

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ



บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สีลม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 8 มิถุนายน 2569

วันที่ 8 มิถุนายน 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท สีเทลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “DPAINT”)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ
บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด

จากภาวะอุตสาหกรรมสีทาอาคาร ที่มีแนวโน้มชะลอตัว การแข่งขันสูง และอัตราการเติบโตต่ำ กกดดันให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2567 ส่งผลให้กลุ่มครอบครัวตั้งการควบคุม ในฐานะผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ เริ่มมองหาโอกาสขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความสามารถในการทำกำไรให้กับบริษัทฯ จึงได้พบกับนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ นักลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจออกแบบและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และได้หารือร่วมกันถึงความเป็นไปได้และโอกาสทางธุรกิจในอนาคต ส่งผลให้พันธมิตรใหม่ทั้งสองท่านมีความเชื่อมั่นในแนวทางการเติบโตของบริษัท และได้ตัดสินใจเข้ามาเป็นหุ้นส่วนเชิงกลยุทธ์ระยะยาวผ่านกระบวนการซื้อขายหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม โดยนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.48 (จำนวน 31,000,000 หุ้น) (นางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ ว่าได้มีการทยอยขายหุ้น DPAINT ออกไปทั้งหมด จำนวน 31,000,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ที่ส่งผลให้ปัจจุบันนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทั้งนี้การตัดสินใจดังกล่าวมิได้กระทบต่อแผนการดำเนินโครงการและทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ในฐานะกรรมการบริหารเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและก่อสร้างโครงการ The City Phuket ทั้งหมด) และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 12.61 (จำนวน 29,000,000 หุ้น)

ต่อมา จากความคุ้นเคยและประสบการณ์ในฐานะผู้บริหารงานออกแบบโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ภูเก็ตอย่างยาวนานของนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ทำให้มีโอกาสได้รับทราบข้อมูล และเล็งเห็นถึงศักยภาพของโครงการ The City Phuket ของ CPR ว่าเป็นโครงการที่มีขนาดโครงการที่เหมาะสม และอาจมีแนวโน้มสร้างผลกำไรที่ดี จึงได้นำเสนอข้อมูลให้บริษัทฯ เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อมูลโครงการเบื้องต้น ทั้งในด้านสถานะทางกฎหมาย ภาษี บัญชี รวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ การตรวจสอบความคืบหน้าการก่อสร้าง และการวิเคราะห์ต้นทุนคงเหลือ ก่อนนำเสนอข้อมูลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR”) ทั้งนี้เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C ที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีสภาพพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมตามแผนพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C (“รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C”) และจัดเตรียมเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The City Phuket อาคาร C (เรียกรวม “รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์”)

พร้อมกันนี้เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนและกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบรายการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“รายการ RO”) จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารายการ RO จำนวน 368,000,000 บาท ซึ่งปัจจุบันนี้

ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอวาระ เพื่อพิจารณาอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ [2] รายการ RO ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ที่คาดว่าจะจัดขึ้นในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) แล้ว โดยหากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ [2] รายการ RO จะเป็นผลให้บริษัท สามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น มีมติไม่อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จะยกเลิกการนำเสนอวาระ รายการ RO เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากรายการ RO ที่ชัดเจน นอกเหนือจากการลงทุนตามรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ที่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-Core Asset) ให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ที่เข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตามการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตที่โรงงานสุวินทวงศ์ แม้ว่าจะมีการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตดังกล่าว ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคาร จะยังคงเป็นธุรกิจหลัก (Core Business) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีรากฐานที่แข็งแกร่ง และมีฐานลูกค้าที่มั่นคงมาอย่างยาวนานเกินกว่า 25 ปี อย่างไรก็ดี จากที่ทีมผู้บริหาร มีวิสัยทัศน์ที่จะสร้างแนวทางการเติบโตรูปแบบใหม่ (New S-Curve) และพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ (New Business Model) เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ กอปรกับ คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายที่ชัดเจนว่าจะต้องเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้ความถนัดของทีมบริหาร และเป็นแวดวงธุรกิจที่บริษัทฯ มีเครือข่ายความคุ้นเคยอยู่แล้ว หรือมีประสบการณ์บางส่วน ส่งผลให้การตัดสินใจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ The City Phuket ด้วยเหตุนี้ ทิศทางในอนาคตของบริษัทฯ จึงไม่ใช่การเปลี่ยนผ่านธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง แต่เป็นการวางโครงสร้างแบบคู่ขนานเพื่อสร้างการผนึกกำลังทางธุรกิจ โดยธุรกิจสีทาอาคารจะยังคงเป็นฐานรากที่สร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเข้ามาเป็นกลไกขับเคลื่อนการเติบโตใหม่ ที่ช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่อื่นใด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 44.03 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้นจากมูลค่ารายการสูงสุด ที่อยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีข้อมูลและความเห็นเพิ่มเติม ต่อการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	
3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.4 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.5 ประเภทและขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน	ส่วนที่ 3 หน้า 12
3.8 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 13
3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 14
3.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์	ส่วนที่ 3 หน้า 16
3.11 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 17
3.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 18
3.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัท ที่ แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 18
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	
4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.4 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
4.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 7
4.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา	ส่วนที่ 4 หน้า 13
ส่วนที่ 5 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	ส่วนที่ 5 หน้า 1
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลของบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด
- เอกสารแนบ 3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
DPAINT หรือ บริษัท	: บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)
CPR	: บริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด
IFA หรือ ที่ปรึกษา	: บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
รายการ RO	: รายการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
P/E	: อัตราส่วนราคาต่อกำไร
P/BV	: อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

จากภาวะอุตสาหกรรมสีทาอาคาร ที่มีแนวโน้มชะลอตัว การแข่งขันสูง และอัตราการเติบโตต่ำ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2567 ส่งผลให้กลุ่มครอบครัวตั้งการควบคุม ในฐานะผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ เริ่มมองหาโอกาสขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความสามารถในการทำกำไรให้กับบริษัทฯ จึงได้พบกับนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ นักลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจออกแบบและพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และได้หารือร่วมกันถึงความเป็นไปได้และโอกาสทางธุรกิจในอนาคต ส่งผลให้พันธมิตรใหม่ทั้งสองท่านมีความเชื่อมั่นในแนวทางการเติบโตของ บริษัทฯ และได้ตัดสินใจเข้ามาเป็นหุ้นส่วนเชิงกลยุทธ์ระยะยาวผ่านกระบวนการซื้อขายหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม โดยนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.48 (จำนวน 31,000,000 หุ้น) (นางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ ว่าได้มีการทยอยขายหุ้น DPAINT ออกไปทั้งหมด จำนวน 31,000,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ที่ส่งผลให้ปัจจุบันนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ ทั้งนี้การตัดสินใจดังกล่าวมิได้กระทบต่อแผนการดำเนินโครงการและทิศทางธุรกิจของ บริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ในฐานะกรรมการบริหารเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและก่อสร้างโครงการ The City Phuket ทั้งหมด) และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 12.61 (จำนวน 29,000,000 หุ้น)

ต่อมา จากความคุ้นเคยและประสบการณ์ในฐานะผู้บริหารงานออกแบบโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ภูเก็ตอย่างยาวนานของนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ทำให้มีโอกาสได้รับทราบข้อมูล และเล็งเห็นถึงศักยภาพของโครงการ The City Phuket ของ CPR ว่าเป็นโครงการที่มีขนาดโครงการที่เหมาะสม และอาจมีแนวโน้มสร้างผลกำไรที่ดี จึงได้นำเสนอข้อมูลให้ บริษัทฯ เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อมูลโครงการเบื้องต้น ทั้งในด้านสถานะทางกฎหมาย ภาษี บัญชี รวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ การตรวจสอบความคืบหน้าการก่อสร้าง และการวิเคราะห์ต้นทุนคงเหลือ ก่อนนำเสนอข้อมูลดังกล่าวต่อคณะกรรมการ บริษัทฯ และที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญ บริษัทฯ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR”) ทั้งนี้เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีสภาพพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมตามแผนพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C (“รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C”) และจัดเตรียมเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The City Phuket อาคาร C (เรียกรวม “รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์”)

พร้อมกันนี้เพื่อให้ บริษัทฯ มีเงินลงทุนและกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบรายการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“รายการ RO”) จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารายการ RO จำนวน 368,000,000 บาท ซึ่งปัจจุบันที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนออวาระ เพื่อพิจารณาอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ และ [2] รายการ RO ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ที่คาดว่าจะจัดขึ้นในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) แล้ว โดยหากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ มีมติอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ และ [2] รายการ RO จะเป็นผลให้ บริษัทฯ สามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ มีมติไม่อนุมัติรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ บริษัทฯ จะยกเลิกการนำเสนออวาระ รายการ RO เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากรายการ RO ที่ชัดเจน

นอกเหนือจากการลงทุนตามรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ที่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-Core Asset) ให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ที่เข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตามการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตที่โรงงานสุวินทวงศ์ แม้ว่าจะมีการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตดังกล่าว ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคาร จะยังคงเป็นธุรกิจหลัก (Core Business) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีรากฐานที่แข็งแกร่ง และมีฐานลูกค้าที่มั่นคงมาอย่างยาวนานเกินกว่า 25 ปี อย่างไรก็ดี จากที่ทีมผู้บริหาร มีวิสัยทัศน์ที่จะสร้างแนวทางการเติบโตรูปแบบใหม่ (New S-Curve) และพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ (New Business Model) เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ กอปรกับ คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนว่าจะต้องเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้ความถนัดของทีมบริหาร และเป็นแวดวงธุรกิจที่บริษัทฯ มีเครือข่ายความคุ้นเคยอยู่แล้ว หรือมีประสบการณ์บางส่วน ส่งผลให้การตัดสินใจเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ The City Phuket ด้วยเหตุนี้ ทิศทางในอนาคตของบริษัทฯ จึงไม่ใช่การเปลี่ยนผ่านธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง แต่เป็นการวางโครงสร้างแบบคู่ขนานเพื่อสร้างการผนึกกำลังทางธุรกิจ โดยธุรกิจสีทาอาคารจะยังคงเป็นฐานรากที่สร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเข้ามาเป็นกลไกขับเคลื่อนการเติบโตใหม่ ที่ช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่อื่นใด

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ เข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 44.03 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้นจากมูลค่ารายการสูงสุด ที่อยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีข้อมูลและความเห็นเพิ่มเติม ต่อการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- **ราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญ CPR ที่คำนึงถึงผลกระทบจากรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR ที่คำนึงถึงผลกระทบจากรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ภายใต้สมมติฐานที่ว่า CPR จะมีการดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไปตามเดิม จะได้ช่วงราคายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ที่เท่ากับ 103.68 – 121.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 103.16 – 121.01 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 112.51 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 111.94 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอขายที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ขายด้วยมูลค่า 100.50 ล้านบาท อยู่ต่ำกว่าช่วงราคา

ยุทธธรรมดังกล่าว ดังนั้นการที่บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ CPR ได้ในราคาที่อยู่ต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุทธธรรมของหุ้นสามัญของ CPR จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัท ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ฯ

- **การขยายการลงทุนสู่ธุรกิจใหม่ แทนธุรกิจเดิมที่แนวโน้มขาดทุนต่อเนื่อง**

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ จะเป็นการกระจายรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคาร ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ฯ ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียง ถนนวิชิตสงคราม อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต ซึ่งส่งผลให้บริษัท ฯ มีช่องทางการรับรู้รายได้ที่หลากหลาย และช่วยลดการพึ่งพิงของรายได้จากธุรกิจเดิม

- **โครงสร้างทางการเงินที่มั่นคง จากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น**

จากความจำเป็นที่บริษัท ฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบรายการ RO จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้น ใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารายการ RO จำนวน 368.00 ล้านบาท โดยหากมีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเต็มจำนวน จะส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ฯ ภายหลังจากรายการ RO ในครั้งนี้ ปรับลดจาก 1.05 เท่า (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) เป็น 0.55 เท่า ซึ่งการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยรองรับภาระโครงสร้างเงินทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ที่จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนประมาณ 359.43 ล้านบาท ซึ่งหากบริษัท ฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน DPAINT ในครั้งนี้ และเลือกใช้การระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกตราสารหนี้ จะส่งผลให้บริษัท ฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 1.97 เท่า และอาจทำให้บริษัท ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงสภาพคล่องทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในภาวะที่บริษัท ฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2567

- **การรับรู้รายได้และผลตอบแทนที่รวดเร็ว กว่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่**

บริษัท ฯ คาดว่าการเข้าลงทุนในโครงการ The City Phuket ที่อาคาร A และอาคาร B ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ จะทำให้บริษัท ฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และรับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดโครงการ The City Phuket อาคาร A และอาคาร B ได้ทันที ทำให้บริษัท ฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ภายหลังจากที่บริษัท ฯ ได้ชำระมูลค่าหุ้นสามัญของ CPR ในไตรมาสที่ 3 ปี 2570 ทำให้บริษัท ฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท ฯ ซึ่งคาดว่าจะใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- **การสูญเสียโอกาสการลงทุนในธุรกิจอื่น**

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ DPAINT จะต้องใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 368.00 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัท ฯ สูญเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในโครงการอื่นในอนาคต หากบริษัท ฯ มีโครงการการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและผลตอบแทนที่เหมาะสม

- **การขาดประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ**

จากธุรกิจหลักของบริษัท ฯ ที่มุ่งเน้นประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายสีทาอาคาร มีความแตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ส่งผลให้บริษัท ฯ ยังขาดประสบการณ์ในการบริหารสินทรัพย์

โครงการ The City Phuket ของ CPR ที่อยู่ภายใต้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านการจัดหาลูกค้า การทำการตลาด การขออนุญาต และการตรวจรับงานก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย เป็นต้น ที่อาจเป็นเหตุให้การจัดจำหน่ายสินทรัพย์อาคารชุด และการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C เพื่อขาย ไม่ประสบผลสำเร็จตามที่คาดหวังไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์ในธุรกิจ จึงได้วางแนวทางการบริหารจัดการเพื่อปิดข้อต่อและควบคุมความเสี่ยงอย่างรัดกุม โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวสิตาพัฒน์สมบัติธีระ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งเป็นสถาปนิกวิชาชีพที่ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP รุ่น 228/2568 จาก IOD และมีประสบการณ์ตรงในการออกแบบและบริหารงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศมาอย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีผลงานบริหารโครงการประเภทมิกซ์ยูส คอนโดมิเนียม และโรงแรมชั้นนำในจังหวัดภูเก็ตและภูมิภาคเอเชียจำนวนมาก (อาทิ โครงการ Novotel Phuket Kata Avista Resort & Spa Tribe Hotel Phuket Sathorn Square และคอนโดมิเนียมกลุ่ม CP) ความเชี่ยวชาญดังกล่าวจะเข้ามาช่วยควบคุมงานก่อสร้าง การตรวจรับงาน และบริหารต้นทุนโครงการของ CPR ได้โดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ และ CPR ยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐาน ชำนาญในพื้นที่ ควบคู่ไปกับการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ทั้งในส่วนการควบคุมงานก่อสร้าง การจัดการด้านกฎหมาย และบริษัทตัวแทนจัดจำหน่าย เพื่อวางกลยุทธ์การตลาดเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งใช้ประโยชน์จากเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจของ DPAINT ในอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมาเดิม มาประยุกต์ใช้ในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีฐานการดำเนินงานในจังหวัดภูเก็ต เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C จะสามารถดำเนินการได้ตามมาตรฐานและกรอบเวลาที่กำหนดไว้ โดยบมจ. เอ็กซ์ไบโอเอนซ์ (XBIO) ที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ The City Phuket อาคาร C ถือเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและเข้าช่วยเงื่อนไขดังกล่าว จากการขยายเริ่มขยายการดำเนินงานรับงานก่อสร้างในจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี 2568 และมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Ascott ABOV Patong Residence (4 อาคาร) มูลค่าสัญญา 190.52 ล้านบาท และโครงการอาคารพักอาศัย (1 อาคาร) มูลค่าสัญญา 39.11 ล้านบาท รวมมูลค่า สัญญาประมาณ 229.63 ล้านบาท เป็นต้น นอกจากนี้ XBIO ยังมีความได้เปรียบในเชิงปฏิบัติการในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่าการจัดหาผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้างในพื้นที่มีข้อจำกัดสูงกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากสภาพทางกายภาพและโลจิสติกส์ของจังหวัด โดย XBIO ได้ยืนยันความพร้อมในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานทั้งด้านผู้รับเหมาช่วงและวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้งานแล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่บริษัทฯ และ CPR พิจารณาคัดเลือก XBIO ให้เป็นผู้รับผิดชอบงานก่อสร้างอาคารของโครงการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้สอบบัญชีของ XBIO จะมีการยกประเด็น Going Concern ไว้ในรายงาน แต่บริษัทฯ และ CPR พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นดังกล่าวเป็นผลมาจากช่วงขาดของของกลุ่มธุรกิจอาหาร มิได้สะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติงานจริงของทีมงานก่อสร้าง โดยเหตุผลหลักในการคัดเลือก XBIO มีดังนี้ (1) XBIO มีทีมงานก่อสร้างที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและมีเครือข่ายผู้รับเหมาช่วงรวมถึงแหล่งวัสดุก่อสร้างในพื้นที่ภูเก็ต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการลดความเสี่ยงด้านความล่าช้า เนื่องจากการจัดหาผู้รับเหมาคุณภาพในจังหวัดภูเก็ตมีข้อจำกัดสูง (2) CPR จะบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้รับเหมาผ่านเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดให้เบิกจ่ายค่าก่อสร้างตามความคืบหน้าของงานจริง (Progress Payment) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการโอนเงินล่วงหน้า ด้วยเหตุผลดังกล่าว XBIO จึงยังคงเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อจำกัดของพื้นที่

รวมถึงปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาบริษัทที่ปรึกษาด้านงานวิศวกรรมที่มีความเชี่ยวชาญ มาช่วยสนับสนุน และสอบทานการทำงานของผู้รับเหมาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจได้ว่างานก่อสร้างจะเป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่วางไว้ นอกจากนี้ในด้านบุคลากรอื่น ๆ อาทิ พนักงานขาย และเจ้าหน้าที่ธุรการ บริษัทฯ คาดว่าจะคงการดำเนินงานตามแผนงานของ CPR เพื่อไม่ให้เกิดข้อติดขัดในด้านการประกอบธุรกิจ อีกทั้ง บริษัทฯ จะดำเนินการให้

ฝ่ายงานบัญชีของบริษัทฯ หรือร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงแนวมาตรฐานการบันทึกบัญชีของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า เพื่อไม่ให้กระทบต่อการปิดบัญชีตามรอบงบการเงินของบริษัทฯ

• **การเกิด dilution effect ภายหลังรายการ RO**

จากที่บริษัทฯ คาดว่าจะนำกระแสเงินสดที่ได้รับ จากรายการ RO จำนวน 368.00 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นต้องเผชิญความเสี่ยงจาก dilution effect จากการมีจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งในด้านผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per share dilution) ดังนี้

รายการ	สมการ	การคำนวณ	ผลลัพธ์
Control dilution	จำนวนหุ้นเพิ่มทุน (จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน)	$1,840,000,000$ $230,000,000 + 1,840,000,000$	ร้อยละ 88.89
Price dilution	(ราคาตลาดก่อนเสนอขาย ¹ – ราคาตลาดหลังเสนอขาย) ราคาตลาดก่อนเสนอขาย ¹	$0.699485 - 0.255498$ 0.699485	ร้อยละ 63.47
Earnings per share dilution	(EPS ก่อนเสนอขาย – EPS หลังเสนอขาย) EPS ก่อนเสนอขาย	n.a. ²	n.a. ²

หมายเหตุ: ¹ราคาตลาดก่อนเสนอขาย คำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอขายต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ซึ่งตรงกับวันที่ 2 มิถุนายน 2569 (คำนวณระหว่างวันที่ 21 - 29 พฤษภาคม 2569 เป็นราคาเท่ากับ 0.699485 บาทต่อหุ้น)

²เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในงวด 12 เดือนล่าสุด จึงไม่สามารถคำนวณผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ทั้งนี้หากกรณีที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเป็นบวก การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) จะมีสัดส่วนเท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ข้อมูลอ้างอิงจากสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม จากผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก และมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดกรณีฐาน ที่เท่ากับ 112.51 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับที่เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ จะช่วยชดเชยกับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ลดลง จากการไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

• **การยกเลิกสัญญาของคู่สัญญา ภายหลัง RO**

จากเงื่อนไขภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ CPR ไม่ได้มีระบุบทลงโทษหรือเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ขายขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้ชัดเจน จึงส่งผลให้บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิกสัญญา และอาจกระทบต่อแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากรายการ RO ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาของคู่สัญญา ภายหลัง RO ถือเป็นความเสี่ยงโดยทั่วไปของการเข้าทำรายการ ที่อาศัยแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุน RO โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่เห็นสัญญาณการบอกเลิกสัญญาหรือได้รับแจ้งจากผู้ขายถึงการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด ทั้งนี้ หากเกิดเหตุยกเลิกสัญญาก่อนการทำการรายการสำเร็จ บริษัทฯ ยังสามารถนำเงินที่ระดมทุนได้จากรายการ RO ไปปรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเดิม หรือรองรับโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นที่มีศักยภาพทดแทนได้ทันที จึงช่วยจำกัดความเสี่ยงต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจและแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

• **การที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ**

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C อยู่ในสภาพพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 359.43 ล้านบาท ผ่านช่องทาง ดังนี้

