระ ซึ่งได้แสดงความประสงค์และยืนยันความพร้อมที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนครบทั้งจำนวน และมีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิของจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรเกินกว่าสิทธิ (Over-Subscription) อีกด้วย นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินโดยบริษัท ซีพี เอ็ม แคปปิตอล จำกัด ด้วยวิธีการต้นทุนที่ 92.75 ล้านบาท) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ที่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-Core Asset) ให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ที่เข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตามการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตที่โรงงานสุวินทวงศ์ เนื่องจากโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังที่ใช้ขนานอยู่ 2 แห่งยังคงมีกำลังการผลิตคงเหลืออยู่ประมาณ ร้อยละ 30 – 40 โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 4.65 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569 และจะได้รับเงินส่วนที่เหลืออีก 88.35 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้หากเงินทุนรวมทั้งหมดยังไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การขอสินเชื่อโยบายโครงการ (Project Finance) โดยพิจารณาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรืออาจพิจารณาแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในระดับโครงการ (Joint Venture) ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบบุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อขับเคลื่อนโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบระยะเวลา โดยไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการขยายธุรกิจหลักของบริษัทฯ

10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังกล่าว ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญ CPR จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ที่สำคัญ ซึ่งจะถูกกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น และข้อตกลงอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขสำคัญเบื้องต้นดังต่อไปนี้

- **ผลการตรวจสอบสถานะกิจการ (“Due Diligence”)** บริษัทฯ ได้รับผลการตรวจสอบสถานะกิจการของ CPR ทั้งในด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) ด้านบัญชีและการเงิน (Financial Due Diligence) รวมถึงการตรวจสอบสถานะของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลการตรวจสอบจะต้องเป็นที่น่าพอใจ และไม่พบประเด็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ (Material Adverse Effect) ต่อฐานะทางการเงิน หรือความคล่องตัวในการดำเนินโครงการ The City Phuket
- **ความสมบูรณ์ของใบอนุญาตและกรรมสิทธิ์** CPR ต้องแสดงหลักฐานความคืบหน้าหรือความสมบูรณ์ของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการที่ปลอดภาระผูกพัน (หรือมีภาระผูกพันภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ ยอมรับได้) ตลอดจนความคืบหน้าในการขออนุญาตที่สำคัญ เช่น รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร C

สำหรับการดำเนินการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เชิงลึก บริษัทฯ อยู่ระหว่างการมอบหมายให้คณะทำงานร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายนอก เข้าตรวจสอบรายละเอียดของสินทรัพย์ ภาระผูกพัน และสัญญาที่เกี่ยวข้องของ CPR ทั้งนี้ หากพบประเด็นคงค้างที่สำคัญ บริษัทฯ จะกำหนดให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ CPR ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จ หรือกำหนดให้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนหรือข้อตกลงชดเชยความเสียหาย (“Indemnity”) ในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ก่อนการพิจารณาชำระค่าตอบแทนและรับโอนหุ้นต่อไป

11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการต่อยอดเชิงกลยุทธ์จากความถนัด ขีดความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรภายในองค์กรอย่างแท้จริง เพื่อมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตการลงทุนใหม่ (Portfolio Expansion) ที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยเป็นการยกระดับห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) ของบริษัท

ฯ จากเดิมที่มีบทบาทหลักในการเป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีรวมถึงเคมีภัณฑ์ก่อสร้างเพื่อป้อน (Supply) ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ มาอย่างยาวนาน ขยับขึ้นสู่การเป็นผู้พัฒนาโครงการและเข้าถึงต้นน้ำของธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

การขยายเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพอย่างจังหวัดภูเก็ตในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มและผลานพลังทางธุรกิจ (Synergy) ร่วมกับฐานธุรกิจเดิมแล้ว ยังเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการและกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ (Business Diversification) เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างเพียงอย่างเดียว ทำให้โครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัท มีความสมดุลและมีความยืดหยุ่นต่อความผันผวนทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลสูงสุด มีเงื่อนไขและราคาเสนอซื้อที่เหมาะสม และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

**12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 11**

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ ได้ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 อย่างไรก็ตามหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายธนฤทธิ์ ตั้งการวคุณ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
วันที่ 2 มิถุนายน 2569

บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “DPAINT”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 1,840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนชำระแล้วเดิมจำนวน 230,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 2,070,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่รองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☒ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	1,840,000,000	1.00 บาท	1,840,000,000
☐ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ			

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระค่าหุ้น
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	ไม่เกิน 1,840,000,000	1 : 8	0.20 บาท	23 กรกฎาคม 2569 – 14 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ:

- บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 8 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรกดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตาม

สัดส่วนการถือหุ้นของตน ในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (2.1) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2.2) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
 - (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่พิเศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษหุ้นนั้นทั้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2.2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

- (3) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มอบหมายให้มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียว ทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนด

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ลงนามในเอกสารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

- (4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2569 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป

2.1.1 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ให้บัตรเศษหุ้นนั้นทั้งจำนวน

2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี -

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 เวลา 13.00 น. โดยวิธีการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงรูปแบบเดียว ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดย

- ☒ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 (Record date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2569
- ☐ กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น เพื่อสิทธิในการร่วมเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่วันที่ จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)
- 4.2 บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเพิ่มทุน แก่ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ และเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

- 4.3 บริษัทฯ จะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขออนุมัติให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุน

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อระดมทุนสำหรับรองรับแผนขยายธุรกิจ เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานอย่างยั่งยืน การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ ลดภาระหนี้สิน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเต็มจำนวน บริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้ประมาณ 368.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ (1) เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“โครงการ CITY P”) (2) ลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ The Phuket City อาคาร C ให้อยู่ในสภาพพร้อมโอน (“โครงการ CITY C”) และ (3) เงินทุนหมุนเวียน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ¹	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำ เงินไปใช้
1. เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (โครงการ CITY P)	100.50	ภายในปี 2569
2. ลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ The Phuket City อาคาร C ให้อยู่ในสภาพพร้อมโอน	228.93	ภายในไตรมาส 2 ของปี 2571
3. เงินทุนหมุนเวียน ²	38.57	ภายในไตรมาส 2 ของปี 2571
รวม	368.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน รวมถึงประมาณการจำนวนเงินและระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนดังกล่าว สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

²เงินทุนหมุนเวียน แบ่งเป็น เงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The Phuket City อาคาร C จำนวน 30.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำนวน 8.57 ล้านบาท

6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

6.1 การระดมทุนที่มีประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงทางการเงิน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เป็นแนวทางการระดมทุนที่เหมาะสม เนื่องจากช่วยให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการภายในระยะเวลาอันสั้น และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจและตลาดเงินทุนในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลต่อโอกาสในการระดมทุนหากใช้วิธีการอื่น

6.2 เสริมสร้างโครงสร้างทางการเงินให้แข็งแกร่งและมั่นคง

การเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยบริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น โดยเสริมสภาพคล่องและเพิ่มความพร้อมทางด้านเงินทุนในการดำเนินโครงการสำคัญ รวมถึงการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะนำไปสู่การเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการที่เหลือหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนสำรองต่าง ๆ ตามกฎหมาย ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การดำเนินการดังกล่าว ต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น เช่น การใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ การนำไปใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาดที่อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในอนาคต

การพิจารณาจ่ายเงินปันผลจะอยู่ภายใต้อำนาจของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นในกรณีที่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติได้ และต้องรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

7.2 สิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงาน

ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และบริษัทฯ มีการประกาศจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

8. รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้น เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน สิ่งที่แนบมาด้วย 3

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน / เดือน / ปี
1 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569	2 มิถุนายน 2569
2 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 และรายชื่อผู้มีสิทธิในการได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date)	16 มิถุนายน 2569
3 วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569	8 กรกฎาคม 2569
4 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	บริษัทฯ จะกำหนดภายหลังจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ (ประชุมหลังจากวันที่ประชุม EGM แล้วเสร็จ)
5 วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุม EGM แล้วเสร็จ
6 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	23 กรกฎาคม 2569 – 14 สิงหาคม 2569
7 วันจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบตามจำนวน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน / เดือน / ปี
8 ขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุน เข้าจดทะเบียนเป็น หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ บริษัทฯ ออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

นายรณฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ของ

บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “DPAINT”) ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท จำนวน 1,840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 230,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,070,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นจากการคำนวณให้พิเศษทั้งทั้งหมด) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท โดยจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่แนบมาด้วย 2) และสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม นี้

1 รายละเอียดการออกและเสนอขาย

บริษัท จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นจากการคำนวณให้พิเศษทั้งทั้งหมด) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้ ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรกดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน ในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัท จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป หรือไม่อาจจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงค์จองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไป

- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
- (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลืออยู่หลังจากการจัดสรรตามข้อ (2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมถึงทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2569 อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน หลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มอบหมายให้มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- (2) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียว ทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (3) ลงนามในเอกสารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