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

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent: LOI) จากคุณณิศาพัฒน์ สมบัติธีระ ซึ่งได้แสดงความประสงค์และยืนยันความพร้อมที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนครบทั้งจำนวน และมีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิของจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรเกินกว่าสิทธิ (Over-Subscription) ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Over-subscription) ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party)) หรือบุคคลตามมาตรา 258 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท จำนวน 93.00 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 4.65 ล้านบาท และจะได้รับเงินส่วนที่เหลืออีก 88.35 ล้านบาท ภายในไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ หากเงินทุนรวมทั้งหมดยังไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การขอสินเชื่อโยบายโครงการ (Project Finance) โดยพิจารณาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรืออาจพิจารณาแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในระดับโครงการ (Joint Venture) ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบบุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อขับเคลื่อนโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบระยะเวลา โดยไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการขยายธุรกิจหลักของบริษัทฯ

- **การทำรายการไม่สำเร็จ เนื่องจากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับ การบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

เงื่อนไขบังคับก่อน	ความคืบหน้า
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ขาย	
บริษัทฯ ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ การอนุมัติจากบุคคลที่มีอำนาจ ให้เข้าซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขาย รวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และตามที่กฎหมายข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด	บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการ บริษัทฯ และอยู่ระหว่างนำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ทั้งนี้ หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 มีมติ

เงื่อนไขบังคับก่อน	ความคืบหน้า
	ไม่อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยุติการเข้าทำรายการดังกล่าว ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัทฯ ได้รับผลการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ในด้านบัญชี ด้านกฎหมาย และด้านวิศวกรรมของอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ครบถ้วนทุกด้านแล้ว และผลการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของบริษัทฯ โดยไม่มีข้อโต้แย้งใด	บริษัทฯ ได้รับผลตรวจสอบครบทุกด้าน และผลการตรวจสอบเป็นที่น่าพึงพอใจของบริษัทฯ
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อ	
คำรับรองของผู้ขายที่ให้ต่อบริษัทฯ ตามสัญญาฉบับนี้ มีสาระสำคัญถูกต้องทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันซื้อขายหุ้น	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ผู้ขายได้รับการอนุมัติ การอนุญาต หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตามสัญญาจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ (ถ้ามี) หรือจากบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นต้องได้รับตามกฎหมายหรือสัญญาแล้ว	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ไม่มีคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล หรือคำวินิจฉัยของอนุญาโตตุลาการ หรือมีกฎหมาย ข้อกำหนดในระเบียบข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่ห้ามหรือจำกัดการปิดการซื้อขายหุ้นหรือปฏิบัติการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบร้ายแรงอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานหรือธุรกิจของ CPR เกิดขึ้นก่อนและในวันซื้อขายหุ้น	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ผู้ขาย และ/หรือ CPR ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และไม่ถูกฟ้องร้องหรือมีการดำเนินกระบวนการใด ๆ ในศาลหรืออนุญาโตตุลาการอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขายหุ้นที่ซื้อขายตามสัญญานี้ ยกเว้นได้เปิดเผยต่อบริษัทฯ ไว้แล้ว	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายซึ่งได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้ครบถ้วน และยืนยันว่า CPR ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่มดังกล่าว หากมีการเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ก่อนการซื้อขายให้เป็นภาระของ CPR ทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิบังคับเอาจาก CPR	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน

• **บริษัทฯ อาจไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน**

สืบเนื่องจากบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากรายการ RO มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ เป็นหลัก โดยบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อาทิ ผู้ขายอาจยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าถึงเงินตามวัตถุประสงค์การใช้เงินหลักข้างต้น บริษัทฯ ยังคงมีหลักเกณฑ์การพิจารณาการเข้าลงทุนในโครงการซึ่งต้องมีอัตราผลตอบแทนภายในไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC) ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนจะนำเงินส่วนที่เหลือมาใช้ตามวัตถุประสงค์ลำดับถัดไปก่อน โดยมุ่งเน้นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีและมีปัจจัยพื้นฐานสนับสนุนในระยะยาว เพื่อกระจายความเสี่ยงและเสริมสร้างความมั่นคงของรายได้ ทั้งนี้ การพิจารณาการลงทุนจะอยู่ภายใต้กระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาลอย่างเคร่งครัด อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการใช้เงินจากการเพิ่มทุนไว้อย่างชัดเจน และจะดำเนินการใช้เงินตามลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถเข้าถึงเงินในรายการหลักได้ตามแผน บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับไปพิจารณาใช้ในโครงการหรือการลงทุนอื่นที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และอยู่ในอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ มีความเข้าใจหรือสามารถต่อยอดศักยภาพได้ โดยการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติตามโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความคืบหน้าการใช้เงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และติดตามการใช้เงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าเงินระดมทุนถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งไว้

- **การไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการ**

แม้ว่ามูลค่ารายการสูงสุดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 44.03 ซึ่งมีขนาดรายการอยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ในการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ เข้าลงทุน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ดังกล่าว ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ก็จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ได้สำเร็จและส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ กลับเข้าสู่สถานะปัจจุบันก่อนการเข้าทำรายการ

- **ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง**

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ยังคงมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต และความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจปกติ ภายใต้การเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอก ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการ The City Phuket เช่น การชะลอตัวของภาคเศรษฐกิจไทย และความไม่แน่นอนของปัจจัยการเมือง รวมถึงความเสี่ยงจากการที่การดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาตามโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณไว้ เช่น การก่อสร้างที่ล่าช้า และการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าต่างชาติ อย่างไรก็ตาม แม้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะมีความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตประกอบการตัดสินใจ โดยข้อมูลการวิจัยตลาดสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมจากกลุ่มผู้ซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มต่อเนื่อง สอดคล้องกับกระแส Megatrend ของโลก อาทิ การขยายตัวของกลุ่มผู้มีสินทรัพย์สูง (High Net Worth Individuals) และอุปทานของอสังหาฯในพื้นที่ของโครงการ ทำให้พื้นที่ดังกล่าวจัดอยู่ในความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองท่องเที่ยวระดับนานาชาติ ทั้งนี้ ราคาที่เข้าทำรายการยังต่ำกว่ามูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของราคาและมีส่วนเพื่อความเสี่ยงในระดับหนึ่ง โดยข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตระบุว่า ณ ไตรมาส 1 ปี 2568 มีอุปทานที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 40,600 ยูนิต จาก 343 โครงการ โดยคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 83 ของอุปทานทั้งหมด และมี ราคาเฉลี่ยประมาณ 144,000 บาทต่อตารางเมตรและมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นทุกปี ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยวระดับนานาชาติ (อ้างอิง: C9 Hotelworks, Phuket Property Market Update, May 2025) นอกจากนี้ ข้อมูลจาก CBRE Research ระบุว่าตลาดคอนโดมิเนียมในภูเก็ตได้รับความนิยมจากกลุ่มนักลงทุนและผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยมีช่วงราคาทั่วไปประมาณ 4 – 15 ล้านบาทต่อยูนิต และสามารถสร้าง Rental Yield ประมาณ 7 – 11% ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ (อ้างอิง: CBRE Research, Phuket Real Estate Market 2025) ในด้านแนวโน้มการลงทุนในระดับภูมิภาค ผลสำรวจนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกพบว่า มากกว่าร้อยละ 57 ของนักลงทุนมีแนวโน้มที่จะเพิ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่ออุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค โดยเฉพาะในกลุ่มสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Living Sector) (อ้างอิง: CBRE Research, 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, January 2026) CBRE_Asia_Pacific_Investor_Int

ทั้งนี้ โครงการ The City Phuket ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งถือเป็นหนึ่งในศูนย์กลางสำคัญด้านการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยภายในจังหวัดภูเก็ต มีโครงสร้างพื้นฐานด้านการท่องเที่ยวที่ครบถ้วนและเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก

- **การผัดผ่อนชำระหนี้ของผู้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์**

จากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มชาวต่างชาติ ส่งผลให้สัดส่วนการขายห้องชุดในรูปแบบสัญญาเช่าซื้ออยู่ในสัดส่วนที่สูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ส่งผลให้ CPR อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของลูกค้าเช่าซื้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดรับของ CPR อย่างไรก็ดี CPR ได้กำหนดมาตรการบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าว ผ่านการเรียกเก็บเงินมัดจำในอัตราที่สูงเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าสัญญา ซึ่งช่วยลดโอกาสการทิ้งโอนของลูกค้าอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการผิดนัดชำระหนี้ บริษัทฯ มีสิทธิรับเงินมัดจำได้ตามกฎหมาย และสามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวกลับมาบริหารจัดการเพื่อเสนอขายใหม่ (Resale) ในราคาตลาดที่เหมาะสม ทำให้บริษัทฯ คาดว่าความเสี่ยงและผลกระทบจากการผิดนัดชำระหนี้ของลูกค้าเช่าซื้อ จะส่งผลต่อการดำเนินงานในระดับที่ควบคุมได้

• **การพึ่งพิงลูกค้าชาวต่างชาติ**

เนื่องด้วยจังหวัดภูเก็ตเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวระดับโลก ส่งผลให้กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ CPR กว่าร้อยละ 90 เป็นชาวต่างชาติ โดยโครงสร้างรายได้ปี 2566–68 ของ CPR มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	45.06	91.95	105.06	80.95
ลูกค้าชาวไทย	-	-	7.00	15.54	2.75	2.62
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	38.06	84.46	102.31	97.38
สัญชาติญี่ปุ่น	-	-	7.18	15.93	-	-
สัญชาติอเมริกัน	-	-	7.12	15.79	8.31	7.91
สัญชาติรัสเซีย	-	-	6.72	14.92	13.04	12.41
สัญชาติเยอรมัน	-	-	6.10	13.54	0.00	0.00
สัญชาติสิงคโปร์	-	-	3.99	8.86	0.00	0.00
สัญชาติโปแลนด์	-	-	3.67	8.15	4.75	4.52
สัญชาติอิตาลี/จีน (ซื้อร่วมกัน)	-	-	3.28	7.27	-	-
สัญชาติเบลเยียม	-	-	-	-	8.56	8.15
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	8.85	8.42
สัญชาติจีน	-	-	-	-	34.54	32.87
สัญชาติฟินแลนด์	-	-	-	-	4.52	4.30
สัญชาตินิวซีแลนด์	-	-	-	-	8.57	8.15
สัญชาติโปรตุเกส	-	-	-	-	11.19	10.65
รายได้จากการให้เช่า	-	-	3.29	6.70	20.49	15.79
ลูกค้าชาวไทย	-	-	0.00	0.00	1.03	5.02
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	3.29	100.00	19.49	94.98
สัญชาติอเมริกัน	-	-	0.04	1.10	0.43	2.11
สัญชาติแองโกลา	-	-	-	-	0.17	0.83
สัญชาติออสเตรเลีย	-	-	0.06	1.96	0.19	0.94
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	0.17	0.82
สัญชาติแคนาดาและไทย (เช่าซื้อร่วมกัน)	-	-	0.28	8.59	1.81	8.85
สัญชาติจีน	-	-	0.21	6.53	3.71	18.11
สัญชาติเยอรมัน	-	-	0.09	2.78	0.27	1.34
สัญชาติฟีจี และลัตเวีย	-	-	-	-	0.38	1.84
สัญชาติอินเดีย	-	-	0.26	7.87	0.98	4.81
สัญชาติลัตเวีย	-	-	0.41	12.57	1.25	6.12
สัญชาตินอร์เวย์	-	-	0.23	6.85	0.47	2.31
สัญชาติปากีสถาน	-	-	0.05	1.58	0.21	1.01
สัญชาติฟิลิปปินส์	-	-	-	-	0.26	1.25

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สัญญาตีโปแลนด์	-	-	0.87	26.33	3.61	17.63
สัญญาตีรัสเซีย	-	-	0.74	22.53	5.36	26.15
สัญญาตีสวีเดน	-	-	0.04	1.31	0.17	0.84
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ¹	-	-	-	-	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

หมายเหตุ: ¹กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีที่มาจากรายได้หักต้นทุนห้องเช่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

จากโครงสร้างรายได้ของ CPR ที่พึ่งพิงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าชาวต่างชาติในสัดส่วนสูง จึงส่งผลให้รายได้ของ CPR มีความไวต่อปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสงคราม ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และนโยบายของภาครัฐไทย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อตรงต่ออุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความสามารถในการขายและการจัดเก็บกระแสเงินสดของ CPR อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดแผนและมาตรการบรรเทาผลกระทบเชิงรุก โดยการเรียกเก็บเงินมัดจำและเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงเพื่อสร้างความผูกพันในสัญญาและลดอัตราการทิ้งโอน ควบคู่ไปกับการดำเนินกลยุทธ์กระจายฐานลูกค้าไปยังหลากหลายประเทศ เพื่อลดการกระจุกตัวของกลุ่มลูกค้าสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง ซึ่งช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้กลุ่มชาวต่างชาติที่มาซื้อคอนโดในจังหวัดท่องเที่ยว เช่น พัทยา เชียงใหม่ ภูเก็ต หรือหัวหิน มักพำนักอยู่ด้วยวีซ่าเกษียณอายุ (Retirement Visa / Non-Immigrant O-A หรือ O) โดยเป็นชาวต่างชาติอายุ 50 ปีขึ้นไปที่ต้องการใช้ชีวิตบั้นปลายในไทย มีเงื่อนไขสำคัญ คือ ต้องมีเงินฝากในบัญชีธนาคารไทยไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือมีรายได้/เงินบำนาญไม่น้อยกว่า 65,000 บาทต่อเดือน นอกเหนือจากนี้ กลุ่มใหม่ที่กำลังเติบโต ปัจจุบัน ชาวต่างชาติหันมาใช้ วีช่านักลงทุน เพื่อจุดประสงค์ในการพำนักระยะยาวจากการซื้อคอนโดโดยตรงมากขึ้น ประกอบไปด้วย แทริก 3 ล้านบาท (Practical Investment) สำหรับผู้ที่ซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมีเนียมพร้อมอยู่มูลค่าไม่น้อยกว่า 3 ล้านบาท และ แทริก 10 ล้านบาท (Traditional Investment) วีซ่าสำหรับผู้ลงทุนซื้อคอนโดมีเนียมมีหนึ่งจากผู้พัฒนาโครงการโดยตรง มูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท โดยวีซ่าเกษียณอายุ และวีช่านักลงทุนสามารถพำนักรับได้ในครั้งละ 1 ปี โดยผู้ถือวีซ่าจะต้องดำเนินการต่ออายุทุกๆ ปี (Yearly Extension) ตราบใดที่ยังคงคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

ความเหมาะสมของราคาที่ใช้ทำรายการ

ในเรื่องความเหมาะสมของราคาที่เข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR โดยวิธีต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	113.42	112.86	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	327.23	325.60	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	65.78 - 69.19	65.46 - 68.84	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	73.67 - 102.94	73.30 - 102.42	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	112.51	111.94	เหมาะสม
กรณีวิเคราะห์ความไว	103.68 - 121.61	103.16 - 121.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ มักเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด สำหรับการประเมินมูลค่ากิจการที่มีการเตรียมข้อมูลภายในที่เพียงพอ อาทิ งบการเงินภายในกิจการ งบทดลอง และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รวมถึงเอกสารสำคัญทางธุรกิจ อาทิ สัญญาเงินกู้ ยืมเงิน เป็นต้น โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด นั้น มีค่าอยู่ในช่วง 103.68 – 121.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นช่วงมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 103.16 – 121.01 บาทต่อหุ้น จึงสามารถวิเคราะห์ได้มูลค่าการเข้าทำรายการที่ 100.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายที่ 100.50 บาทต่อหุ้น อยู่สูงกว่าช่วงการประมาณการและมีความเหมาะสมทางด้านราคา

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ
2. เอกสารของบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินของบริษัทฯ และ CPR
4. ร่างสัญญาจะซื้อขายหุ้นสามัญ CPR สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร The City Phuket อาคาร C สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และสัญญากู้ยืมทางการเงิน
5. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ
6. รายงานการตรวจสอบของที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางบัญชีและภาษี
7. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
8. ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม และสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญา และข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้นการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

จากภาวะอุตสาหกรรมสีทาอาคาร ที่มีแนวโน้มชะลอตัว การแข่งขันสูง และอัตราการเติบโตต่ำ กดดันให้บริษัท มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2567 ส่งผลให้กลุ่มครอบครัวตั้งการควบคุม ในฐานะผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ เริ่มมองหาโอกาสขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความสามารถในการทำกำไรให้กับบริษัท จึงได้พบกับนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ นักลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจออกแบบและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และได้หารือร่วมกันถึงความเป็นไปได้และโอกาสทางธุรกิจในอนาคต ส่งผลให้พันธมิตรใหม่ทั้งสองท่านมีความเชื่อมั่นในแนวทางการเติบโตของบริษัท และได้ตัดสินใจเข้ามาเป็นหุ้นส่วนเชิงกลยุทธ์ระยะยาวผ่านกระบวนการซื้อขายหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม โดยนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.48 (จำนวน 31,000,000 หุ้น) (นางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ ว่าได้มีการทยอยขายหุ้น DPAINT ออกไปทั้งหมด จำนวน 31,000,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ที่ส่งผลให้ปัจจุบันนางสาวเพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ทั้งนี้การตัดสินใจดังกล่าวมิได้กระทบต่อแผนการดำเนินโครงการและทิศทางธุรกิจของบริษัท แต่อย่างใด เนื่องจากนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ในฐานะกรรมการบริหารเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและก่อสร้างโครงการ The City Phuket ทั้งหมด) และนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 12.61 (จำนวน 29,000,000 หุ้น)

ต่อมา จากความคุ้นเคยและประสบการณ์ในฐานะผู้บริหารงานออกแบบโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ภูเก็ตอย่างยาวนานของนางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระ ทำให้มีโอกาสได้รับทราบข้อมูล และเล็งเห็นถึงศักยภาพของโครงการ The City Phuket ของ CPR ว่าเป็นโครงการที่มีขนาดโครงการที่เหมาะสม และอาจมีแนวโน้มสร้างผลกำไรที่ดี จึงได้นำเสนอข้อมูลให้บริษัท เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อมูลโครงการเบื้องต้น ทั้งในด้านสถานะทางกฎหมาย ภาษี บัญชี รวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ การตรวจสอบความคืบหน้าการก่อสร้าง และการวิเคราะห์ต้นทุนคงเหลือ ก่อนนำเสนอข้อมูลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR”) ทั้งนี้เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีสภาพพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ บริษัท จึงจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมตามแผนพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C (“รายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C”) และจัดเตรียมเงินทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหารและดำเนินงานโครงการ The City Phuket อาคาร C (เรียกรวม “รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์”)

พร้อมกันนี้เพื่อให้บริษัท มีเงินลงทุนและกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบรายการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“รายการ RO”) จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารายการ RO จำนวน 368,000,000 บาท ซึ่งปัจจุบันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนออวาระ เพื่อพิจารณาอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ [2] รายการ RO ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ที่คาดว่าจะจัดขึ้นในวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) แล้ว โดยหากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ มีมติอนุมัติ [1] รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ [2] รายการ RO จะเป็นผลให้บริษัท สามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ มีมติไม่อนุมัติรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ บริษัทฯ จะยกเลิกการนำเสนอวาระ รายการ RO เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากรายการ RO ที่ชัดเจน นอกเหนือจากการลงทุนตามรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ที่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-Core Asset) ให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ที่เข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตามการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตที่โรงงานสุวินทวงศ์ แม้ว่าจะมีการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตดังกล่าว ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคาร จะยังคงเป็นธุรกิจหลัก (Core Business) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีรากฐานที่แข็งแกร่ง และมีฐานลูกค้าที่มั่นคงมาอย่างยาวนานเกินกว่า 25 ปี อย่างไรก็ตาม จากที่ทีมผู้บริหาร มีวิสัยทัศน์ที่จะสร้างแนวทางการเติบโตรูปแบบใหม่ (New S-Curve) และพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ (New Business Model) เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ กอปรกับ คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนว่าจะต้องเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้ความกดดันของทีมบริหาร และเป็นแวดวงธุรกิจที่บริษัทฯ มีเครือข่ายความคุ้นเคยอยู่แล้ว หรือมีประสบการณ์บางส่วน ส่งผลให้การตัดสินใจเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ The City Phuket ด้วยเหตุนี้ ทิศทางในอนาคตของบริษัทฯ จึงไม่ใช่การเปลี่ยนผ่านธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง แต่เป็นการวางโครงสร้างแบบคู่ขนานเพื่อสร้างการผนึกกำลังทางธุรกิจ โดยธุรกิจสีทาอาคารจะยังคงเป็นฐานรากที่สร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเข้ามาเป็นกลไกขับเคลื่อนการเติบโตใหม่ ที่ช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่อื่นใด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 44.03 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้นจากมูลค่ารายการสูงสุด ที่อยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีข้อมูลและความเห็นเพิ่มเติม ต่อการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

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 “รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ”) โดยบริษัทฯ

คาดว่ารายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR จะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 120 วันหลังจากผู้ถือหุ้นมีมติการเข้าทำรายการ ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 และรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 2 ของปี 2571

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

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

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลของ DPAINT และ CPR เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 1 และ 2 ตามลำดับ

3.4 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 อนิรุทธเทวา (“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 รวมถึงไม่พบประเด็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน หรือความคล่องตัวในการดำเนินโครงการ The City Phuket รวมถึงไม่พบรายการหนี้สินนอกงบการเงิน และคดีความอื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของโครงการ The City Phuket
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ขาย	- คำรับรองของผู้ขายที่ให้ต่อบริษัทฯ ตามสัญญาฉบับนี้ มีสาระสำคัญถูกต้องทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันซื้อขายหุ้น - ผู้ขายได้รับการอนุมัติ การอนุญาต หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตามสัญญานี้จากหน่วยงานราชการต่าง ๆ (ถ้ามี) หรือจากบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นต้องได้รับตามกฎหมายหรือสัญญาแล้ว - ไม่มีคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล หรือคำวินิจฉัยของอนุญาโตตุลาการ หรือมีกฎหมาย ข้อกำหนดในระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่ห้ามหรือจำกัดการปิดการขายหุ้นหรือปฏิบัติการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	- ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบร้ายแรงอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานหรือธุรกิจของ CPR เกิดขึ้นก่อนและในวันซื้อขายหุ้น - ผู้ขาย และ/หรือ CPR ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และไม่ถูกฟ้องร้องหรือมีการดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ ในศาลหรืออนุญาโตตุลาการอันส่งผลต่อความสามารถในการขายหุ้นที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายนี้ ยกเว้นได้เปิดเผยต่อบริษัท ไว้แล้ว - CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง 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 ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ครบถ้วนแล้ว และความรับผิดของ CPR ในเรื่องดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้วก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในวันซื้อขายหุ้น CPR ได้รับใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบต่าง ๆ ทั้งหมดที่จำเป็น สำหรับการประกอบธุรกิจของ CPR โดยใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวมีผล บังคับโดยสมบูรณ์และ CPR ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วน CPR ไม่ทราบถึงกรณีใด ๆ อันอาจมีผลทำให้ใบอนุญาต ความยินยอมและความเห็นชอบดังกล่าวเหล่านั้นถูกเพิกถอน ระเบียบ หรือเปลี่ยนแปลง (หรือซึ่งอาจมีผลต่อ ความสมบูรณ์ตามกฎหมายหรือการต่ออายุใบอนุญาตเหล่านั้น) หรือซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนิน กิจการของ CPR อย่างมีนัยสำคัญ - CPR ไม่เคยถูกระบุและไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มว่าอาจถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้าม ไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้างจากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) แต่อย่างใด
คำรับรองและคำยืนยันของผู้ซื้อ	- บริษัท เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย และมิได้ถูก ดำเนินคดีล้มละลายหรืออยู่ในระหว่างการชำระบัญชี - บริษัท มีความสามารถและอำนาจตามกฎหมายในการทำสัญญา ลงนามในสัญญาและส่งมอบสัญญานับนี้ และการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ รวมถึงการซื้อและ รับโอนหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขายและสัญญานับนี้ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันบริษัท และสามารถ บังคับบริษัท ได้ตามข้อตกลงตามสัญญานับนี้ นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อลงนามในสัญญาเป็นต้นไปจนถึง วันที่สัญญาสิ้นสุดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญานับนี้
การใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืน	ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันซื้อขายหุ้นตามสัญญานับนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่า CPR ถูกระบุ และ/ หรือ มีแนวโน้มว่าอาจถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้าม ไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้าง จากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) รวมทั้งการจ้างงานหรือการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย

หัวข้อ	รายละเอียด
	นอกเหนือจากการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ บริษัทฯ มีสิทธิบังคับให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดกลับคืนจากบริษัทฯ (Put Option) ในราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี คิดคำนวณตั้งแต่วันที่ซื้อขายหุ้นจนถึงวันที่ผู้ขายชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ จนครบถ้วน ในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนข้างต้น บริษัทฯ จะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นคืนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ขายพร้อมทั้งเหตุผลในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนตามสัญญานี้ และระบุจำนวนหุ้นที่จะขาย ราคาที่ประสงค์จะขายพร้อมจำนวนดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว และจัดส่งให้แก่ผู้ขายตามรายละเอียดของการติดต่อของสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายจะต้องดำเนินการชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนด้วยเงินสดหรือเช็คและรับโอนกรรมสิทธิ์หุ้นจากบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากบริษัทฯ
เงื่อนไขข้ออื่นภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน	ผู้ขายตกลงและรับรองว่าจะดำเนินการให้ CPR ใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอาคาร C เพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวโดยตรงแก่บริษัทฯ ทั้งนี้ผู้ขายจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยทันทีภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าวแล้ว

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่ตั้งโครงการ The City Phuket อาคาร C และอาคารสำนักงาน

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: นายบรรยง ไพศาลธีระกร (“ผู้ขาย 1”) ผู้จะขาย: นายพรชัยทรงพล ไพศาลธีระกร (“ผู้ขาย 2”) ผู้จะซื้อ: CPR
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	- แปลงที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 16174 เนื้อที่ 0-2-36.3 ไร่ (ที่ตั้งอาคาร C) - แปลงที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 16998 เนื้อที่ 0-0-44.5 ไร่ (ที่ตั้งอาคารสำนักงาน) - แปลงที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 16999 เนื้อที่ 0-0-44.7 ไร่ (ที่ตั้งอาคารสำนักงาน)
ราคาซื้อขาย	28,400,000 บาท
เงื่อนไขการชำระเงิน	- เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 1: 3,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 2: 2,680,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 3: 1,963,106 บาท (ชำระแล้ว) - ค่าที่ดินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 16998: 3,088,937 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 4: 10,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 5: 1,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 6: 1,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 7: 1,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 8: 1,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - เงินมัดจำค่าที่ดินตามสัญญางวดที่ 9: 3,000,000 บาท (ชำระแล้ว) - ค่าที่ดินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 16174 และ 16999: 667,957 บาท (คงเหลือ)
คำรับรองของผู้ขาย	- ผู้จะขายทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่เพียงผู้เดียว และมีสิทธิในการนำที่ดินออกขายโดยสมบูรณ์ - ที่ดินปราศจากการรอนสิทธิ และภาระผูกพันใด ๆ ในที่ดิน - ที่ดินที่จะซื้อจะขายไม่ได้ตกอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตลอดจนไม่มีการติดค้างค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคหรือภาษีอื่นใด ทั้งนี้หากผู้จะขายทั้งสองติดค้างค่าภาษีอากร ค่าสาธารณูปโภค หรือภาระภาษีอื่นใด อยู่ก่อนวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายทั้งสองจะตกลงรับผิดชอบต่อภาระนั้น ๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บก่อนหรือภายหลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วก็ตาม - ผู้จะขายทั้งสองตกลงว่า จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ กับที่ดิน รวมทั้งจะไม่ทำนิติกรรมสัญญาใดแก่ที่ดินนี้กับบุคคลภายนอก นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะได้จดทะเบียน

หัวข้อ	รายละเอียด
	โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ หรือจนกว่าสัญญานี้จะถูกยกเลิกโดยความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน - หากมีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้างชำระก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายทั้งสองเป็นผู้รับผิดชอบชำระทั้งสิ้น - ที่ดินแปลงที่จะซื้อขายได้ปลอดภาระผูกพันใด ๆ และผู้ขายทั้งสองให้คำรับรองว่า หลังจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อขาย ผู้ขายทั้งสองจะไม่ก่อภาระผูกพัน หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการรอนสิทธิในที่ดินที่จะซื้อขาย
คำรับรองของผู้ซื้อ	ไม่มี
การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา	- กรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาไม่ชำระราคา หรือผิดนัดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ขายทั้งสองจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้ผู้ซื้อได้แก้ไขข้อที่ผิดสัญญานั้นก่อน หากผู้ซื้อไม่แก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้ขายทั้งสองมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และมีสิทธิรับเงินมัดจำไว้ได้ทั้งหมด พร้อมทั้งค่าเสียหายที่ผู้ขายทั้งสองได้รับอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้ซื้อ - กรณีที่ผู้ขายทั้งสองผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ซื้อจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้ผู้ขายทั้งสองได้แก้ไขข้อที่ผิดสัญญานั้นก่อน หากผู้ขายทั้งสองไม่แก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้ขายทั้งสองจะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมด พร้อมทั้งค่าเสียหายที่ผู้ซื้อได้รับอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้ขายทั้งสอง

หมายเหตุ: ปัจจุบัน CPR รับโอนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 16998 แล้ว ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2568 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน และบริหารต้นทุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

3.5 ประเภทและขนาดรายการ

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 ทั้งนี้ขนาดรายการที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ 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
(-) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	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
=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ¹		มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท
	=	$\frac{43.42 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{362.98 \text{ ล้านบาท}}$
	=	ร้อยละ 11.96
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มีกำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา}^2}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$
	=	$\frac{359.43 \text{ ล้านบาท}}{816.30 \text{ ล้านบาท}}$
	=	ร้อยละ 44.03
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: ¹มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับ สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

²มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา 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 เนื่องจากเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ เข้าลงทุน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ดังกล่าว ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

3.6 รายละเอียดที่สินทรัพย์ที่ได้มา

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

3.6.1 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

3.6.2 ประวัติความเป็นมา

บริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CPR”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) ภายใต้ชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อสนับสนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นธุรกิจหลักของ WORLD และเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 CPR ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด และปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจ เพื่อเตรียมความพร้อม สำหรับการทำธุรกิจพลังงานทดแทนให้กับนิคมอุตสาหกรรม

ต่อมา ในปี 2566 ผู้บริหารของ CPR ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดภูเก็ต จากสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เสนอขายโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จึงได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 พร้อมกับเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อเนื่อง โดยใช้ชื่อโครงการ The City Phuket (อาคาร A และ B) อย่างไรก็ดี ในช่วงปี 2567 CPR เกิดปัญหาสภาพคล่องระยะสั้น จนไม่สามารถชำระค่าก่อสร้างอาคารได้ จนเป็นผลให้ WORLD ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ มีแผนที่จะจำหน่ายโครงการ The City Phuket ให้กับผู้ลงทุนรายอื่น ซึ่งบริษัท เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (AP) ที่มีฐานะเป็นผู้ก่อสร้างของโครงการมีความสนใจเข้าร่วมทุน จึงได้ดำเนินการนำมูลค่างานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการไปแล้ว แต่ยังไม่ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่าย มาเป็นทุนเพิ่มเติมให้กับ CPR จำนวน 27.50 ล้านบาท และกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน CPR ด้วยสัดส่วนประมาณร้อยละ 90.16 ต่อมา WORLD มีกระแสเงินสดหมุนเวียนเพียงพอจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง จึงได้เข้าเจรจาขอซื้อหุ้น CPR คืนจาก AP ในราคาพาร์ โดย AP ตอบรับข้อเสนอดังกล่าว เนื่องจากการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไปจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการบริหารจัดการโครงการขายห้องชุดและการรอรับผลตอบแทนในระยะยาวนั้นมีความแตกต่างจากลักษณะธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่ AP มีความชำนาญ จึงเห็นว่าการขายหุ้นคืนให้แก่ WORLD เป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่าการถือหุ้นต่อไป

ต่อมาภายหลังการก่อสร้างโครงการ The City Phuket อาคาร A และ B แล้วเสร็จ ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2568 นางสาวณดา อนิรุทธเทวา นักลงทุนซึ่งมีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการ และงานขายอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมาอย่างยาวนาน รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในพื้นที่เป็นอย่างดี จึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการเข้าพัฒนาต่อยอดโครงการ ที่มีโครงสร้างอาคารหลักเสร็จสมบูรณ์แล้ว แต่ยังขาดการบริหารจัดการงานออกแบบภายในและการตลาดที่ตรงจุด ที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มและโอกาสในการทำกำไรจากการจำหน่ายห้องชุดที่คงเหลือ จึงได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ CPR ทั้งหมดจาก WORLD ผ่านการใช้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนบุคคล ที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนของตนในช่วงที่ผ่านมา ต่อมา เพื่อยกระดับภาพลักษณ์โครงการให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อระดับสูงและชาวต่างชาติ นางสาวณดา อนิรุทธเทวา จึงได้นำเงินทุนส่วนบุคคลจำนวน 70.00 ล้านบาท มาใช้ในการปรับปรุงโครงการ The City Phuket อาคาร A และ B และสำนักงานขาย ภายใต้ชื่อนางสาวณดา อนิรุทธเทวา และได้ดำเนินการแปลงสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นทุนจดทะเบียนแก่ CPR เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 เพื่อสร้างฐานทุนที่แข็งแกร่งให้กับ CPR ต่อไป

3.6.3 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 เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน 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. วิชิตสงคราม อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต		
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง		บมจ. เอ็กซ์ไปโอไซเอนซ์
ประเภท	Low Rise	Low Rise	Low Rise
ปีที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ	2567	2568	2571 (คาดการณ์)
เลขที่โฉนดที่ดิน	16176		16174 ²
พื้นที่ดินตามโฉนด	2-3-72.4 ไร่		0-2-36.3 ไร่ ²
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	CPR	CPR	นายบรยง ไพศาลธีระกร ²
สถานการณ์ชำระมูลค่าที่ดิน	100%	100%	97.65% ^{2/3}
พื้นที่ขาย (ตรม.)	3,758.20	5,427.40	3,629.63
จำนวนห้อง	73	105	71
สถานะการจำหน่ายห้องชุด ¹	73 ห้อง	105 ห้อง	71 ห้อง
• โอนกรรมสิทธิ์	15 (20.55%)	19 (18.10%)	- (0.00%)
• สัญญาเช่าซื้อ	38 (52.05%)	20 (19.05%)	- (0.00%)
• คงเหลือขาย	20 (27.40%)	66 (62.85%)	71 (100.00%)
สถานการณ์ก่อสร้าง	100%	100%	5%

รายละเอียด	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C
สถานะ EIA	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว
ภาพโครงการ			

หมายเหตุ: ¹ข้อมูล ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2569

²ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของสัญญาจะซื้อขายที่ดินอาคาร C ได้ที่ข้อ 3.4 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ

³จากข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 CPR ได้ชำระเงินมัดจำที่ดินแล้ว จำนวน 27.73 ล้านบาท จากมูลค่าที่ดินรวม 28.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97.65 ของมูลค่าที่ดินทั้งหมด โดย CPR คาดว่าจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 0.67 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

นอกจากนี้ในด้านการบริหารจัดการปัจจุบัน CPR มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 6 ท่าน ไม่นับรวมนางสาวณดา อนิรุทธเทวา ที่มีฐานะเป็นผู้บริหารสูงสุดของ CPR โดยสามารถจำแนกพนักงานตามขอบเขตหน้าที่ได้เป็น 2 กลุ่มหลัก คือ [1] พนักงานขาย จำนวน 4 ท่าน ที่ทำหน้าที่หลักเกี่ยวกับการขายโครงการให้กับลูกค้า ประสานงานกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ ดูแลเรื่องการตลาดช่องทางออนไลน์ของ CPR เป็นต้น และ [2] เจ้าหน้าที่ธุรการ จำนวน 2 ท่าน ที่ทำหน้าที่ดูแลงานธุรการทั้งหมดของ CPR

3.6.4 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 ซีเทลต้า 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

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของ CPR ในช่วงที่ผ่านมา

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	พ.ย. 57		มิ.ย. 67		ก.ย. 67	
		หุ้น	%	หุ้น	%	หุ้น	%
1	บมจ. เวลต์ คอร์ปอเรชั่น	9,997	99.97	29,997	99.99	29,997	9.83
2	นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	2	0.02	2	0.01	2	0.00
3	น.ส. เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	1	0.01	1	0.00	1	0.00
4	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง					275,007	90.16
5	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา						
6	นางสาวโชตนา ดาวทอง						
รวม		10,000	100.00	30,000	100.00	305,007	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPR

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ต.ค. 67		ก.ค. 68		พ.ค. 69	
		หุ้น	%	หุ้น	%	หุ้น	%
1	บมจ. เวลต์ คอร์ปอเรชั่น	305,004	100.00				
2	นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	2	0.00				
3	น.ส. เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	1	0.00				
4	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง						
5	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา			305,006	100.00	1,005,006	100.00
6	นางสาวโชตนา ดาวทอง			1	0.00	1	0.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ต.ค. 67		ก.ค. 68		พ.ค. 69	
		หุ้น	%	หุ้น	%	หุ้น	%
	รวม	305,007	100.00	305,007	100.00	1,005,007	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPR

3.6.5 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

3.6.6 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						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ¹	-	-	2.50	0.55	4.76	0.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	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
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
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 305,007 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1.00	0.37	30.50	6.74	30.50	5.91

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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

หมายเหตุ: ผู้ที่มีฐานะเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จะมาชำระคืนเงินกู้แก่ CPR ทั้งหมดเต็มจำนวน ก่อนวันโอนกิจการ

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 CPR ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 70.00 ล้านบาท ด้วยการแปลงสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ที่คุณณดา อนิรุทธเทวา ได้ลงทุนพัฒนาโครงการในช่วงก่อนหน้า เข้าเป็นทุนจดทะเบียน CPR ผ่านการนำส่งบัญชีแสดงปริมาณงานและวัสดุ (BOQ) ที่ใช้ปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ต่อกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาท และสินทรัพย์ประเภทสินค้างเหลือเพิ่มขึ้น 42.10 ล้านบาทจากสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A และ B รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 27.90 ล้านบาทจากสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย โดยไม่กระทบต่อหนี้สินของ CPR แต่อย่างใด รวมถึงรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี ที่จัดทำโดยบริษัท เจพี ทิพ ออดิต จำกัด ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ไม่พบว่า CPR มีการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้า และ/หรือ หนี้สินจากสถาบันการเงินที่มีสาระสำคัญ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แต่อย่างใด

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

3.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 359.43 ล้านบาท ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4 โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ขายในวันซื้อขายหุ้น 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 City Phuket อาคาร C จำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2571 อย่างไรก็ดีในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ครบตามจำนวน บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับการจำหน่ายสินทรัพย์ ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3.10

3.8 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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 อนิรุทธเทวา 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	คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 829.80 ล้านบาท - ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 144 ยูนิต มูลค่า 795.76 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) ห้องชุดคงเหลือขาย จำนวน 86 ห้อง คิดเป็นมูลค่ารวม 511.85 ล้านบาท (2) ห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าซื้อ Leasehold จำนวน 48 ห้อง คิดเป็นมูลค่ารวม 283.91 ล้านบาท - ที่ดิน เนื้อที่ 44.5 ตารางวา มูลค่า 6.68 ล้านบาท - สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเนื้อที่ 92.20 ตารางวา มูลค่า 27.36 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1.ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน 4 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายของโครงการ The City Phuket อาคาร A, B, และ C) เป็นการก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ คือ (1) โฉนดเลขที่ 16998 เนื้อที่ 44.50 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CPR และ (2) โฉนดเลขที่ 16999 เนื้อที่ 47.70 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายพริษฐ์ทรงพล ไพศาลธีระกร ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPR และบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบัน CPR อยู่ระหว่างเข้าพื้นที่ดังกล่าว โดยหากการขายและโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The City Phuket อาคาร A, B, และ C แล้วเสร็จ CPR อาจพิจารณาพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อขาย ซึ่งการพิจารณาดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับกระบวนการประเมินความคุ้มค่าทางการเงินในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ดินรวม 92.20 ตารางวามีมูลค่าเท่ากับ 13.83 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าตามสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดินของ CPR จะได้มูลค่าเท่ากับ 6.68 ล้านบาท

รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ปรึกษา / ผู้ประเมินอิสระ	บจก. เอส ทุ ดับเบิลยู คอนซัลติ้ง
รายละเอียดการประเมิน	รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย
วันที่รายงาน	15 พ.ค. 2569
วิธีการประเมิน / ตรวจสอบ	ตรวจสอบสถานะโครงสร้างนิติบุคคล ภาระผูกพันตามกฎหมาย สัญญาจ้าง และสถานะทางการเงิน
ขอบเขตการปฏิบัติงาน	ตรวจสอบสถานะทางนิติบุคคลเพื่อยืนยันความถูกต้องของโครงสร้างผู้ถือหุ้นและอำนาจบริหารจัดการตามกฎหมาย

หัวข้อ	รายละเอียด
	- ตรวจสอบเอกสารสิทธิในที่ดินและบรรดาใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการใช้อาคาร และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม - วิเคราะห์งบการเงินและภาระหนี้สินทั้งจากสถาบันการเงินและรายการระหว่างกัน - ตรวจสอบภาระผูกพันด้านบริหารงานบุคคล
ผลการประเมิน / ข้อสรุป	ไม่พบข้อจำกัดทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำรายการ

3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

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

ในด้านโครงสร้างทางการเงิน การระดมทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการโดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงเกินไป ซึ่งช่วยลดภาระต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ทำให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นและมีศักยภาพในการขอสินเชื่อเพื่อขยายกิจการในอนาคต

นอกจากนี้ การขยายบทบาทสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังช่วยให้เกิดการต่อยอดทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ สามารถนำผลิตภัณฑ์สี เคมีภัณฑ์ก่อสร้าง และบริการออกแบบสถาปัตยกรรมของบริษัทฯ เข้าไปใช้ในโครงการดังกล่าวได้โดยตรง ซึ่งจะช่วยเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายและบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาหารือร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ถึงความเหมาะสมของการนำผลิตภัณฑ์ และบริการของบริษัทฯ มาใช้ประกอบการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ต่อไป