2 วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุน

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อระดมทุนสำหรับรองรับแผนขยายธุรกิจ เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานอย่างยั่งยืน การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ ลดภาระหนี้สิน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเต็มจำนวน บริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้ประมาณ 368.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ (1) เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“โครงการ CITY P”) (2) ลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ The Phuket City อาคาร C ให้อยู่ในสภาพพร้อมโอน (“โครงการ CITY C”) และ (3) เงินทุนหมุนเวียน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ¹	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำ เงินไปใช้
1. เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (โครงการ CITY P)	100.50	ภายในปี 2569
2. ลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ The Phuket City อาคาร C ให้อยู่ในสภาพพร้อมโอน	228.93	ภายในไตรมาส 2 ปี 2571
3. เงินทุนหมุนเวียน ²	38.57	ภายในไตรมาส 2 ปี 2571
รวม	368.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน รวมถึงประมาณการจำนวนเงินและระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนดังกล่าว สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

²เงินทุนหมุนเวียน แบ่งเป็น เงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The Phuket City อาคาร C จำนวน 30.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำนวน 8.57 ล้านบาท

3 ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect)

ผลกระทบจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) มีรายละเอียด ดังนี้

3.1 ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับปริมาณ การใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละราย หากผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนเลยจะไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ผู้

ถือหุ้นเลือกที่จะไม่ใช่สิทธิ จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่ตนมีอยู่เลย และผู้ถือหุ้นอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ และ/หรือ จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) จน มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบทั้งจำนวน จะมีผลให้ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 63.47

$$\begin{aligned} \text{Price Dilution} &= \frac{\text{Price ก่อนเสนอขาย}^1 - \text{Price หลังเสนอขาย}}{\text{Price ก่อนเสนอขาย}^1} \\ &= \frac{0.699485 - 0.255498}{0.699485} \\ &= \text{ร้อยละ 63.47} \end{aligned}$$

โดยที่:

$$\begin{aligned} \text{Price ก่อนเสนอขาย}^1 &= \frac{(\text{ราคาตลาด}^2 \times \text{จำนวนหุ้นชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นสามัญ RO} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย RO})}{\text{จำนวนหุ้นชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย RO}} \\ &= \frac{(0.699485 \times 230,000,000) + (0.20 \times 1,840,000,000)}{230 \text{ ล้านหุ้น} + 1,840 \text{ ล้านหุ้น}} \\ &= 0.255498 \text{ บาทต่อหุ้น} \end{aligned}$$

ราคาตลาด² = ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 (กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 - 29 พฤษภาคม 2569) (ข้อมูลจาก SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ซึ่ง เท่ากับ 0.699485 บาท

3.2 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control Dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นเดิม จะไม่ได้รับผลกระทบตอสิทธิในการออกเสียงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ใช่สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทฯ จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง ทำให้จำนวนหุ้นชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง และไม่เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้สิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 88.89 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}}{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม} + \text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}} \\ &= \frac{1,840 \text{ ล้านหุ้น}}{230 \text{ ล้านหุ้น} + 1,840 \text{ ล้านหุ้น}} \\ &= \text{ร้อยละ 88.89} \end{aligned}$$

3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution หรือ EPS Dilution)

เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในงวด 12 เดือนล่าสุด จึงไม่สามารถคำนวณผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ทั้งนี้ หากกรณีที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเป็นบวก การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) จะมีสัดส่วนเท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

4 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้ มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นแหล่งเงินทุน สำหรับการนำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้

หากพิจารณาถึงวิธีการเสนอขายหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัท ได้รับเงินทุน และความสามารถในการปรับโครงสร้างเงินทุนในระยะเวลานั้น อีกทั้ง การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังกล่าว เป็นการให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัท มีส่วนร่วมในการจองซื้อหุ้นและมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากผลประกอบการของบริษัท ร่วมกันในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท มีเงินสดเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และช่วยเสริมให้บริษัท มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น รวมถึงสามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ลงทุนต่อยอดในธุรกิจ โดยการเพิ่มทุนครั้งนี้ยังช่วยเพิ่มฐานทุนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) ปรับลดลงจาก 1.05 เท่า เป็น 0.55 เท่า ในกรณีที่บริษัท สามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ครบตามจำนวน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ตลอดจนส่งเสริมให้ฐานะทางการเงินของบริษัทมีเสถียรภาพมากและความมั่นคงมากขึ้น

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) รวมถึงได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 2-3 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