กوبرกับคุณสิดาพัฒน์ สมบัติธีระ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีประสบการณ์ในด้านการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่จะช่วยให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานจะเป็นไปตามแผนงาน และท้ายที่สุดแล้ว ฐานรายได้ใหม่และโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งนี้ จะช่วยเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อไป โดยแผนการดำเนินธุรกิจและทิศทางการประกอบธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคารเป็นหลัก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีรากฐานที่แข็งแกร่งและมีฐานลูกค้าที่มั่นคงมาอย่างยาวนาน อย่างไรก็ตาม ปฏิเสธไม่ได้ว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมสีทาอาคาร รวมถึงอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ต้องเผชิญกับสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและเป็นตลาดอิ่มตัว ที่มีอัตราการเติบโตต่ำและไม่ก้าวกระโดดเหมือนในอดีต ข้อจำกัดดังกล่าวจึงถือเป็นโจทย์สำคัญและเป็นความท้าทายของคณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึงทีมผู้บริหาร ที่จะต้องเร่งกำหนดวิสัยทัศน์ เพื่อมองหาแนวทางการสร้างการเติบโตใหม่ ๆ (New S-Curve) และพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ (New Business Model) เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่นั้น คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนว่า จะต้องเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้ความถนัดของทีมบริหาร และเป็นแวดวงธุรกิจที่บริษัทฯ มีเครือข่ายความคุ้นเคยอยู่แล้ว หรือมีประสบการณ์บางส่วน ส่งผลให้การตัดสินใจเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ The City Phuket จึงเป็นทางเลือกที่ตอบโจทย์กลยุทธ์นี้อย่างสมบูรณ์แบบ เนื่องจากทั้งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และพันธมิตรใหม่ที่เข้าร่วมงาน ต่างมีประสบการณ์ตรงในแวดวงสถาปัตยกรรม วัสดุก่อสร้าง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงสามารถใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญ ความสัมพันธ์ และฐานข้อมูลลูกค้าที่มีอยู่เดิม มาปรับใช้ในการคัดกรองโครงการ บริหารจัดการต้นทุน และควบคุมงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

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

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้แหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) เป็นหลัก ดังนั้น บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจาก

- **การยกเลิกสัญญาของลูกค้า ภายหลัง RO** จากเงื่อนไขภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ CPR ไม่ได้มีระบุบทลงโทษหรือเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ขายขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้ชัดเจน จึงส่งผลให้บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิกสัญญา และอาจกระทบต่อแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากรายการ RO ในอนาคต อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า ภายหลัง RO ถือเป็นความเสี่ยงโดยทั่วไปของการเข้าทำรายการ ที่อาศัยแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุน RO โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่เห็นสัญญาณการบอกเลิกสัญญาหรือได้รับแจ้งจากผู้ขายถึงการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุยกเลิกสัญญาก่อนการทำรายการสำเร็จ บริษัทฯ ยังสามารถนำเงินที่ระดมทุนได้จากรายการ RO ไปปรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเดิม หรือรองรับโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นที่มีศักยภาพทดแทนได้ทันที จึงช่วยจำกัดความเสี่ยงต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจและแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **บริษัทฯ อาจไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน** จากที่บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากรายการ RO มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ เป็นหลัก โดยบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น ในกรณีที่เหตุการณ์ที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อาทิ ผู้ขายอาจยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าถึงตามวัตถุประสงค์การใช้เงินหลักข้างต้น บริษัทฯ ยังคงมีหลักเกณฑ์การพิจารณาการเข้าถึงเงินในโครงการซึ่งต้องมีอัตราผลตอบแทนภายในไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC) ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนจะนำเงินส่วนที่เหลือมาใช้ตามวัตถุประสงค์ลำดับถัดไปก่อน โดยมุ่งเน้นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีและมีปัจจัยพื้นฐานสนับสนุนในระยะยาว เพื่อกระจายความเสี่ยงและเสริมสร้างความมั่นคงของรายได้ ทั้งนี้ การพิจารณาลงทุนจะอยู่ภายใต้กระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาลอย่างเคร่งครัด อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการใช้เงินจากการเพิ่มทุนไว้อย่างชัดเจน และจะดำเนินการใช้เงินตามลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถเข้าถึงเงินในรายการหลักได้ตามแผน บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับไปพิจารณาใช้ในโครงการหรือการลงทุนอื่นที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และอยู่ในอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ มีความเข้าใจหรือสามารถต่อยอดศักยภาพได้ โดยการพิจารณาลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติตามโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความคืบหน้าการใช้เงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และติดตามการใช้เงินอย่าง

ต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าเงินระดมทุนถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งไว้

3.10 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) จากคุณสตีฟสัน สมบัติธระ ซึ่งได้แสดงความประสงค์และยืนยันความพร้อมที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนครบทั้งจำนวน และมีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิของจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรเกินกว่าสิทธิ (Over-Subscription) ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party)) หรือบุคคลตามมาตรา 258 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมิน โดยบริษัท ซีพี เอ็ม แคปปิตอล จำกัด ด้วยวิธีการต้นทุนที่ 92.75 ล้านบาท) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ที่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-Core Asset) ให้กับนายอรรถพล ตั้งคารวคุณ ที่เข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตามการยกเลิกแผนขยายกำลังการผลิตที่โรงงานสุวินทวงศ์ เนื่องจากโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังที่ใช้งานอยู่ 2 แห่ง ยังคงมีกำลังการผลิตเหลืออยู่ประมาณ ร้อยละ 30 – 40 โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 4.65 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569 และจะได้รับเงินส่วนที่เหลืออีก 88.35 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ หากเงินทุนรวมทั้งหมดยังไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การขอสินเชื่อโยบายโครงการ (Project Finance) โดยพิจารณาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรืออาจพิจารณาแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในระดับโครงการ (Joint Venture) ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบบุคคลในวงจำกัด (Private

Placement: PP) ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อขับเคลื่อนโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบระยะเวลา โดยไม่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและการขยายธุรกิจหลักของบริษัท

3.11 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ 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 และไม่พบประเด็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญ (Material Adverse Effect) ต่อฐานะทางการเงิน หรือความคล่องตัวในการดำเนินโครงการ The City Phuket รวมถึงไม่พบรายการหนี้สินนอกงบการเงิน และคดีความอื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน หรือการดำเนินงานในอนาคตของโครงการ The City Phuket
- ความสมบูรณ์ของใบอนุญาตและกรรมสิทธิ์ CPR ต้องแสดงหลักฐานความคืบหน้าหรือความสมบูรณ์ของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการที่ปลดภาระผูกพันของที่ดินโครงการ The City Phuket อาคาร C โฉนดเลขที่ 16174 ซึ่งจากข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 CPR ได้ชำระเงินมัดจำที่ดินแล้ว จำนวน 27.73 ล้านบาท จากมูลค่าที่ดินรวม 28.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97.65 ของมูลค่าที่ดินทั้งหมด โดย CPR คาดว่าจะชำระเงินส่วนที่เหลือ 0.67 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (หรือมีการผูกพันภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ ยอมรับได้) ตลอดจนความคืบหน้าในการขออนุญาตที่สำคัญ เช่น รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร C โดยปัจจุบัน CPR ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร C และผ่านเงื่อนไข EIA เรียบร้อยแล้ว

สำหรับการดำเนินการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เชิงลึก บริษัทฯ อยู่ระหว่างการมอบหมายให้คณะทำงานภายในที่ประกอบด้วย ทีมงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายบัญชีการเงิน และฝ่ายตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายได้นำส่งรายงานการตรวจสอบให้กับบริษัทฯ ในช่วงก่อนหน้า ที่ประกอบด้วย ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาบัญชีและภาษี และที่ปรึกษาด้านการประเมินทรัพย์สิน ตามที่ระบุในข้อ 4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ และเอกสารแนบ 3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เข้าตรวจสอบรายละเอียดของสินทรัพย์ ภาระผูกพัน และสัญญาที่เกี่ยวข้องของ CPR ทั้งนี้ หากพบประเด็นคงค้างที่สำคัญ

บริษัทฯ จะกำหนดให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ CPR ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จ หรือกำหนดให้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนหรือข้อตกลงชดเชยความเสียหาย (“Indemnity”) ในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ก่อนการพิจารณาชำระค่าตอบแทนและรับโอนหุ้นต่อไป

3.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการต่อยอดเชิงกลยุทธ์จากความถนัด ชีตความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรภายในองค์กรอย่างแท้จริง เพื่อมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตการลงทุนใหม่ (Portfolio Expansion) ที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยเป็นการยกระดับห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) ของบริษัทฯ จากเดิมที่มีบทบาทหลักในการเป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีรวมถึงเคมีภัณฑ์ก่อสร้างเพื่อป้อน (Supply) ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ มาอย่างยาวนาน ขยับขึ้นสู่การเป็นผู้พัฒนาโครงการและเข้าถึงต้นน้ำของธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

การขยายเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพอย่างจังหวัดภูเก็ตในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มและผสานพลังทางธุรกิจ (Synergy) ร่วมกับฐานธุรกิจเดิมแล้ว ยังเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการและกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ (Business Diversification) เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างเพียงอย่างเดียว ทำให้โครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ มีความสมดุลและมีความยืดหยุ่นต่อความผันผวนทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลสูงสุด มีเงื่อนไขและราคาเสนอซื้อที่เหมาะสม และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

3.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

รายละเอียดตามข้อ 3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ

บริษัท จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัท จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและคาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ ที่ปรึกษา มีความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
คู่สัญญา	ผู้ขาย: นางสาวนดา อนิรุทธเทวา (“ผู้ขาย”) ผู้ซื้อ: บริษัท	เหมาะสม: เป็นการกำหนดคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในสัญญาซื้อขายหุ้น
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	หุ้นสามัญของ CPR จำนวน 1,005,007 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด	เหมาะสม: เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 100,500,700.00 บาท คิดเป็นราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น	เป็นการกำหนดราคาซื้อขายที่ตกลงระหว่างคู่สัญญา โดยถือเป็นราคาที่ เหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ที่ประเมิน โดยที่ปรึกษา ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว เป็นการประเมินมูลค่ารวมระหว่างรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR และรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C (โปรดพิจารณาบทสรุปผู้บริหาร ในหัวข้อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ)
การชำระราคา	บริษัท จะชำระราคาซื้อขายหุ้นภายใน 120 วันทำการ เมื่อผู้ถือหุ้นอนุมัติ และผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบหุ้นเมื่อชำระเงินครบทั้งจำนวนแล้ว	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติ ที่บริษัท ไม่มีความเสี่ยงจากการวางเงินมัดจำ
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อ	บริษัท ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ การอนุมัติจากบุคคลที่มีอำนาจ ให้เข้าซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขายรวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และตามที่กฎหมายข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติทั่วไป
	บริษัท ได้รับผลการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ในด้านบัญชี ด้านกฎหมาย และด้านวิศวกรรมของอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ครบถ้วนทุกด้านแล้ว และผลการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของบริษัท โดยไม่มีข้อโต้แย้งใด	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติทั่วไป ที่ลดความเสี่ยงด้านบัญชี กฎหมาย และวิศวกรรมให้แก่บริษัท
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ขาย	คำรับรองของผู้ขายที่ให้ต่อบริษัท ตามสัญญาฉบับนี้ มีสาระสำคัญถูกต้องทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันซื้อขายหุ้น	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติ ที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท
	ผู้ขายได้รับการอนุมัติ การอนุญาต หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตามสัญญานี้จากหน่วยงานราชการต่าง ๆ (ถ้ามี) หรือจากบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นต้องได้รับตามกฎหมายหรือสัญญาแล้ว	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและใบอนุญาตประกอบธุรกิจ
	ไม่มีคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล หรือคำวินิจฉัยของอนุญาโตตุลาการ หรือมีกฎหมาย ข้อกำหนดใน	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้ำปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและใบอนุญาตประกอบธุรกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
	ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่ห้ามหรือจำกัดการปิดการซื้อขายหุ้นหรือปฏิบัติการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา	
	ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบร้ายแรงอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานหรือธุรกิจของ CPR เกิดขึ้นก่อนและในวันซื้อขายหุ้น	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท
	ผู้ชาย และ/หรือ CPR ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และไม่ถูกฟ้องร้องหรือมีการดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ ในศาลหรืออนุญาโตตุลาการอันส่งผลต่อความสามารถในการขายหุ้นที่ซื้อขายตามสัญญานี้ ยกเว้นได้เปิดเผยตอบบริษัท ไว้แล้ว	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท
	CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายซึ่งได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญานับนี้ครบถ้วน และยืนยันว่า CPR ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่มดังกล่าว หากมีการเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ก่อนการซื้อขายให้เป็นภาระของ CPR ทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิบังคับเอาจาก CPR	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านการเงินและกฎหมายที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท
คำรับรองของผู้ซื้อ	บริษัท เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย และมีได้ถูกดำเนินคดีล้มละลายหรืออยู่ในระหว่างการชำระบัญชี	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ โดยบริษัทไม่ได้อยู่ในสถานะดังกล่าว
	บริษัท มีความสามารถและอำนาจตามกฎหมายในการทำสัญญาลงนามในสัญญาและส่งมอบสัญญานับนี้ และการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ รวมถึงการซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขายและสัญญานับนี้ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันบริษัท และสามารถบังคับบริษัท ได้ตามข้อตกลงตามสัญญานับนี้ นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อลงนามในสัญญาเป็นต้นไปจนถึงวันที่สัญญาสิ้นสุดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่บริษัทสามารถปฏิบัติได้ โดยไม่มีความเสี่ยงเพิ่มเติมต่อบริษัท
คำรับรองของผู้ขาย	CPR เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย และ CPR ได้ดำเนินการเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายและข้อบังคับของ CPR และ CPR มิได้ถูกดำเนินคดีล้มละลาย คดีพื้นฟูกิจการ เลิกบริษัท หรือชำระบัญชี ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือถูกบังคับ	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท
	ผู้ชายมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในหุ้นที่ซื้อขาย โดยหุ้นที่ซื้อขายดังกล่าวแต่ละหุ้นได้มีการอนุมัติให้ออกและมีการออกโดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้ง หุ้นดังกล่าวขายและโอนได้โดยปราศจากภาระผูกพัน	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านกรรมสิทธิ์และเป็นประโยชน์แก่บริษัท
	ผู้ชายมีความสามารถและอำนาจตามกฎหมายในการทำสัญญาลงนามในสัญญา ส่งมอบสัญญา และการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและเป็นประโยชน์แก่บริษัท
	ในวันซื้อขายหุ้น CPR ไม่ได้กระทำการหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย หรือที่ขัดต่อข้อกำหนดหรือระเบียบหรือประกาศของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลตามกฎหมายไทยอันเป็นหรืออาจเป็นเหตุให้ CPR ต้องถูกปรับหรือมีความรับผิดอื่นใด และไม่มีกรร้องทุกข์ใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่มีความรับผิดจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายดังกล่าวได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญานับนี้ โดย CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติ ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและเป็นประโยชน์แก่บริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
	หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว และความรับผิดชอบของ CPR ในเรื่องดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้วก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในวันซื้อขายหุ้น CPR ได้รับใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบต่าง ๆ ทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับการประกอบธุรกิจของ CPR โดยใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวมีผลบังคับโดยสมบูรณ์และ CPR ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามใบอนุญาต ความยินยอม และความเห็นชอบดังกล่าวอย่างถูกต้อง ครบถ้วน CPR ไม่ทราบถึงกรณีใด ๆ อันอาจมีผลทำให้ใบอนุญาต ความยินยอมและเห็นชอบดังกล่าวเหล่านั้นถูกเพิกถอน ระบุ หรือเปลี่ยนแปลง (หรือซึ่งอาจมีผลต่อความสมบูรณ์ตามกฎหมายหรือการต่ออายุใบอนุญาตเหล่านั้น) หรือซึ่งมีผลกระทบต่อ การดำเนินการของ CPR อย่างมีนัยสำคัญ - CPR ไม่เคยถูกระบุและไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มว่าจะถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้ามไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้างจากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) แต่อย่างใด	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการกำกับดูแล ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการกำกับดูแล ที่ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ
เงื่อนไขอื่นภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน	ผู้ขายตกลงและรับรองว่าจะดำเนินการให้ CPR ใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอาคาร C เพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวโดยตรงแก่บริษัทฯ ทั้งนี้ผู้ขายจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยทันทีภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าวแล้ว	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขตามที่ตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ จากการรวมสินทรัพย์ที่มีมูลค่าไว้ที่บริษัทใหญ่แทนบริษัทย่อยใหม่
การใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืน	- ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันซื้อขายหุ้นตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่า CPR ถูกระบุ และ/หรือ มีแนวโน้มว่าจะถูกระบุอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ต้องห้ามไม่ให้ทำธุรกรรมหรือรับการว่าจ้างจากหน่วยงานของรัฐ (Blacklist) รวมทั้งการจ้างงานหรือการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย นอกเหนือจากการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ บริษัทฯ มีสิทธิบังคับให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดกลับคืนจากบริษัทฯ (Put Option) ในราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี คิดคำนวณตั้งแต่วันซื้อขายหุ้นจนถึงวันที่ผู้ขายชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ จนครบถ้วน - ในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนข้างต้น บริษัทฯ จะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ขายทำการซื้อหุ้นคืนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ขายพร้อมทั้งเหตุผลในการใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืนตามสัญญานี้ และระบุจำนวนหุ้นที่จะขาย ราคาที่ประสงค์จะขายพร้อมจำนวนดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว และจัดส่งให้แก่ผู้ขายตามรายละเอียดของการติดต่อของสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายจะต้องดำเนินการชำระเงินค่าซื้อหุ้นคืนด้วยเงินสดหรือเช็คเชิรเช็คและรับโอนกรรมสิทธิ์หุ้นจากบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากบริษัทฯ	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขตามที่ตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ จากการให้สิทธิบริษัทฯ ในการขายคืนทรัพย์สิน ในกรณีที่มีการดำเนินงานที่ขัดต่อกฎหมาย รวมถึงมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยปรับ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขตามที่ตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ที่บริษัทฯ สามารถปฏิบัติได้ ในกรณีที่บริษัทฯ ประสงค์จะใช้สิทธิบังคับให้ซื้อหุ้นคืน รวมถึงมีการกำหนดกรอบระยะเวลาที่ชัดเจน จะช่วยให้การดำเนินงานทางกฎหมายมีความชัดเจนขึ้น

สรุปรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของ CPR

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอสทูดับเบิลยู คอนซัลติ้ง จำกัด (“ที่ปรึกษากฎหมาย”) ในการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (“LDD”) ของ CPR เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ โดยขอบเขตการตรวจสอบสถานะครอบคลุมถึงการตรวจสอบสถานะทางนิติบุคคล เพื่อยืนยันความถูกต้องของโครงสร้างผู้ถือหุ้น และอำนาจการบริหารจัดการตามกฎหมาย ต่อเนื่องไปถึงการตรวจสอบเอกสารสิทธิในที่ดินและบรรดาใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการใช้อาคาร และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยืนยันว่าโครงการ The City Phuket ได้รับการอนุมัติและดำเนินการสอดคล้อง

คล้อยตามระเบียบข้อบังคับของราชการอย่างครบถ้วน นอกจากนี้ ที่ปรึกษากฎหมาย ยังได้จัดทำการวิเคราะห์งบการเงินและภาระหนี้สิน ทั้งจากสถาบันการเงินและรายการระหว่างกันภายในกลุ่มบริษัท รวมถึงการตรวจสอบภาระผูกพันด้านบริหารงานบุคคล เพื่อให้เห็นภาพรวมของต้นทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยวิธีการตรวจสอบเน้นการพิจารณาจากเอกสารหลักฐานที่ได้รับมอบ ผนวกกับการวิเคราะห์เปรียบเทียบเชิงลึก

ทั้งนี้ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย พบว่าไม่มีประเด็นความเสี่ยง ตามรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569

สรุปรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เจพี ทิพ ออดิต จำกัด ในการจัดทำรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษีของ CPR เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ โดยขอบเขตการตรวจสอบสถานะครอบคลุมถึงประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- ตรวจสอบรายงานการเงินของ CPR ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 ที่ยังไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และรายงานการเงิน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 - 67 เป็นรายงานการเงินที่ตรวจสอบแล้ว (Audited) จากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
- ตรวจสอบยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สิน แต่ละรายการของ CPR ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 – 68 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปี ตามรายละเอียดที่ได้แสดงแยกแต่ละบัญชีในรายงานนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบว่าข้อมูลและรายการบัญชีต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานการเงินของบริษัทฯ ได้แสดงและบันทึกด้วยความครบถ้วนถูกต้อง แสดงในมูลค่าอันเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities) และไม่มีข้อมูลใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนในกิจการอย่างมีสาระสำคัญที่มีได้เปิดเผยไว้

ทั้งนี้ ผลการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี พบว่ามีประเด็นความเสี่ยงปานกลาง ทั้งหมด 4 รายการ และมีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 1 รายการ โดยบริษัทฯ และที่ปรึกษา พิจารณาแล้วว่า ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถจัดการได้ และไม่กระทบต่อการพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ และ/หรือ การกำหนดมูลค่าของ CPR อย่างมีสาระสำคัญ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	ประเด็น	ความเสี่ยง	แนวทางการแก้ไข
1	ไม่มีเอกสารการส่งมอบงาน BOQ หรือเอกสารประกอบอื่นที่แสดงถึงความสำเร็จของงานในแต่ละงวดอย่างชัดเจน	ปานกลาง	จัดทำ Checklist เอกสารแนบที่ต้องมีก่อนตั้งเบิก เช่น BOQ รูปถ่ายหน้างาน และใบรับรองผลงาน เพื่อให้ฝ่ายบัญชี/จัดซื้อใช้ตรวจสอบก่อนอนุมัติจ่าย
2	ไม่ได้หักเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา-อาคารพาณิชย์ และตึก C	ปานกลาง	กำหนดระยะเวลาประกันความชำรุดบกพร่อง (Defect Liability Period) ที่ชัดเจนในสัญญา พร้อมเงื่อนไขการคืนเงินประกันเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าว
3	มีการนำรายการค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้แก่พนักงานชาวต่างชาติ ซึ่งไม่ได้เป็นพนักงานของบริษัท ไปยื่นรวมในแบบ ภ.ง.ด.1 เป็นการยื่นแบบภาษีไม่ถูกต้องตามประเภทของเงินได้	ปานกลาง	กำหนดขั้นตอนภายในให้ฝ่ายบัญชี/บุคคล ตรวจสอบสถานะและประเภทผู้รับเงินทุกครั้งก่อนจ่ายค่าตอบแทน (พนักงานประจำ และ ผู้รับจ้าง/ตัวแทนอิสระ) เพื่อจัดประเภทเงินได้และแบบภาษีให้ถูกต้อง
4	มีการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี เพิ่มจำนวนตามที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ยังไม่ได้มีการตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต	ปานกลาง	กำหนดนโยบายบัญชีให้ชัดเจนว่า สัญญาเช่าระยะยาวทุกฉบับในอนาคตที่มีภาระผูกพันด้านซ่อมบำรุง ต้องประเมินและตั้งประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงควบคู่กับการรับรู้รายได้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
5	บันทึกบัญชีเข้าซื้อในบัญชีแยกประเภทมีการบันทึกสูงไป 1 งวดเป็นจำนวน 298,250 บาท สาเหตุเกิดจากการไม่ได้กระทบยอด	ต่ำ	กำหนดให้มีการจัดทำ Reconciliation ระหว่างบัญชีแยกประเภทเข้าซื้อกับยอดคงเหลือตามสัญญาเข้าซื้อเป็น

หัวข้อ	ประเด็น	ความเสี่ยง	แนวทางการแก้ไข
	ระหว่างยอดเงินตามสัญญาเข้าซื้อกับยอดในบัญชีแยกประเภทเมื่อสิ้นสุดสัญญา		ประจำทุกเดือน เพื่อให้พบและแก้ไขผลต่างได้ทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.3.1 ราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญ CPR ที่คำนึงถึงผลกระทบจากรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ CPR ที่คำนึงถึงผลกระทบจากรายการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการ CITY C โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ภายใต้สมมติฐานที่ว่า CPR จะมีการดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไปตามเดิม จะได้ช่วงราคายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ที่เท่ากับ 103.68 – 121.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 103.16 – 121.01 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่ายุติธรรมกรณีฐานที่ 112.51 ล้านบาทและมูลค่าหุ้นเท่ากับ 111.94 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาเสนอขายที่บริษัท ได้รับจากผู้ขายด้วยมูลค่า 100.50 ล้านบาท อยู่ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นการที่บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ CPR ได้ในราคาที่ต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อบริษัท ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ฯ

4.3.2 การขยายการลงทุนสู่ธุรกิจใหม่ แทนธุรกิจเดิมที่แนวโน้มขาดทุนต่อเนื่อง

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ จะเป็นการกระจายรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีทาอาคาร ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ฯ ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียง ถนนวิจิตรสงคราม อำเภอกะรุ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งส่งผลให้บริษัท ฯ มีช่องทางการรับรู้รายได้ที่หลากหลาย และช่วยลดการพึ่งพิงของรายได้จากธุรกิจเดิม

4.3.3 โครงสร้างทางการเงินที่มั่นคง จากส่วนของผู้อถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

จากความจำเป็นที่บริษัท ฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฯ ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบรายการ RO จำนวนไม่เกิน 1,840,000,000 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 8 หุ้น ใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นมูลค่ารายการ RO จำนวน 368.00 ล้านบาท โดยหากมีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเต็มจำนวน จะส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ฯ ภายหลังจากรายการ RO ในครั้งนี้ ปรับลดจาก 1.05 เท่า (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) เป็น 0.55 เท่า ซึ่งการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยรองรับภาระโครงสร้างเงินทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ที่จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนประมาณ 359.43 ล้านบาท ซึ่งหากบริษัท ฯ ไม่เข้าทำธุรกรรมการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน DPAINT ในครั้งนี้ และเลือกใช้การระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกตราสารหนี้ จะส่งผลให้บริษัท ฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 1.97 เท่า และอาจทำให้บริษัท ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงสภาพคล่องทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในภาวะที่บริษัท ฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2567

4.3.4 การรับรู้รายได้และผลตอบแทนที่รวดเร็ว กว่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

บริษัท ฯ คาดว่าการเข้าลงทุนในโครงการ The City Phuket ที่อาคาร A และอาคาร B ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ จะทำให้บริษัท ฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และรับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดโครงการ The City Phuket อาคาร A และอาคาร B ได้ทันที ทำให้บริษัท ฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ภายหลังจากที่บริษัท ฯ ได้ชำระมูลค่าหุ้นสามัญของ CPR ในไตรมาสที่ 3 ปี 2570 ทำให้บริษัท ฯ สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท ฯ ซึ่งคาดว่าจะใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี

4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.4.1 การสูญเสียโอกาสการลงทุนในธุรกิจอื่น

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ DPAINT จะต้องใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 368.00 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในโครงการอื่นในอนาคต หากบริษัทฯ มีโครงการการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพและผลตอบแทนที่เหมาะสม

4.4.2 การขาดประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ

จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายสีทาอาคาร มีความแตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ส่งผลให้บริษัทฯ ยังขาดประสบการณ์ในการบริหารสินทรัพย์โครงการ The City Phuket ของ CPR ที่อยู่ภายใต้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านการจัดหาลูกค้า การทำการตลาด การขออนุญาต และการตรวจรับงานก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย เป็นต้น ที่อาจเป็นเหตุให้การจัดจำหน่ายสินทรัพย์อาคารชุด และการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C เพื่อขาย ไม่ประสบผลสำเร็จตามที่คาดหวังไว้อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์ในธุรกิจ จึงได้วางแนวทางการบริหารจัดการเพื่อปิดข้อดีและความเสี่ยงอย่างรัดกุม โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาวสิตาพัฒน์ สมบัติธีระเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งเป็นสถาปนิกวิชาชีพที่ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP รุ่น 228/2568 จาก IOD และมีประสบการณ์ตรงในการออกแบบและบริหารงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศมาอย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีผลงานบริหารโครงการประเภทมิกซ์ยูส คอนโดมิเนียม และโรงแรมชั้นนำในจังหวัดภูเก็ต และภูมิภาคเอเชียจำนวนมาก (อาทิ โครงการ Novotel Phuket Kata Avista Resort & Spa Tribe Hotel Phuket Sathorn Square และคอนโดมิเนียมกลุ่ม CP) ความเชี่ยวชาญดังกล่าวจะเข้ามาช่วยควบคุมงานก่อสร้าง การตรวจรับงาน และบริหารต้นทุนโครงการของ CPR ได้โดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ และ CPR ยังมีนโยบายใช้ผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐาน ชำนาญในพื้นที่ ควบคู่ไปกับการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ทั้งในส่วนการควบคุมงานก่อสร้าง การจัดการด้านกฎหมาย และบริษัทตัวแทนจัดจำหน่าย เพื่อวางกลยุทธ์การตลาดเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งใช้ประโยชน์จากเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจของ DPAINT ในอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมาเดิม มาประยุกต์ใช้ในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีฐานการดำเนินงานในจังหวัดภูเก็ต เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C จะสามารถดำเนินการได้ตามมาตรฐานและกรอบเวลาที่กำหนดไว้ โดยบมจ. เอ็กซ์ โบไอโซเอนซ์ (XBIO) ที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ The City Phuket อาคาร C ถือเป็นผู้ออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและเข้าข่ายเงื่อนไขดังกล่าว จากการขยายเริ่มขยายการดำเนินงานรับงานก่อสร้างในจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี 2568 และมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Ascott ABOV Patong Residence (4 อาคาร) มูลค่าสัญญา 190.52 ล้านบาท และโครงการอาคารพักอาศัย (1 อาคาร) มูลค่าสัญญา 39.11 ล้านบาท รวมมูลค่า สัญญาประมาณ 229.63 ล้านบาท เป็นต้น นอกจากนี้ XBIO ยังมีความได้เปรียบในเชิงปฏิบัติการในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่าการจัดหาผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้างในพื้นที่มีข้อจำกัดสูงกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากสภาพทางกายภาพและโลจิสติกส์ของจังหวัด โดย XBIO ได้ยืนยันความพร้อมในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานทั้งด้านผู้รับเหมาช่วงและวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้งานแล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่บริษัทฯ และ CPR พิจารณาคัดเลือก XBIO ให้เป็นผู้รับผิดชอบงานก่อสร้างอาคารของโครงการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้สอบบัญชีของ XBIO จะมีการยกประเด็น Going Concern ไว้ในรายงาน แต่บริษัทฯ และ CPR พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นดังกล่าวเป็นผลมาจากช่วงกลางของกลุ่มธุรกิจอาหาร มิได้สะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติงานจริงของทีมงานก่อสร้าง โดยเหตุผลหลักในการคัดเลือก XBIO มีดังนี้ (1) XBIO มีทีมงานก่อสร้างที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและมีเครือข่าย

ผู้รับเหมาช่วงรวมถึงแหล่งวัสดุก่อสร้างในพื้นที่ภูเก็ต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการลดความเสี่ยงด้านความล่าช้า เนื่องจากการจัดหาผู้รับเหมาคุณภาพในจังหวัดภูเก็ตมีข้อจำกัดสูง (2) CPR จะบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้รับเหมาผ่านเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดให้เบิกจ่ายค่าก่อสร้างตามความคืบหน้าของงานจริง (Progress Payment) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการโอนเงินล่วงหน้า ด้วยเหตุผลดังกล่าว XBIO จึงยังคงเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อจำกัดของพื้นที่

รวมถึงปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาบริษัทที่ปรึกษาด้านงานวิศวกรรมที่มีความเชี่ยวชาญ มาช่วยสนับสนุน และสอบทานการทำงานของผู้รับเหมาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจได้ว่างานก่อสร้างจะเป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่วางไว้ นอกจากนี้ในด้านบุคลากรอื่น ๆ อาทิ พนักงานขาย และเจ้าหน้าที่ธุรการ บริษัทฯ คาดว่าจะคงการดำเนินงานตามแผนงานของ CPR เพื่อไม่ให้เกิดข้อติดขัดในด้านการประกอบธุรกิจ อีกทั้ง บริษัทฯ จะดำเนินการให้ฝ่ายงานบัญชีของบริษัทฯ ทหารีร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงแนวมาตรฐานการบันทึกบัญชีของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า เพื่อไม่ให้กระทบต่อการปิดบัญชีตามรอบงบการเงินของบริษัทฯ

4.4.3 การเกิด dilution effect ภายหลักรายการ RO

จากที่บริษัทฯ คาดว่าจะนำกระแสเงินสดที่ได้รับ จากรายการ RO จำนวน 368.00 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นต้องเผชิญความเสี่ยงจาก dilution effect จากการมีจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช่สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งในด้านผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per share dilution) ดังนี้

รายการ	สมการ	การคำนวณ	ผลลัพธ์
Control dilution	จำนวนหุ้นเพิ่มทุน (จำนวนหุ้นชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เพิ่มทุน)	$\frac{1,840,000,000}{230,000,000 + 1,840,000,000}$	ร้อยละ 88.89
Price dilution	$\frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}^1 - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}^1}$	$\frac{0.699485 - 0.255498}{0.699485}$	ร้อยละ 63.47
Earnings per share dilution	$\frac{(\text{EPS ก่อนเสนอขาย} - \text{EPS หลังเสนอขาย})}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}}$	n.a. ²	n.a. ²

หมายเหตุ: ¹ราคาตลาดก่อนเสนอขาย คำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ซึ่งตรงกับวันที่ 2 มิถุนายน 2569 (คำนวณระหว่างวันที่ 21 - 29 พฤษภาคม 2569 เป็นราคาเท่ากับ 0.699485 บาทต่อหุ้น)

²เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในงวด 12 เดือนล่าสุด จึงไม่สามารถคำนวณผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ทั้งนี้หากกรณีที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเป็นบวก การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) จะมีสัดส่วนเท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ข้อมูลอ้างอิงจากสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม จากผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นบวก และมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดกรณีฐาน ที่เท่ากับ 112.51 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับที่เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จะช่วยชดเชยกับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่ลดลง จากการไม่ใช่สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม

4.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.5.1 การยกเลิกสัญญาของคู่สัญญา ภายหลักรายการ RO

จากเงื่อนไขภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ CPR ไม่ได้มีระบุบทลงโทษหรือเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้ขายขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้ชัดเจน จึงส่งผลให้บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิกสัญญา และอาจกระทบต่อแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากรายการ RO ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาของคู่สัญญา ภายหลักรายการ RO ถือเป็นความเสี่ยงโดยทั่วไปของการเข้าทำรายการ ที่อาศัยแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุน RO โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่เห็นสัญญาณการบอกเลิกสัญญาหรือได้รับแจ้งจากผู้ขายถึงการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุยกเลิกสัญญาก่อนการทำรายการสำเร็จ บริษัทฯ ยังสามารถนำเงินที่ระดมทุนได้จากรายการ RO ไปปรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเดิม หรือรองรับโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นที่มีศักยภาพทดแทนได้ทันที จึงช่วยจำกัดความเสี่ยงต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.5.2 การที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ เพื่อให้โครงการ The City Phuket อาคาร C อยู่ในสภาพพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 359.43 ล้านบาท ผ่านช่องทาง ดังนี้

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

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent: LOI) จากคุณลิขิตาพัฒน์ สมบัติวิระ ซึ่งได้แสดงความประสงค์และยืนยันความพร้อมที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนครบทั้งจำนวน และมีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิของจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรเกินกว่าสิทธิ (Over-Subscription) ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party)) หรือบุคคลตามมาตรา 258 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554) หรือลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ในกรณีที่มิได้เพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) ไม่ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในกิจการที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินบริเวณถนนสุวินทวงศ์ จำนวน 93.00 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 4.65 ล้านบาท และจะได้รับเงินส่วนที่เหลืออีก 88.35 ล้านบาท ภายในไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ หากเงินทุนรวมทั้งหมดยังไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การขอสินเชื่อโยบายโครงการ (Project Finance) โดยพิจารณาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรืออาจพิจารณาแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในระดับโครงการ (Joint Venture) ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในรูปแบบบุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อขับเคลื่อนโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบระยะเวลา โดยไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการขยายธุรกิจหลักของบริษัทฯ

4.5.3 การทำรายการไม่สำเร็จ เนื่องจากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับ การบรรลุตามเงื่อนไขบังคับ ก่อนที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการ ทำรายการ ได้แก่

เงื่อนไขบังคับก่อน	ความคืบหน้า
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ขาย	
บริษัท ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ การอนุมัติจากบุคคลที่มีอำนาจ ให้เข้าซื้อและรับโอนหุ้นที่ซื้อขาย รวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และตามที่กฎหมาย ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด	บริษัท ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการ บริษัท และอยู่ระหว่างนำเสนอที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ทั้งนี้ หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 มีมติ ไม่อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ บริษัท จะดำเนินการยุติการเข้าทำ รายการดังกล่าว ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัท ได้รับผลการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ในด้านบัญชี ด้านกฎหมาย และ ด้านวิศวกรรมของอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ครบถ้วนทุกด้านแล้ว และผลการตรวจสอบ ดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของบริษัท โดยไม่มีข้อโต้แย้งใด	บริษัท ได้รับผลตรวจสอบครบทุกด้าน และ ผลการตรวจสอบเป็นที่น่าพึงพอใจของ บริษัท
เงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อ	
คำรับรองของผู้ขายที่ให้กับบริษัท ตามสัญญาฉบับนี้ มีสาระสำคัญถูกต้องทุกประการ ณ วันที่ทำ สัญญาฉบับนี้ และ ณ วันซื้อขายหุ้น	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ผู้ขายได้รับการอนุมัติ การอนุญาต หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตาม สัญญาจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ (ถ้ามี) หรือจากบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นต้องได้รับตามกฎหมาย หรือสัญญาแล้ว	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ไม่มีคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำพิพากษา หรือคำสั่งศาล หรือคำวินิจฉัยของอนุญาโตตุลาการ หรือมีกฎหมาย ข้อกำหนดในระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่ห้ามหรือจำกัดการปิดการขายหุ้น หรือปฏิบัติการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบร้ายแรงอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หรือธุรกิจของ CPR เกิดขึ้นก่อนและในวันซื้อขายหุ้น	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
ผู้ขาย และ/หรือ CPR ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และไม่ถูกฟ้องร้องหรือมีการดำเนินกระบวนการ พิจารณาใด ๆ ในศาลหรืออนุญาโตตุลาการอันส่งผลต่อความสามารถในการขายหุ้นที่ซื้อขายตาม สัญญานี้ ยกเว้นได้เปิดเผยตอบบริษัท ไว้แล้ว	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน
CPR ได้ชำระค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่ม ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับความรับผิดที่ เกิดขึ้นจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายซึ่งได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ แล้ว ณ วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้ครบถ้วน และยืนยันว่า CPR ไม่มีหน้าที่ต้องชำระ ค่าปรับ เบี้ยปรับ หรือเงินเพิ่มดังกล่าว หากมีการเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ก่อนการซื้อขายให้เป็น ภาระของ CPR ทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิบังคับเอาจาก CPR	เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน

4.5.4 บริษัท อาจไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน

สืบเนื่องจากบริษัท จะนำเงินที่ได้จากรายการ RO มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์ เป็นหลัก โดยบริษัท อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้เงินได้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น ในกรณีที่เกิด เหตุการณ์ที่ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อาทิ ผู้ขายอาจยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น อย่างไร ก็ดี หากบริษัท ไม่สามารถเข้าถึงตามวัตถุประสงค์การใช้เงินหลักข้างต้น บริษัท ยังคงมีหลักเกณฑ์การพิจารณา การเข้าถึงเงินในโครงการซึ่งต้องมีอัตราผลตอบแทนภายในไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC) ของบริษัท โดย บริษัท มีแผนจะนำเงินส่วนที่เหลือมาใช้ตามวัตถุประสงค์ลำดับถัดไปก่อน โดยมุ่งเน้นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการ เติบโตที่ดีและมีปัจจัยพื้นฐานสนับสนุนในระยะยาว เพื่อกระจายความเสี่ยงและเสริมสร้างความมั่นคงของรายได้ ทั้งนี้ การพิจารณาลงทุนจะอยู่ภายใต้กระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาลอย่าง เคร่งครัด อย่างไรก็ดี บริษัท ได้กำหนดกรอบการใช้เงินจากการเพิ่มทุนไว้อย่างชัดเจน และจะดำเนินการใช้เงิน

ตามลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถเข้าลงทุนในรายการหลักได้ตามแผน บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับไปพิจารณาใช้ในโครงการหรือการลงทุนอื่นที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และอยู่ในอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ มีความเข้าใจหรือสามารถต่อยอดศักยภาพได้ โดยการพิจารณาลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติตามโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความคืบหน้าการใช้เงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และติดตามการใช้เงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าเงินระดมทุนถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งไว้

4.5.5 การไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการ

แม้ว่ามูลค่ารายการสูงสุดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ จะมีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 44.03 ซึ่งมีขนาดรายการอยู่ในช่วงที่สูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ในการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ เข้าลงทุน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะนำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ดังกล่าว ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ก็จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ได้สำเร็จและส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ กลับเข้าสู่สถานะปัจจุบันก่อนการเข้าทำรายการ

4.5.6 ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ยังคงมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการทำงานในอนาคต และความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจปกติ ภายใต้การเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอก ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการ The City Phuket เช่น การชะลอตัวของภาคเศรษฐกิจไทย และความไม่แน่นอนของปัจจัยการเมือง รวมถึงความเสี่ยงจากการที่การดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาตามโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณไว้ เช่น การก่อสร้างที่ล่าช้า และการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าต่างชาติ อย่างไรก็ตาม แม้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะมีความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตประกอบการตัดสินใจ โดยข้อมูลการวิจัยตลาดสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมจากกลุ่มผู้ซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มต่อเนื่อง สอดคล้องกับกระแส Megatrend ของโลก อาทิ การขยายตัวของกลุ่มผู้มีสินทรัพย์สูง (High Net Worth Individuals) และอุปทานของอสังหาฯในพื้นที่ของโครงการ ทำให้พื้นที่ดังกล่าวจัดอยู่ในความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองท่องเที่ยวระดับนานาชาติ ทั้งนี้ ราคาที่เข้าทำรายการยังต่ำกว่ามูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของราคาและมีส่วนเพื่อความเสี่ยงในระดับหนึ่ง โดยข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตระบุว่า ณ ไตรมาส 1 ปี 2568 มีอุปทานที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 40,600 หน่วย จาก 343 โครงการ โดยคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 83 ของอุปทานทั้งหมด และมี ราคากลางประมาณ 144,000 บาทต่อตารางเมตรและมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นทุกปี ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยวระดับนานาชาติ (อ้างอิง: C9 Hotelworks, Phuket Property Market Update, May 2025) นอกจากนี้ ข้อมูลจาก CBRE Research ระบุว่าตลาดคอนโดมิเนียมในภูเก็ตได้รับความนิยมจากกลุ่มนักลงทุนและผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยมีช่วงราคาทั่วไปประมาณ 4 – 15 ล้านบาทต่อหน่วย และสามารถสร้าง Rental Yield ประมาณ 7 – 11% ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ (อ้างอิง: CBRE Research, Phuket Real Estate Market 2025) ในด้านแนวโน้มการลงทุนในระดับภูมิภาค ผลสำรวจนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกพบว่า มากกว่าร้อยละ 57 ของนักลงทุนมีแนวโน้มที่จะเพิ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่ออุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค โดยเฉพาะในกลุ่มสินทรัพย์

ประเภทที่อยู่อาศัย (Living Sector) (อ้างอิง: CBRE Research, 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, January 2026) CBRE_Asia_Pacific_Investor_Int

ทั้งนี้ โครงการ The City Phuket ตั้งอยู่ภายในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งถือเป็นหนึ่งในศูนย์กลางสำคัญด้านการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยภายในจังหวัดภูเก็ต มีโครงสร้างพื้นฐานด้านการท่องเที่ยวที่ครบถ้วนและเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก

4.5.7 การผิณฑชำระหนี้ของผู้เข้าซื้อสังหาริมทรัพย์

จากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มชาวต่างชาติ ส่งผลให้สัดส่วนการขายห้องชุดในรูปแบบสัญญาเช่าซื้ออยู่ในสัดส่วนที่สูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ส่งผลให้ CPR อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการผิณฑชำระหนี้ของลูกค้าเช่าซื้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดรับของ CPR อย่างไรก็ดี CPR ได้กำหนดมาตรการบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าว ผ่านการเรียกเก็บเงินมัดจำในอัตราที่สูงเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าสัญญา ซึ่งช่วยลดโอกาสการทิ้งโอนของลูกค้าอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการผิณฑชำระหนี้ CPR มีสิทธิรับเงินมัดจำได้ตามกฎหมาย และสามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวกลับมาบริหารจัดการเพื่อเสนอขายใหม่ (Resale) ในราคาตลาดที่เหมาะสม ทำให้ CPR คาดว่าความเสี่ยงและผลกระทบจากการผิณฑชำระหนี้ของลูกค้าเช่าซื้อ จะส่งผลต่อการดำเนินงานในระดับที่ควบคุมได้

4.5.8 การพึงพิงลูกค้าชาวต่างชาติ

เนื่องด้วยจังหวัดภูเก็ตเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวระดับโลก ส่งผลให้กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท CPR กว่าร้อยละ 90 เป็นชาวต่างชาติ โดยโครงสร้างรายได้ปี 2566-68 ของ CPR มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	45.06	91.95	105.06	80.95
ลูกค้าชาวไทย	-	-	7.00	15.54	2.75	2.62
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	38.06	84.46	102.31	97.38
สัญชาติญี่ปุ่น	-	-	7.18	15.93	-	-
สัญชาติอเมริกัน	-	-	7.12	15.79	8.31	7.91
สัญชาติรัสเซีย	-	-	6.72	14.92	13.04	12.41
สัญชาติเยอรมัน	-	-	6.10	13.54	0.00	0.00
สัญชาติสิงคโปร์	-	-	3.99	8.86	0.00	0.00
สัญชาติโปแลนด์	-	-	3.67	8.15	4.75	4.52
สัญชาติอิตาลี/จีน (ซื้อร่วม)	-	-	3.28	7.27	-	-
สัญชาติเบลเยียม	-	-	-	-	8.56	8.15
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	8.85	8.42
สัญชาติจีน	-	-	-	-	34.54	32.87
สัญชาติฟินแลนด์	-	-	-	-	4.52	4.30
สัญชาตินิวซีแลนด์	-	-	-	-	8.57	8.15
สัญชาติโปรตุเกส	-	-	-	-	11.19	10.65
รายได้จากการให้เช่า	-	-	3.29	6.70	20.49	15.79
ลูกค้าชาวไทย	-	-	0.00	0.00	1.03	5.02
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	3.29	100.00	19.49	94.98
สัญชาติอเมริกัน	-	-	0.04	1.10	0.43	2.11
สัญชาติแองโกลา	-	-	-	-	0.17	0.83
สัญชาติออสเตรเลีย	-	-	0.06	1.96	0.19	0.94
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	0.17	0.82

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สัญญาติแคนาดาและไทย (เข้าซื้อร่วมกัน)	-	-	0.28	8.59	1.81	8.85
สัญญาติจีน	-	-	0.21	6.53	3.71	18.11
สัญญาติเยอรมัน	-	-	0.09	2.78	0.27	1.34
สัญญาติฟิลิปปินส์ และลัตเวีย	-	-	-	-	0.38	1.84
สัญญาติอินเดีย	-	-	0.26	7.87	0.98	4.81
สัญญาติลัตเวีย	-	-	0.41	12.57	1.25	6.12
สัญญาติอินโดนีเซีย	-	-	0.23	6.85	0.47	2.31
สัญญาติปากีสถาน	-	-	0.05	1.58	0.21	1.01
สัญญาติฟิลิปปินส์	-	-	-	-	0.26	1.25
สัญญาติโปแลนด์	-	-	0.87	26.33	3.61	17.63
สัญญาติรัสเซีย	-	-	0.74	22.53	5.36	26.15
สัญญาติสวีเดน	-	-	0.04	1.31	0.17	0.84
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ¹	-	-	-	-	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

หมายเหตุ: ¹กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีที่มาจากรายได้หักต้นทุนห้องเช่าซื้อที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

จากโครงสร้างรายได้ของ CPR ที่พึ่งพิงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าชาวต่างชาติในสัดส่วนสูง จึงส่งผลให้รายได้ของ CPR จึงมีความไวต่อปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้สูง เช่น ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสงคราม ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และนโยบายของภาครัฐไทย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อตรงต่ออุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความสามารถในการขายและการจัดเก็บกระแสเงินสดของ CPR อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดแผนและมาตรการบรรเทาผลกระทบเชิงรุก โดยการเรียกเก็บเงินมัดจำและเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงเพื่อสร้างความผูกพันในสัญญาและลดอัตราการทิ้งโอน ควบคู่ไปกับการดำเนินกลยุทธ์กระจายฐานลูกค้าไปยังหลากหลายประเทศ เพื่อลดการกระจุกตัวของกลุ่มลูกค้าสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง ซึ่งช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้กลุ่มชาวต่างชาติที่มาซื้อคอนโดในจังหวัดท่องเที่ยว เช่น พัทยา เชียงใหม่ ภูเก็ต หรือหัวหิน มักพำนักอยู่ด้วยวีซ่าเกษียณอายุ (Retirement Visa / Non-Immigrant O-A หรือ O) โดยเป็นชาวต่างชาติอายุ 50 ปีขึ้นไปที่ต้องการใช้ชีวิตบั้นปลายในไทย มีเงื่อนไขสำคัญ คือ ต้องมีเงินฝากในบัญชีธนาคารไทยไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือมีรายได้/เงินบำนาญไม่น้อยกว่า 65,000 บาทต่อเดือน นอกเหนือจากนี้ กลุ่มใหม่ที่กำลังเติบโต ปัจจุบัน ชาวต่างชาติหันมาใช้ วีชานักลงทุน เพื่อจุดประสงค์ในการพำนักระยะยาวจากการซื้อคอนโดโดยตรงมากขึ้น ประกอบไปด้วย แทริค 3 ล้านบาท (Practical Investment) สำหรับผู้ที่ซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่มูลค่าไม่น้อยกว่า 3 ล้านบาท และ แทริค 10 ล้านบาท (Traditional Investment) วีซ่าสำหรับผู้ลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมมีหนึ่งจากผู้พัฒนาโครงการโดยตรง มูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท โดยวีซ่าเกษียณอายุ และวีชานักลงทุนสามารถพำนักรับได้ในไทยได้ครั้งละ 1 ปี โดยผู้ถือวีซ่าจะต้องดำเนินการต่ออายุทุกๆ ปี (Yearly Extension) トラバได้ที่ยังคงคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

4.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ รวมถึงความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ พบว่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ อาจก่อให้เกิดประโยชน์ แก่บริษัท และผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 6 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Model Approach)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR แต่ละวิธี ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ CPR หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์ และหนี้สินของ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากข้อมูลงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ โดยนางสาวพนวิ พัทธศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอิสระ เลขที่ 11356 ซึ่งมีฐานะเป็นผู้สอบบัญชีของ CPR โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	หน่วย
สินทรัพย์รวม	516.02	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	472.60 ²	ล้านบาท
หัก ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	0.00	ล้านบาท
เพิ่ม การเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569	70.00	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	113.42	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	1,005,007 ¹	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	112.86	(บาทต่อหุ้น)

หมายเหตุ: ¹เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 CPR ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 700,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ปรับเพิ่มขึ้นจาก 30.50 ล้านบาท เป็น 100.50 ล้านบาท และจำนวนหุ้นสามัญปรับเพิ่มจาก 305,007 หุ้น เป็น 1,005,007 หุ้น

²เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 70.00 ล้านบาท มีที่มาจากการแปลงสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ที่คุณณดา อนิรุทธ์เทวา ได้ลงทุนพัฒนาโครงการในช่วงก่อนหน้า เข้าเป็นทุนจดทะเบียน CPR ผ่านการนำส่งบัญชีแสดงปริมาณงานและวัสดุ (BOQ) ที่ใช้ปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ต่อกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของ CPR ปรับเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่กระทบต่อหนี้สินของ CPR ต่ออย่างใด รวมถึงรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี ที่จัดทำโดยบริษัท เจพี ทีพี ออดิต จำกัด ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ไม่พบว่า CPR มีการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้า และ/หรือ หนี้สินจากสถาบันการเงินที่มีสาระสำคัญ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แต่อย่างใด

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ปรับปรุงด้วยการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 เท่ากับ 113.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 112.86 บาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ CPR ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ CPR ในอนาคต กอปรกับมูลค่าสินทรัพย์ที่บันทึกด้วยวิธีต้นทุนทางบัญชี จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของ CPR และความสามารถในการทำกำไรของ CPR ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการปรับปรุงมูลค่าของมูลค่าสินทรัพย์ของ CPR โดยที่บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากข้อมูลงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ CPR มาปรับปรุงด้วยรายการสำคัญที่มีผลกระทบหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญกับมูลค่าทางบัญชี เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมและเป็นปัจจุบัน เช่น การปรับปรุงมูลค่าที่ดินซึ่งอาจบันทึกบัญชีที่ราคาทุนให้เป็นราคาตลาด และการปรับปรุงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารให้เป็นมูลค่าตลาด เป็นต้น

ทั้งนี้ เนื่องจาก CPR ได้มีการว่าจ้างบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไฟรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการทำหน้าที่ผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา โดยมูลค่ายุติธรรมของสินค่างเหลื่อและที่ดินของ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 552.08 ล้านบาท โดยสรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ CPR มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินอิสระ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	หน่วย
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	113.42 ³	ล้านบาท
รายการปรับปรุง		
บวก การปรับปรุงมูลค่าตลาดห้องชุด ¹	264.50	ล้านบาท
บวก การปรับปรุงมูลค่าตลาดที่ดิน ¹	2.77	ล้านบาท
หัก หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ ²	(53.45)	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ภายหลังการปรับปรุง ⁴	327.23	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	1,005,007 ³	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	325.60	บาท

หมายเหตุ: ¹การปรับปรุงมูลค่าตลาดห้องชุดและที่ดิน อ้างอิงจากส่วนต่างระหว่างมูลค่าตลาดของห้องชุดและที่ดิน ณ วันที่ออกรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กับข้อมูลห้องชุดและที่ดิน ตามข้อมูลงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ของ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

²คำนวณจากการนำอัตราภาษีนิติบุคคลของประเทศไทย ที่ร้อยละ 20.00 คูณกับ มูลค่าส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินเป็นมูลค่าตลาดตามราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ

³มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ มูลค่า 113.42 ล้านบาท นับรวมการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 จำนวน 700,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ปรับเพิ่มขึ้นจาก 30.50 ล้านบาท เป็น 100.50 ล้านบาท และจำนวนหุ้นสามัญปรับเพิ่มจาก 305,007 หุ้น เป็น 1,005,007 หุ้น

⁴เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 70.00 ล้านบาท มีที่มาจากการแปลงสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ที่คุณณดา อนิรุทธเทวา ได้ลงทุนพัฒนาโครงการในช่วงก่อนหน้า เข้าเป็นทุนจดทะเบียน CPR ผ่านการนำส่งบัญชีแสดงปริมาณงานและวัสดุ (BOQ) ที่ใช้ปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขายต่อกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของ CPR ปรับเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่กระทบต่อหนี้สินของ CPR แต่อย่างใด รวมถึงรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี ที่จัดทำโดยบริษัท เจพี ทิพ ออดิต จำกัด ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ไม่พบว่า CPR มีการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้า และ/หรือ หนี้สินจากสถาบันการเงินที่มีสาระสำคัญ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แต่อย่างใดทั้งนี้ การปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินห้องชุดและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดทรัพย์สินตามงบการเงินที่ปรับปรุง ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	มูลค่าตามงบการเงิน	มูลค่าตามการประเมิน	มูลค่าปรับปรุงเพิ่ม
ที่ดิน ¹	3.91	6.68	2.77
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว (ห้องชุด) ²	267.70	532.20	264.50
รวม	286.34	552.08	265.74

หมายเหตุ: ¹ที่ดินโฉนดเลขที่ 16998 เนื้อที่ 44.50 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CPR ที่ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน 4 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายของโครงการ The City Phuket อาคาร A, B, และ C

²ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้วเสร็จของอาคาร A และ B ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ CPR โดยเป็นการประเมินมูลค่าห้องชุดคงเหลือของ CPR เนื่องจากที่ดินมีการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ รวมถึงมีการจัดสรรและจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ที่ได้จากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 327.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 325.60 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ CPR ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ที่ถูกปรับปรุงโดย

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ CPR ในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงรายได้และกำไรที่จะเพิ่มขึ้นจากอาคาร C ที่ปัจจุบัน CPR อยู่ระหว่างการชำระค่าที่ดินงวดสุดท้าย และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของ CPR ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR

5.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

เนื่องจาก CPR ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงไม่มีราคาตลาดตามวิธีการประเมินมูลค่านี้ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถนำราคาตลาดมาใช้อ้างอิงหรือประเมินมูลค่ากิจการสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach) ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ในครั้งนี้

5.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีนี้ จะนำมูลค่าทางบัญชีของ CPR ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คูณกับ อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่อยุ่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก และมีการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดภูเก็ตต่อเนื่อง จะสามารถเป็นบริษัทเปรียบเทียบที่เหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ CPR

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เรสซิเดนซ์ จำกัด	CPR	ประกอบกิจการ ซื้อ ขาย บ้านพร้อมที่ดิน ไร่เพื่อขาย และไว้เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ

ที่มา : ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ CPR

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	TITLE	บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ "The Title" โดยปัจจุบันมีตัวอย่างโครงการในจังหวัดภูเก็ตที่สำคัญ เช่น โครงการ The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 1 – 3, โครงการ The Title Residencies Naiyang Phuket เฟส 1 – 2, และโครงการ The Title Halo หาดไนยาง เป็นต้น
2. บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ORI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดแก่โครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น โดยปัจจุบันมีตัวอย่างโครงการในจังหวัดภูเก็ตที่สำคัญ เช่น โครงการ The Origin Centre Phuket, โครงการ The Origin Kratu – Patong, โครงการ So Origin Bangtao Beach, และโครงการ So Origin Kata Phuket เป็นต้น
3. บริษัท แสตนลีย์ จำกัด (มหาชน)	SIRI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดต่าง ๆ ที่สำคัญ นอกจากนี้ ยังมีธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริการด้านการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริหารงานขายโครงการ และบริการตัวแทนซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันมีตัวอย่างโครงการในจังหวัดภูเก็ตที่สำคัญ เช่น โครงการ The Base Rise, โครงการ The Base Bukit, โครงการ Dcondo Cove Phuket, และโครงการ The Base Cherngtalay เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
4. บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	ASW	ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภท โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต จะดำเนินการผ่าน TITLE ที่มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของ ASW ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นรวมที่ร้อยละ 68.87 ของจำนวนหุ้นสามัญรวมทั้งหมดของ TITLE ณ วันที่ 28 เมษายน 2569

ที่มา : SETSMART

สรุปฐานะการเงิน สำหรับปี 2568 และงวด 3 เดือนแรกปี 2569

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2568					งวด 3 เดือนแรกปี 2569			
	CPR	TITLE	ORI	SIRI	ASW	TITLE	ORI	SIRI	ASW
สินทรัพย์รวม	516.02	16,825.38	63,713.77	145,404.94	40,163.90	20,392.03	63,595.59	147,984.48	44,197.22
หนี้สินรวม	472.60	14,737.75	41,733.29	95,343.05	30,303.66	18,262.82	41,511.64	96,900.67	34,099.07
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	43.42	1,890.31	20,367.32	49,464.96	8,940.78	1,932.52	20,470.80	50,532.34	9,170.33
รายได้รวม	129.77	2,994.19	8,678.07	34,939.87	9,465.86	548.84	1,593.94	6,848.64	2,162.01
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ	12.61	591.09	719.94	4,513.29	1,077.66	42.21	103.47	864.23	229.55

ที่มา : SETSMART

ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาเงื่อนไขด้านลักษณะการประกอบธุรกิจ ขนาดสินทรัพย์ โครงสร้างเงินทุน รายได้ และผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ พบว่า TITLE ORI SIRI และ ASW มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับ CPR ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาให้ TITLE ORI SIRI และ ASW เป็นบริษัทเปรียบเทียบ สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ในครั้งนี้

ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวม P/BV ของบริษัทเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569				
		1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
CPR	เท่า	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ข้อมูล P/BV Ratio ของบริษัทเปรียบเทียบ						
TITLE	เท่า	3.22	3.29	3.36	3.29	3.14
ORI	เท่า	0.21	0.21	0.22	0.25	0.24
SIRI	เท่า	0.49	0.50	0.49	0.49	0.49
ASW	เท่า	0.69	0.72	0.69	0.67	0.69
ค่ามัธยฐาน	เท่า	0.59	0.61	0.59	0.58	0.59

ที่มา : SETSMART

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ดังนี้

	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569				
		1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี	ล้านบาท	113.42				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
P/BV	เท่า	0.59	0.61	0.59	0.58	0.59
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	ล้านบาท	66.92	69.19	66.92	65.78	66.92
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	หุ้น	1,005,007 ¹				
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญต่อหุ้น	บาท/หุ้น	66.59	68.84	66.59	65.46	66.59

หมายเหตุ: ¹เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 CPR ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 700,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ปรับเพิ่มขึ้นจาก 30.50 ล้านบาท เป็น 100.50 ล้านบาท และจำนวนหุ้นสามัญปรับเพิ่มจาก 305,007 หุ้น เป็น 1,005,007 หุ้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569 ระหว่าง 65.78 ล้านบาท ถึง 69.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 65.46 บาทต่อหุ้น ถึง 68.84 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบกับนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบกับ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2568 ของ CPR โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของ CPR ในอนาคต และมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPR ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี ที่มูลค่าทางบัญชีอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์ถูกบันทึก โดยใช้ต้นทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษา เห็นว่า วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR

5.5 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีนี้ จะนำกำไรสุทธิย้อนหลังสิบสองเดือนของ CPR สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยอ้างอิงจากงบการเงินของ CPR สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คูณกับค่าเฉลี่ย P/E Ratio ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบกับ โดยที่ปรึกษา เห็นว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ CPR ประกอบด้วย TITLE ORI SIRI และ ASW ดังที่กล่าวไว้ในข้อ 5.4 โดยที่ปรึกษา ได้รวบรวม P/E ของบริษัทเปรียบเทียบกับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ปรึกษา ได้รวบรวม P/E Ratio ของบริษัทเปรียบเทียบกับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569				
		1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
CPR	เท่า	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ข้อมูล P/E Ratio ของบริษัทเปรียบเทียบ						
TITLE	เท่า	9.51	10.26	11.61	17.27	20.40
ORI	เท่า	5.95	6.08	9.75	10.31	9.46
SIRI	เท่า	5.46	5.49	5.59	5.55	5.43
ASW	เท่า	5.73	6.02	6.28	6.01	5.63
ค่ามัธยฐาน	เท่า	5.84	6.05	8.02	8.16	7.55

ที่มา : SETSMART

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ดังนี้

	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569				
		1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	12.61				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
P/E Ratio	เท่า	5.84	6.05	8.02	8.16	7.55
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	ล้านบาท	73.67	76.32	101.11	102.94	95.18
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว	หุ้น	1,005,007 ¹				
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญต่อหุ้น	บาท/หุ้น	241.53	250.22	331.49	337.49	312.05

หมายเหตุ: ¹เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 CPR ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 700,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ปรับเพิ่มขึ้นจาก 30.50 ล้านบาท เป็น 100.50 ล้านบาท และจำนวนหุ้นสามัญปรับเพิ่มจาก 305,007 หุ้น เป็น 1,005,007 หุ้น

จากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น จะได้มูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญ CPR ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569 ระหว่าง 73.67 ล้านบาท ถึง 102.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 73.30 บาทต่อหุ้น ถึง 102.42 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/E ไปคูณกับกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2568 ของ CPR โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของ CPR ในอนาคต และมูลค่าธุรกรรมที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPR ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น ที่กำไรต่อหุ้นอ้างอิงจากผลประกอบการของบริษัท ในช่วงที่ผ่านมา ถูกบันทึก จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษา เห็นว่า วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญ CPR

5.6 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ CPR โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ CPR คาดว่าจะได้รับการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ CPR เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของหุ้นสามัญของ CPR โดยที่ปรึกษา ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของ CPR เป็นระยะเวลา 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – 31 ธันวาคม 2589 ซึ่งสมมติฐานของที่ปรึกษา ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่า CPR จะพัฒนาโครงการ The City Phuket จำนวน 3 อาคารเพียงโครงการเดียว และยุติการดำเนินงานหลังจากที่ CPR สามารถจัดเก็บค่าเช่าและโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมดให้กับลูกค้า ซึ่งที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวภายใต้สมมติฐานข้างต้นนั้น มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยสามารถครอบคลุมระยะเวลาการดำเนินงาน และการจัดเก็บค่าเช่าซื้อทรัพย์สินอาคารชุด

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ CPR โดยอ้างอิงสมมติฐานจาก

- งบการเงินตรวจสอบของ CPR สำหรับงวดสิ้นปี 2566 - 67 ซึ่งตรวจสอบ โดยนายธีรศักดิ์ ฉั่วศรีสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6624 บริษัท บีดีไอ ออดิท จำกัด
- งบการเงินตรวจสอบของ CPR สำหรับงวดสิ้นปี 2568 ซึ่งตรวจสอบ โดยนางสาวพัณรี พัทธศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอิสระ เลขที่ 11356

มาใช้อ้างอิงในประมาณการสมมติฐานหลักทางด้านรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลเหล่านี้ร่วมกับข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน และการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ CPR รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ CPR และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เพื่อนำมาใช้กำหนดสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหากระแสเงินสดอิสระของ CPR ในอนาคต และใช้ในการประเมินมูลค่าธุรกรรมหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้ จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ CPR นอกจากนี้ในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ

ดำเนินธุรกิจของ CPR อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่าธุรกรรมของหุ้นสามัญ CPR เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดย การประเมินมูลค่า CPR ของที่ปรึกษาฯ มีรายละเอียดดังนี้

5.6.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก

CPR ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย ภายใต้โครงการ The City Phuket โดยปัจจุบันมีโครงการภายใต้การบริหารงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 อาคาร สูง 8 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B) รวมถึง CPR อยู่ระหว่างการพัฒนา อาคาร C ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ อาคาร A และ B โดยโครงสร้างรายได้ของ CPR มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	45.06	91.95	105.06	80.95
ลูกค้าชาวไทย	-	-	7.00	15.54	2.75	2.62
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	38.06	84.46	102.31	97.38
สัญชาติญี่ปุ่น	-	-	7.18	15.93	-	-
สัญชาติอเมริกัน	-	-	7.12	15.79	8.31	7.91
สัญชาติรัสเซีย	-	-	6.72	14.92	13.04	12.41
สัญชาติเยอรมัน	-	-	6.10	13.54	0.00	0.00
สัญชาติสิงคโปร์	-	-	3.99	8.86	0.00	0.00
สัญชาติโปแลนด์	-	-	3.67	8.15	4.75	4.52
สัญชาติอิตาลี/จีน (ซื้อร่วม)	-	-	3.28	7.27	-	-
สัญชาติเบลเยียม	-	-	-	-	8.56	8.15
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	8.85	8.42
สัญชาติจีน	-	-	-	-	34.54	32.87
สัญชาติฟินแลนด์	-	-	-	-	4.52	4.30
สัญชาตินิวซีแลนด์	-	-	-	-	8.57	8.15
สัญชาติโปรตุเกส	-	-	-	-	11.19	10.65
รายได้จากการให้เช่า	-	-	3.29	6.70	20.49	15.79
ลูกค้าชาวไทย	-	-	0.00	0.00	1.03	5.02
ลูกค้าชาวต่างชาติ	-	-	3.29	100.00	19.49	94.98
สัญชาติอเมริกัน	-	-	0.04	1.10	0.43	2.11
สัญชาติแองโกลา	-	-	-	-	0.17	0.83
สัญชาติออสเตรเลีย	-	-	0.06	1.96	0.19	0.94
สัญชาติอังกฤษ	-	-	-	-	0.17	0.82
สัญชาติแคนาดาและไทย (เข้าซื้อร่วมกัน)	-	-	0.28	8.59	1.81	8.85
สัญชาติจีน	-	-	0.21	6.53	3.71	18.11
สัญชาติเยอรมัน	-	-	0.09	2.78	0.27	1.34
สัญชาติฟีจี และลัตเวีย	-	-	-	-	0.38	1.84
สัญชาติอินเดีย	-	-	0.26	7.87	0.98	4.81
สัญชาติลัตเวีย	-	-	0.41	12.57	1.25	6.12
สัญชาตินอร์เวย์	-	-	0.23	6.85	0.47	2.31
สัญชาติปากีสถาน	-	-	0.05	1.58	0.21	1.01
สัญชาติฟิลิปปินส์	-	-	-	-	0.26	1.25
สัญชาติโปแลนด์	-	-	0.87	26.33	3.61	17.63
สัญชาติรัสเซีย	-	-	0.74	22.53	5.36	26.15
สัญชาติสวีเดน	-	-	0.04	1.31	0.17	0.84
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ¹	-	-	-	-	3.22	2.48
รายได้อื่น	0.01	100.00	0.66	1.35	1.01	0.78

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	0.01	100.00	49.00	100.00	129.77	100.00

หมายเหตุ: 'กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน' คือ ส่วนต่างกำไรที่ผู้เช่าซื้อห้องชุดแบบ Leasehold คืนเงินตามสัญญาเช่าซื้อก่อนครบกำหนด
ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

5.6.2 สมมติฐานอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย

ที่ปรึกษาฯ ใช้สมมติฐานอัตราเงินเฟ้อของไทยตั้งแต่ปี 2569 – 74 ที่ร้อยละ 0.90 ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 1.20 ร้อยละ 1.40 ร้อยละ 1.50 และร้อยละ 1.80 ตามลำดับ และสำหรับปีประมาณการที่เกินกว่าปี 2574 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้คงที่เท่ากับปี 2574 ที่ร้อยละ 1.80 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงประมาณการอัตราเงินเฟ้อจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ทั้งนี้การใช้สมมติฐานการพยากรณ์ของ IMF มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับการใช้สมมติฐานเงินเฟ้อของที่ปรึกษาฯ โดยทั่วไป เนื่องจากการประมาณการดังกล่าว ได้คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและตลาดเงิน ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของทิศทางเงินเฟ้อในอนาคต อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการประมาณการเงินเฟ้อในปี 2569 อาจมีแนวโน้มต่ำกว่าเงินเฟ้อคาดการณ์จากแหล่งอื่น ตามความผันผวนและไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและราคาพลังงานในช่วงที่ผ่านมา แต่เพื่อให้การคาดการณ์เงินเฟ้อตลอดระยะเวลาประมาณการ ตั้งอยู่บนสมมติฐานเดียวกัน ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อปี 2569 จากฐานข้อมูล IMF จึงมีความเหมาะสม

ตารางประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F
ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ	0.9	1.0	1.2	1.4	1.5	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8

ที่มา: IMF

รายการ	หน่วย	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8

5.6.3 ที่มา: IMF สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการรายได้ของ CPR โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้จากการขาย Freehold 2) รายได้จากการเช่าซื้อ Leasehold 3) รายได้อื่น ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	0.00	45.06	105.06	56.06	56.06	159.41	61.57	61.57
รายได้จากการเช่าซื้อ Leasehold	ล้านบาท	0.00	3.29	20.49	17.89	20.06	22.89	30.64	32.84
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.01	0.66	4.23	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
รายได้รวม	ล้านบาท	0.01	49.00	129.77	74.96	77.13	183.31	93.21	95.42
% อัตราการเติบโต	%	-	931,170	164.83	(42.24)	2.89	137.67	(49.15)	2.36

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	15.26	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการเช่าซื้อ Leasehold	ล้านบาท	35.40	36.07	36.07	35.87	34.89	34.78	34.78	34.78
รายได้อื่น	ล้านบาท	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
รายได้รวม	ล้านบาท	51.67	37.08	37.08	36.88	35.90	35.79	35.79	35.79
% อัตราการเติบโต	%	(45.84)	(28.24)	-	(0.55)	(2.66)	(0.30)	-	-

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการเช่าซื้อ Leasehold	ล้านบาท	31.10	24.04	53.94	50.50	98.90	30.69	28.13	7.14

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
รายได้อื่น	ล้านบาท	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
รายได้รวม	ล้านบาท	32.11	25.06	54.95	51.51	99.91	31.70	29.14	8.15
% อัตราการเติบโต	%	(10.28)	(21.97)	119.31	(6.27)	93.99	(68.27)	(8.09)	(72.03)

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายได้จากการขายอาคาร A

รายได้จากการขายอาคาร A แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ รายได้จากการขาย Freehold และ รายได้จากการเช่า Leasehold สำหรับการประมาณการปี 2569 – 89 ที่ปรึกษา กำหนดให้

- พื้นที่ขาย อ้างอิงจาก สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการรวมปี 2568 (ปีที่ 2) ที่เท่ากับร้อยละ 12.83 ของพื้นที่โครงการรวม และให้คงที่ตลอดประมาณการจนจบโครงการ เนื่องจากพื้นที่ขายปีที่ 2 สามารถสะท้อนความต้องการระยะยาวที่แท้จริงได้ดีกว่าปีแรก ที่ผู้บริโภคมักมีความตื่นตัวจากโครงการใหม่
- สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold และ Leasehold อ้างอิงจาก ค่าเฉลี่ยสัดส่วนการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2567 - 68
- ราคาขายต่อตรม. อ้างอิงจาก ค่าเฉลี่ยราคาขายต่อตรม. ของการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2567 - 68
- รายได้จากการเช่า Leasehold อ้างอิงจาก โครงสร้างการขายแบบ Leasehold ที่ CPR ทำสัญญาเช่าซื้อกับลูกค้า โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานและการรับรู้รายได้ดังนี้
 - (1) จัดเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าห้องชุด โดยเงินดาวน์ทั้งหมดจะถูกรับรู้เป็นรายได้ ก็เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง
 - (2) CPR จะทำสัญญาเช่าซื้อกับมูลค่าห้องชุดส่วนที่เหลือ และให้ลูกค้าผ่อนรายเดือนกับ CPR โดยสัญญาเช่าซื้อจะมีอายุ 15 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6 ต่อปี โดย CPR จะรับรู้รายได้ค่าผ่อนรวมดอกเบี้ยทันทีในลักษณะรายเดือน

ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ของอาคาร A มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท		45.06	17.93	14.22	14.22	10.79	-	-
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง		8	3	3	3	2		
พื้นที่ขาย	ตรม.		433.20	160.80	134.07	134.07	101.71	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.		104,008	111,500	106,036	106,036	106,036	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท		2.79	11.12	12.07	13.62	14.87	16.28	16.28
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง		31	7	6	6	4		
พื้นที่ขาย	ตรม.		1,512.75	321.35	348.08	348.08	264.09	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.		104,648	99,743	103,789	103,789	103,789	-	-
รายได้รวมจาก อาคาร A	ล้านบาท		47.85	29.05	26.29	27.84	25.66	16.28	16.28
% สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม	%		51.78	12.83	12.83	12.83	9.73	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold	%		22.26	33.35	27.81	27.81	27.81	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Leasehold	%		77.74	66.65%	72.19	72.19	72.19	-	-

หมายเหตุ: ¹จากปริมาณพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องมีขนาดไม่เท่ากันในห้องชุดประเภทเดียวกัน ทำให้มีความหลากหลายทางราคาสูงที่มีการต่อรองราคาในรูปแบบราคาต่อตรม. รวมถึงห้องชุดบางประเภท ยังไม่ได้ถูกขาย ทำให้การประมาณการขายห้องชุดดังกล่าวทำได้ยากและอ้างอิงการคาดการณ์สูง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเลือกประมาณการรายได้จากการขายตามขนาดพื้นที่ขายที่อ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ขายรวมของปีที่ 2 ของอาคาร A ที่สามารถสะท้อนปริมาณการขายระยะยาวได้อย่างเหมาะสม และเป็นการเฉลี่ยห้องชุดขายในแต่ละประเภทให้เท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนจากการคาดการณ์ห้องชุดขายแต่ละประเภทในอนาคต และไม่ได้จัดทำประมาณการจำนวนห้องชุดขาย Freehold และ Leasehold

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท	16.28	16.28	16.28	16.12	15.66	15.66	15.66	15.66
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จาก อาคาร A	ล้านบาท	16.28	16.28	16.28	16.12	15.66	15.66	15.66	15.66

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold ¹	ล้านบาท	12.28	8.24	23.19	21.33	15.12	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จาก อาคาร A	ล้านบาท	12.28	8.24	23.19	21.33	15.12	-	-	-

หมายเหตุ: ¹รายได้จากการเช่า Leasehold จะมีแนวโน้มปรับลดลงต่อเนื่องในแต่ละปี ตามการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าซื้อห้องชุด อย่างไรก็ดี จากแนวทางการรับรู้รายได้เงินดาวน์ห้องชุดของ CPR ที่จะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง ส่งผลให้รายได้จากการเช่า Leasehold ของปี 2584-87 ปรับเพิ่มขึ้น จากการรับรู้รายได้เงินดาวน์ตามการครบกำหนดสัญญาเช่าซื้อห้องชุดในแต่ละปี

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายได้จากการขายอาคาร B

รายได้จากการขายอาคาร B แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ รายได้จากการขาย Freehold และ รายได้จากการเช่า Leasehold สำหรับการประมาณการปี 2569 – 89 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้

- พื้นที่ขาย อ้างอิงจาก สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการรวมปี 2568 (ปีที่ 2) ของโครงการ A ที่เท่ากับร้อยละ 12.83 ของพื้นที่โครงการรวม และให้คงที่ตลอดประมาณการจนจบโครงการ เนื่องจาก โครงการ B เพิ่งเปิดขายและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปี 2568 เป็นปีแรก ทำให้ไม่มีข้อมูลพื้นที่ขายปีที่ 2 ที่สามารถสะท้อนความต้องการระยะยาวที่แท้จริงได้ดีกว่าปีแรก ที่ผู้บริโภคมีความตื่นตัวจากโครงการใหม่
- สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold และ Leasehold อ้างอิงจาก ค่าเฉลี่ยสัดส่วนการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2567 - 68
- ราคาขายต่อตรม. อ้างอิงจาก ค่าเฉลี่ยราคาขายต่อตรม. ของการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2567 - 68
- รายได้จากการเช่า Leasehold อ้างอิงจาก โครงสร้างการขายแบบ Leasehold ที่ CPR ทำสัญญาเช่าซื้อกับลูกค้า โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานและการรับรู้รายได้ดังนี้
 - (1) จัดเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าห้องชุด โดยเงินดาวน์ทั้งหมดจะถูกรับรู้เป็นรายได้ ก็เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง
 - (2) CPR จะทำสัญญาเช่าซื้อกับมูลค่าห้องชุดส่วนที่เหลือ และให้ลูกค้าผ่อนรายเดือนกับ CPR โดยสัญญาเช่าซื้อมักมีอายุ 15 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6 ต่อปี โดย CPR จะรับรู้รายได้ค่าผ่อนรวมดอกเบี้ยทันที ในลักษณะรายเดือน

ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ของอาคาร B มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	87.13	41.84	41.84	41.84	41.84	41.84

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง		-	19	8	8	8	8	7
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	873.85	419.64	419.64	419.64	419.64	419.64
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	99,707	99,707	99,707	99,707	99,707	99,707
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท	-	0.49	9.37	5.82	6.44	8.02	9.53	10.75
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง		5	15	5	5	5	5	5
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	367.15	576.10	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	111,951	110,665	111,166	111,166	111,166	111,166	111,166
รายรายได้จาก อาคาร B	ล้านบาท	-	-	87.13	47.66	48.28	49.86	51.37	52.59
% สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม	%	-	6.76	26.72	12.83	12.83	12.83	12.83	12.83
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold ²	%	-	-	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Leasehold ²	%	-	100.00	39.73	39.73	39.73	39.73	39.73	39.73

หมายเหตุ: ¹จากปริมาณพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องมีขนาดไม่เท่ากันในห้องชุดประเภทเดียวกัน ทำให้มีความหลากหลายทางราคาสูงที่มีการต่อรองราคาในรูปแบบราคาต่อตรม. รวมถึงห้องชุดบางประเภท ยังไม่ได้ถูกขาย ทำให้การประมาณการขายห้องชุดดังกล่าวทำได้ยากและอ้างอิงการคาดการณ์สูง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงประมาณการรายได้จากการขายตามขนาดพื้นที่ขายที่อ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ขายรวมของปีที่ 2 ของอาคาร A ที่สามารถสะท้อนปริมาณการขายระยะยาวได้อย่างเหมาะสม และเป็นการเฉลี่ยห้องชุดขายในแต่ละประเภทให้เท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนจากการคาดการณ์ห้องชุดขายแต่ละประเภทในอนาคต และไม่ได้อัดค่าประมาณการจำนวนห้องชุดขาย Freehold และ Leasehold

²จากข้อมูลโครงสร้างการขายแบบ Freehold และ Leasehold ในอดีตของอาคาร A และ B มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยผู้ซื้ออาคาร A ส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเข้าซื้อแบบ Leasehold ขณะที่ผู้ซื้ออาคาร B ส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเข้าซื้อแบบ Freehold ทำให้การประมาณการโครงสร้างการขายแบบ Freehold หรือ Leasehold โดยใช้ข้อมูลการซื้อห้องชุดจริง ในอดีตย้อนหลังของอาคาร B จึงสามารถสะท้อนความต้องการลูกค้าในอนาคต และมีความเหมาะสม

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	7.74	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	1							
พื้นที่ขาย	ตรม.	77.64	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	99,707	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท	12.33	12.63	12.63	12.59	12.07	11.96	11.96	11.96
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	1							
พื้นที่ขาย	ตรม.	51.18	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	111,166	-	-	-	-	-	-	-
รายรายได้จาก อาคาร B	ล้านบาท	20.08	12.63	12.63	12.59	12.07	11.96	11.96	11.96
% สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม	%	2.37	-	-	-	-	-	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold	%	60.27	-	-	-	-	-	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Leasehold	%	39.73	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: ¹จากปริมาณพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องมีขนาดไม่เท่ากันในห้องชุดประเภทเดียวกัน ทำให้มีความหลากหลายทางราคาสูงที่มีการต่อรองราคาในรูปแบบราคาต่อตรม. รวมถึงห้องชุดบางประเภท ยังไม่ได้ถูกขาย ทำให้การประมาณการขายห้องชุดดังกล่าวทำได้ยากและอ้างอิงการคาดการณ์สูง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงประมาณการรายได้จากการขายตามขนาดพื้นที่ขายที่อ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ขายรวมของปีที่ 2 ของอาคาร A ที่สามารถสะท้อนปริมาณการขายระยะยาวได้อย่างเหมาะสม และเป็นการเฉลี่ยห้องชุดขายในแต่ละประเภทให้เท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนจากการคาดการณ์ห้องชุดขายแต่ละประเภทในอนาคต และไม่ได้อัดค่าประมาณการจำนวนห้องชุดขาย Freehold และ Leasehold

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold¹	ล้านบาท	11.66	8.64	23.59	22.00	20.42	18.84	17.25	3.14
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
รายรายได้จาก อาคาร B	ล้านบาท	11.66	8.64	23.59	22.00	20.42	18.84	17.25	3.14

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: 'รายได้จากการเช่า Leasehold จะมีแนวโน้มปรับลดลงต่อเนื่องในแต่ละปี ตามการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าซื้อห้องชุด อย่างไรก็ดี จากแนวทางการรับรู้รายได้เงินดาวน์ห้องชุดของ CPR ที่จะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง ส่งผลให้รายได้จากการเช่า Leasehold ของปี 2564-89 ปรับเพิ่มขึ้น จากการรับรู้รายได้เงินดาวน์ตามการครบกำหนดสัญญาเช่าซื้อห้องชุดในแต่ละปี

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายได้จากการขายอาคาร C

รายได้จากการขายอาคาร C แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ รายได้จากการขาย Freehold และ รายได้จากการเช่า Leasehold สำหรับการประมาณการปี 2569 – 89 ที่ปรึกษา กำหนดให้

- พื้นที่ขาย อ้างอิงจาก สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการรวมปี 2568 (ปีที่ 2) ของโครงการ A ที่เท่ากับร้อยละ 12.83 ของพื้นที่โครงการรวม และให้คงที่ตลอดประมาณการจนจบโครงการ เนื่องจาก โครงการ C อยู่ระหว่างการเปิดขายและยังไม่มีมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ไม่มีข้อมูลพื้นที่ขายปีที่ 2 ที่สามารถสะท้อนความต้องการระยะยาวที่แท้จริงได้ดีกว่าปีแรก ที่ผู้บริโภคมีความตื่นตัวจากโครงการใหม่ ส่งผลให้ระยะเวลาการขายโครงการทั้งหมดมีอายุ 7 ปีนับแต่ปี 2568 - 74 ทั้งนี้ พื้นที่ขายทั้งหมดจะสามารถรับรู้เป็นรายได้เมื่อเกิดการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาคาร C คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จากการขายในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2571 ตามเงื่อนไขในสัญญารับเหมาก่อสร้าง
- สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold และ Leasehold อ้างอิงจาก สัดส่วนการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2568 เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51:49 สอดคล้องกับสัดส่วนการขายคนไทย และชาวต่างชาติ
- ราคาขายต่อตรม. อ้างอิงจาก ราคาขายต่อตรม. ของการขายแบบ Freehold และ Leasehold สำหรับปี 2568
- รายได้จากการเช่า Leasehold อ้างอิงจาก โครงสร้างการขายแบบ Leasehold ที่ CPR ทำสัญญาเช่าซื้อกับลูกค้า โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานและการรับรู้รายได้ดังนี้
 - (1) จัดเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าห้องชุด โดยเงินดาวน์ทั้งหมดจะถูกรับรู้เป็นรายได้ ก็เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง
 - (2) CPR จะทำสัญญาเช่าซื้อกับมูลค่าห้องชุดส่วนที่เหลือ และให้ลูกค้าผ่อนรายเดือนกับ CPR โดยสัญญาเช่าซื้อจะมีอายุ 15 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6 ต่อปี โดย CPR จะรับรู้รายได้ค่าผ่อนรวมดอกเบี้ยทันที ในลักษณะรายเดือน

ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ของอาคาร C มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	106.78	19.72	19.72
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	-	-	11	4	4	4	4	4
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	550.35	228.03	228.03	228.03	228.03	228.03
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	86,500	86,500	86,500	86,500	86,500	86,500
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	4.82	5.80
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	-	-	11	5	5	5	5	5
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	573.50	237.62	237.62	237.62	237.62	237.62
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	80,118	80,118	80,118	80,118	80,118	80,118
รวมรายได้จาก อาคาร C	ล้านบาท	-	-	-	-	-	106.78	24.55	25.53
% สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม	%	-	-	30.96	12.83	12.83	12.83	12.83	12.83
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold	%	-	-	48.97	48.97	48.97	48.97	48.97	48.97
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Leasehold	%	-	-	51.03	51.03	51.03	51.03	51.03	51.03

หมายเหตุ: ¹จากปริมาณพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องมีขนาดไม่เท่ากันในห้องชุดประเภทเดียวกัน ทำให้มีความหลากหลายทางราคาสูงที่มีการต่อราคาในรูปแบบราคาต่อตรม. รวมถึงห้องชุดบางประเภท ยังไม่ได้ถูกขาย ทำให้การประมาณการขายห้องชุดดังกล่าวทำได้ยากและอาจเกิดการคาดการณ์สูง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงประมาณการรายได้จากการขายตามขนาดพื้นที่ขายที่อ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ขายรวมของปีที่ 2 ของอาคาร A ที่สามารถสะท้อนปริมาณการขายระยะยาวได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

อย่างเหมาะสม และเป็นการเฉลี่ยห้องชุดขายในแต่ละประเภทให้เท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนจากการคาดการณ์ห้องชุดขายแต่ละประเภทในอนาคต และไม่ได้อัดทำประมาณการจำนวนห้องชุดขาย Freehold และ Leasehold

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	7.52	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	2							
พื้นที่ขาย	ตรม.	86.92	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	86,500	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold	ล้านบาท	6.78	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16
จำนวนห้องชุดขาย ¹	ห้อง	2	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	90.58	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	80,118	-	-	-	-	-	-	-
รายรายได้จาก อาคาร C	ล้านบาท	14.30	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16
% สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่รวม	%	4.89	-	-	-	-	-	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Freehold	%	48.97	-	-	-	-	-	-	-
% สัดส่วนพื้นที่ขาย Leasehold	%	51.03	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: ¹จากปริมาณพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องมีขนาดไม่เท่ากันในห้องชุดประเภทเดียวกัน ทำให้มีความหลากหลายทางราคาสูงที่มีการต่อรองราคาในรูปแบบราคาต่อตรม. รวมถึงห้องชุดบางประเภท ยังไม่ได้ถูกขาย ทำให้การประมาณการขายห้องชุดดังกล่าวทำได้ยากและอ้างอิงการคาดการณ์สูง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงประมาณการรายได้จากการขายตามขนาดพื้นที่ขายที่อ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ขายรวมของปีที่ 2 ของอาคาร A ที่สามารถสะท้อนปริมาณการขายระยะยาวได้อย่างเหมาะสม และเป็นการเฉลี่ยห้องชุดขายในแต่ละประเภทให้เท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนจากการคาดการณ์ห้องชุดขายแต่ละประเภทในอนาคตและไม่ได้อัดทำประมาณการจำนวนห้องชุดขาย Freehold และ Leasehold

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
1) รายได้จากการขาย Freehold	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
2) รายได้จากการเช่า Leasehold ¹	ล้านบาท	7.16	7.16	7.16	7.16	63.37	11.85	10.87	4.00
พื้นที่ขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาขายต่อตรม.	บาท/ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
รายรายได้จาก อาคาร C	ล้านบาท	7.16	7.16	7.16	7.16	63.37	11.85	10.87	4.00

หมายเหตุ: ¹รายได้จากการเช่า Leasehold จะมีแนวโน้มปรับลดลงต่อเนื่องในแต่ละปี ตามการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าซื้อห้องชุด อย่างไรก็ดี จากแนวทางการรับรู้รายได้เงินดาวน์ห้องชุดของ CPR ที่จะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือสัญญาเช่าซื้อห้องชุดสิ้นสุดลง ส่งผลให้รายได้จากการเช่า Leasehold ของปี 2586-89 ปรับเพิ่มขึ้น จากการรับรู้รายได้เงินดาวน์ตามการครบกำหนดสัญญาเช่าซื้อห้องชุดในแต่ละปี โดยในปี 2586 ปรับเพิ่มขึ้นสูงตามการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 2 ปี 2571 ที่เริ่มมีการจัดทำสัญญาเช่าซื้อ Leasehold

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าธรรมเนียมเซ็นสัญญาเช่าซื้อ รายได้ค่าเฟอร์นิเจอร์ และรายได้อื่น ๆ โดยที่ปรึกษาฯ กำหนดให้รายได้อื่น คงที่เท่ากับปี 2568 ตลอดการประมาณการ

5.6.4 สมมติฐานต้นทุนขายและบริการ

ที่ปรึกษาฯ แบ่งต้นทุนขายและบริการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ต้นทุนขายและบริการ สำหรับโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ (อาคาร A และ B) และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา (อาคาร C) ทั้งนี้ สำหรับการประมาณการปี 2569 – 89 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้

โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ (อาคาร A และ B)

ที่ปรึกษา อ้างอิง ต้นทุนขายและบริการคงเหลือทั้งหมด สำหรับโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ จากข้อมูลรายการสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 286.34 ล้านบาท และโครงการที่อยู่ระหว่างการเข้าซื้อ จากข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 140.50 ล้านบาท โดยที่ปรึกษา ได้แบ่งต้นทุนขายและพัฒนาโครงการในแต่ละปี ตามสัดส่วนการรับรู้รายได้ของโครงการในแต่ละปี

โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา (อาคาร C)

ที่ปรึกษา ประเมินการต้นทุนขายและพัฒนาโครงการทั้งหมด จาก (1) เงินลงทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 258.93 ล้านบาท (2) เงินมัดจำค่าที่ดิน ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 23.87 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนเพื่อซื้อที่ดินตามสัญญาเพิ่มเติม จำนวน 0.67 ล้านบาท รวมเป็นต้นทุนขายและพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C ทั้งหมดที่ 283.47 ล้านบาท โดยที่ปรึกษา ได้แบ่งต้นทุนขายและพัฒนาโครงการ ตามสัดส่วนการรับรู้รายได้ของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ การประมาณการต้นทุนขายและบริการ มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	0.00	21.57	59.22	34.72	34.72	129.10	44.12	44.12
อาคาร A	ล้านบาท	-	21.57	11.06	8.41	8.41	6.38	-	-
อาคาร B	ล้านบาท	-	-	48.16	26.31	26.31	26.31	26.31	26.31
อาคาร C	ล้านบาท	-	-	-	-	-	96.41	17.81	17.81
% รายได้จากการขาย	%	-	47.86	56.37	61.94	61.94	80.99	71.67	71.67
ต้นทุนการให้เช่า	ล้านบาท	-	0.50	2.75	15.08	14.87	15.32	19.84	20.80
อาคาร A	ล้านบาท	-	0.42	1.78	7.84	7.80	7.89	8.17	8.06
อาคาร B	ล้านบาท	-	0.08	0.97	7.23	7.07	7.43	7.92	8.23
อาคาร C	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	3.75	4.51
% รายได้จากการให้เช่า	%	-	15.24	13.42	84.26	74.13	66.91	64.75	63.35
รวม ต้นทุนขายและบริการ	ล้านบาท	0.00	22.07	61.97	49.80	49.59	144.42	63.96	64.93
% รายได้จากการขายและบริการ	%	-	45.65	49.36	67.34	65.15	79.22	69.37	68.77

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	11.66	-	-	-	-	-	-	-
อาคาร A	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคาร B	ล้านบาท	4.87	-	-	-	-	-	-	-
อาคาร C	ล้านบาท	6.79	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย	%	76.39	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่า	ล้านบาท	22.10	22.49	22.49	22.33	21.47	21.37	21.37	21.37
อาคาร A	ล้านบาท	8.06	8.06	8.06	7.97	7.58	7.55	7.55	7.55
อาคาร B	ล้านบาท	8.77	8.87	8.87	8.80	8.33	8.26	8.26	8.26
อาคาร C	ล้านบาท	5.27	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56
% รายได้จากการให้เช่า	%	62.43	62.36	62.36	62.25	61.55	61.46	61.46	61.46
รวม ต้นทุนขายและบริการ	ล้านบาท	33.76	22.49	22.49	22.33	21.47	21.37	21.37	21.37
% รายได้จากการขายและบริการ	%	66.64	62.36	62.36	62.25	61.55	61.46	61.46	61.46

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
อาคาร A	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคาร B	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคาร C	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย	%	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่า	ล้านบาท	18.39	12.35	18.56	17.62	59.41	15.62	14.32	4.18
อาคาร A	ล้านบาท	5.74	2.81	4.97	4.57	3.24	-	-	-
อาคาร B	ล้านบาท	7.08	3.98	8.03	7.49	6.95	6.41	5.87	1.07
อาคาร C	ล้านบาท	5.56	5.56	5.56	5.56	49.22	9.21	8.44	3.11
% รายได้จากการให้เช่า	%	59.12	51.37	34.41	34.90	60.07	50.89	50.91	58.50
รวม ต้นทุนขายและบริการ	ล้านบาท	18.39	12.35	18.56	17.62	59.41	15.62	14.32	4.18
% รายได้จากการขายและบริการ	%	59.12	51.37	34.41	34.90	60.07	50.89	50.91	58.50

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

5.6.5 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย

ในด้านการขายโครงการ The City Phuket บริษัท คาดว่าจะใช้วิธีการขายห้องชุดตามที่ CPR ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ที่เป็นการขายผ่านตัวแทนขายของบริษัท และนายหน้าอิสระ โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหลังปี 2569 - 89 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ [1] ค่านายหน้า อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold ปี 2567 - 68 ที่ร้อยละ 7.03 [2] ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าภาษีธุรกิจเฉพาะต่อรายได้จากการขาย Freehold ปี 2567 - 68 ที่ร้อยละ 2.93 [3] ค่าธรรมเนียมการโอน อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าธรรมเนียมการโอนต่อรายได้จากการขาย Freehold ปี 2567 - 68 ที่ร้อยละ 1.31 [4] เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน อ้างอิงจากเงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ปี 2568 โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามนโยบายการปรับขึ้นเงินเดือนของ CPR ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ปรับให้ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานปรับลดลงร้อยละ 50 ภายหลังจากที่โครงการขายหมด เพื่อให้สะท้อนการลดลงของพนักงานขายบางส่วนที่มีลักษณะเป็นสัญญาจ้างปีต่อปี ภายหลังจากโครงการขายเสร็จสิ้น [5] ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ ต่อรายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold ปี 2567 - 68 ที่ร้อยละ 0.90 ทั้งนี้การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายของ CPR มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่านายหน้า ¹	ล้านบาท	-	8.08	21.60	8.64	8.64	20.53	7.16	7.16
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	3.30	10.75	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ล้านบาท	-	1.61	2.41	1.64	1.64	4.67	1.80	1.80
% รายได้จากการขาย Freehold	%	-	3.57	2.29	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93
ค่าธรรมเนียมการโอน	ล้านบาท	-	0.59	1.39	0.74	0.74	2.10	0.81	0.81
% รายได้จากการขาย Freehold	%	-	1.30	1.33	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ล้านบาท	-	0.00	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	1.58
% เติบโตตามนโยบายการขึ้นเงินเดือน	%	-	0.00	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ	ล้านบาท	-	0.30	3.38	1.11	1.11	2.64	0.92	0.92
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	0.12	1.68	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	-	10.57	30.14	13.53	13.57	31.42	12.22	12.27
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	4.33	15.01	11.01	11.04	10.76	12.00	12.05

หมายเหตุ: CPR จะชำระค่านายหน้าก็ต่อเมื่อ [1] โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด Freehold หรือ [2] ทำสัญญาเช่าระยะยาว Leasehold โดยค่านายหน้าเพิ่มสูงขึ้นในปี 2568 และ 2571 มีที่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการทำสัญญาเช่าระยะยาวสูงตามการก่อสร้างอาคาร B และอาคาร C แล้วเสร็จในช่วงปีดังกล่าว

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่านายหน้า	ล้านบาท	1.73	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	7.03	-	-	-	-	-	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ล้านบาท	0.45	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold	%	2.93	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	ล้านบาท	0.20	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold	%	1.31	-	-	-	-	-	-	-
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ล้านบาท	1.62	0.84	0.86	0.89	0.91	0.94	0.97	1.00
% เติบโตตามนโยบายการขึ้นเงินเดือน	%	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ	ล้านบาท	0.22	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	0.90	-	-	-	-	-	-	-
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	4.22	0.84	0.86	0.89	0.91	0.94	0.97	1.00
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	17.17	-	-	-	-	-	-	-

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
ค่านายหน้า	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold	%	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold	%	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ล้านบาท	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19	1.23	1.26
% เติบโตตามนโยบายการขึ้นเงินเดือน	%	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19	1.23	1.26
% รายได้จากการขาย Freehold และ Leasehold	%	-	-	-	-	-	-	-	-

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

5.6.6 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น สำหรับการประมาณการหลังปี 2569 - 89 ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ [1] ค่าสาธารณูปโภค โดยหลักมีที่มาจาก ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าส่วนกลางของห้องชุดที่ยังขายไม่ได้ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงอ้างอิงการประมาณการ จากสัดส่วนค่าสาธารณูปโภคต่อพื้นที่ที่เหลือนขาย สำหรับปี 2568 ที่ CPR เริ่มมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับอาคาร A และ B ที่เท่ากับ 1,317.31 บาทต่อตรม.ต่อปี และ [2] ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเบี้ยปรับค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เกิดขึ้นจริงปี 2568 และกำหนดให้เติบโตตามคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อไทย ทั้งนี้การประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารของ CPR มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	0.00	0.69	6.51	4.96	3.40	3.46	1.93	0.40
จำนวนพื้นที่ที่เหลือนขาย	ตรม.	-	1,445.10	4,940.40	3,761.95	2,583.51	2,630.22	1,468.27	306.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	ล้านบาท	0.00	4.16	1.55	1.57	1.58	1.60	1.62	1.65
อัตราการเติบโต (%)	%	0.00	0.00	0.00	0.90	1.00	1.20	1.40	1.50
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	0.00	4.85	8.06	6.52	4.99	3.61	2.71	1.82

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนพื้นที่เหลือขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	ล้านบาท	1.68	1.71	1.74	1.77	1.80	1.84	1.87	1.90
อัตรากำไรสุทธิ (%)	%	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	1.68	1.71	1.74	1.77	1.80	1.84	1.87	1.90

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนพื้นที่เหลือขาย	ตรม.	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	ล้านบาท	1.94	1.97	2.01	2.04	2.08	2.12	2.16	2.19
อัตรากำไรสุทธิ (%)	%	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	1.94	1.97	2.01	2.04	2.08	2.12	2.16	2.19

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

5.6.7 การกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับช่วงปี 2569 – 89 ที่ปรึกษา ประเมินการให้ CPR มีการกู้ยืมและชำระคืนตามความต้องการใช้เงินและสภาพคล่องส่วนเกินในแต่ละช่วง โดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยในช่วงเวลาดังกล่าว จะไม่แตกต่างจากต้นทุนทางการเงินที่ CPR ได้รับอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีที่มาจากอัตราดอกเบี้ยที่ CPR ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ที่เท่ากับ SPRL-1.0 หรือเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.68 ต่อปี

5.6.8 เงินลงทุน

สืบเนื่องจากโครงการ The City Phuket ไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อให้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกเหนือจาก (1) เงินลงทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ จำนวน 258.93 ล้านบาท (2) เงินมัดจำค่าที่ดิน ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 23.87 ล้านบาท (3) เงินลงทุนปรับปรุงอาคาร A และ B ที่เท่ากับ 42.10 ล้านบาท และ (4) เงินลงทุนเพื่อซื้อที่ดินตามสัญญาเพิ่มเติม จำนวน 0.67 ล้านบาท รวมเป็นต้นทุนขายและพัฒนาสำหรับปรับปรุงโครงการ A และ B จำนวน 42.10 ล้านบาท และต้นทุนขายและพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร C ทั้งหมดที่ 283.47 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงกำหนดให้ไม่มีเงินลงทุนในสินทรัพย์ตลอดการประเมินการนี้

5.6.9 ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษา กำหนดให้โครงการ The City Phuket ไม่มีค่าเสื่อมราคา สอดคล้องกับการที่ไม่มีเงินลงทุนในสินทรัพย์

5.6.10 สมมติฐานอื่น ๆ

- **สมมติฐานด้านอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Tax Expense)** ที่ปรึกษา ประเมินการภาษีเงินได้นิติบุคคลของ CPR โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00 เนื่องจากการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร
- **สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)** ที่ปรึกษา ประเมินการเงินทุนหมุนเวียนแต่ละประเภท สำหรับปี 2569 - 89 จากข้อมูลในอดีต และนโยบายการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของ CPR ดังนี้
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าปี 2569 - 89 เท่ากับ 157 วัน ซึ่งอ้างอิงจากระยะเวลาเก็บหนี้ ปี 2568

เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการระยะเวลาชำระหนี้คืนเจ้าหนี้การค้าปี 2569 - 89 เท่ากับ 342 วัน ซึ่งอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยระยะเวลาชำระหนี้คืนเจ้าหนี้การค้า ปี 2568

- สมมติฐานด้านการจ่ายเงินปันผล (Dividend payout) ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ CPR ไม่มีการจ่ายเงินปันผลตลอดการประมาณการ ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินงานในอดีตของ CPR ที่ไม่ได้มีการจ่ายเงินปันผล

5.6.11 ผลการประมาณการทางการเงินของ CPR

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
รายได้รวม	ล้านบาท	0.01	49.00	129.77	74.96	77.13	183.31	93.21	95.42
ต้นทุนขาย	ล้านบาท	0.00	22.07	61.97	49.80	49.59	144.42	63.96	64.93
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	0.01	26.94	67.80	25.16	27.54	38.89	29.25	30.49
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	0.27	10.57	30.14	13.53	13.57	31.42	12.22	12.27
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	0.52	4.85	8.06	6.52	4.99	5.07	3.56	2.05
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีจ่าย	ล้านบาท	(0.78)	11.51	29.60	5.11	8.98	2.40	13.47	16.17
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	0.49	8.25	13.81	13.41	13.41	13.41	13.41	11.25
กำไรก่อนภาษีจ่าย	ล้านบาท	(1.27)	3.26	15.78	(8.30)	(4.44)	(11.01)	0.06	4.92
ภาษีจ่าย	ล้านบาท	0.00	(0.88)	(3.17)	0.00	0.00	0.00	(0.01)	(0.98)
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	(1.27)	2.38	12.61	(8.30)	(4.44)	(11.01)	0.05	3.94

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F
รายได้รวม	ล้านบาท	51.67	37.08	37.08	36.88	35.90	35.79	35.79	35.79
ต้นทุนขาย	ล้านบาท	33.76	22.49	22.49	22.33	21.47	21.37	21.37	21.37
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	17.91	14.59	14.59	14.55	14.42	14.42	14.42	14.42
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	4.22	0.84	0.86	0.89	0.91	0.94	0.97	1.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	1.68	1.71	1.74	1.77	1.80	1.84	1.87	1.90
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีจ่าย	ล้านบาท	12.01	12.04	11.99	11.89	11.71	11.64	11.58	11.51
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	6.92	3.67	1.51	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนภาษีจ่าย	ล้านบาท	5.09	8.37	10.48	11.68	11.71	11.64	11.58	11.51
ภาษีจ่าย	ล้านบาท	(1.02)	(1.67)	(2.10)	(2.34)	(2.34)	(2.33)	(2.32)	(2.30)
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	4.07	6.69	8.38	9.34	9.36	9.31	9.26	9.21

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ	หน่วย	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F
รายได้รวม	ล้านบาท	32.11	25.06	54.95	51.51	99.91	31.70	29.14	8.15
ต้นทุนขาย	ล้านบาท	18.39	12.35	18.56	17.62	59.41	15.62	14.32	4.18
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	13.72	12.70	36.39	33.88	40.50	16.08	14.82	3.97
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19	1.23	1.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	1.94	1.97	2.01	2.04	2.08	2.12	2.16	2.19
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีจ่าย	ล้านบาท	10.76	9.67	33.29	30.72	37.27	12.77	11.43	0.51
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนภาษีจ่าย	ล้านบาท	10.76	9.67	33.29	30.72	37.27	12.77	11.43	0.51
ภาษีจ่าย	ล้านบาท	(2.15)	(1.93)	(6.66)	(6.14)	(7.45)	(2.55)	(2.29)	(0.10)
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	8.61	7.74	26.63	24.57	29.81	10.22	9.15	0.41

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

5.6.12 สมมติฐานอัตราคิดลด

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ (Weighted Average Cost of Capital : WACC) โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$WACC = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

โดยที่

WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
D	=	หนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยของ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 200.77 ล้านบาท
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPR โดยมีมูลค่าเท่ากับ 113.42 ล้านบาท ที่ประกอบด้วย [1] ส่วนของผู้ถือหุ้น CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 43.42 ล้านบาท และ [2] เงินเพิ่มทุนจดทะเบียน เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 จำนวน 70.00 ล้านบาท
K _d	