ในการนี้ บริษัท จะนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ในแผนการใช้เงินทุนข้างต้น โดยบริษัท ได้ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ประเมินกรอบการลงทุนเบื้องต้น รวมถึงตรวจสอบข้อมูลทางสถานะ (Due Diligence) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ CITY P และโครงการ CITY C เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผลการตรวจสอบเบื้องต้นยังไม่พบประเด็นความเสี่ยงสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุน หรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ บริษัท อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจารายละเอียดและเงื่อนไขสัญญาขั้นสุดท้ายกับผู้เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการรวมถึงดำเนินการก่อสร้างได้ตามแผนงานและกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในการนี้ บริษัท จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ตามแผนการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ในครั้งนี้ มีความ

สมเหตุสมผลและจะเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นทั้งหมด เนื่องจากบริษัท มีแผนงานในการขยายการลงทุนเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงเพื่อสร้างฐานรายได้ใหม่ ผ่านการเข้าลงทุนในโครงการ CITY P และโครงการ CITY C และเสริมสร้างสภาพคล่องทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท ซึ่งการระดมทุนด้วยวิธีเสนอขายหุ้น RO จะช่วยให้บริษัท สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามวัตถุประสงค์โดยลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งจะช่วยลดภาระต้นทุนทางการเงิน (Financial Costs) และเสริมสร้างความมั่นคงของโครงสร้างทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น

ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัท มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent: LOI) ซึ่งได้แสดงความประสงค์และยืนยันความพร้อมที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนครบทั้งจำนวน และมีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิของจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรเกินกว่าสิทธิ (Over-Subscription) อีกด้วย นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท (ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ได้อนุมัติไว้แล้วเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569) บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 4.65 ล้านบาท และจะได้รับเงินส่วนที่เหลืออีก 88.35 ล้านบาท ภายในไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ หากเงินทุนรวมทั้งหมดยังไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การขอสินเชื่อนโยบายโครงการ (Project Finance) โดยพิจารณาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท หรืออาจพิจารณาแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในระดับโครงการ (Joint Venture) ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบบุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อขับเคลื่อนโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบระยะเวลา โดยไม่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและการขยายธุรกิจหลักของบริษัทฯ

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ในครั้งนี้ จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและสร้างโอกาสการเติบโตอย่างมั่นคง โดยเป็นการต่อยอดธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Business Expansion) จากรากฐานความเชี่ยวชาญเดิมของบริษัทฯ อย่างเป็นระบบ ปัจจุบันฐานธุรกิจหลัก (Core Business) ของ DPAINT คือการเป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีและเคมีภัณฑ์สำหรับงานก่อสร้าง (Construction Materials) ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ต่อยอดเข้าสู่ธุรกิจบริการออกแบบทางสถาปัตยกรรม ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในกระบวนการตกแต่ง การปรับปรุงอาคาร ตลอดจนการบริหารจัดการต้นทุนวัสดุก่อสร้างและโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบุคลากรและทีมผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในเรื่องทำเลศักยภาพ ความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และแนวโน้มการพัฒนาโครงการเป็นอย่างดี

ดังนั้น การเข้าลงทุนในโครงการ CITY P และโครงการ CITY C ในครั้งนี้ จึงเป็นการนำจุดแข็งจากฐานธุรกิจวัสดุก่อสร้างและบริการออกแบบสถาปัตยกรรม มาผสมรวมกับความเชี่ยวชาญของทีมผู้บริหาร เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจในลักษณะผสมพลัง (Synergy) และการขยายธุรกิจในแนวนราบ (Horizontal Integration) ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการทำกำไร ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเพียงอย่างเดียว (Diversification) และช่วยสร้างฐานรายได้รวมถึงผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้ การเลือกใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุน RO ที่ได้เปิดเผยไปก่อนหน้านี้ จะช่วยให้บริษัท มีเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการโดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมากเกินไป ซึ่งจะช่วยลดภาระหนี้สิน ต้นทุนทางการเงิน (Financial Costs) และดอกเบี้ยจ่าย ส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัท มีความแข็งแกร่งและยืดหยุ่น พร้อมรองรับโอกาสการเติบโตและการลงทุนที่คุ้มค่าในอนาคต คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นว่าการระดมทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินดังกล่าว จะส่งผลกระทบในเชิงบวก และสนับสนุนให้ฐานะการเงินตลอดจนผลการดำเนินงานของบริษัท เติบโตได้อย่างยั่งยืน

5 คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเพิ่มทุน

ในกรณีที่กรรมการของบริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องเกี่ยวกับการเพิ่มทุน โดยกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว และก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนนั้นได้ แต่หากบริษัท ไม่เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัท ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้ง ผู้ถือหุ้นนั้น ๆ สามารถฟ้องร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำใดของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัท ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท จะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัท ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าว สามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

นายธนฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร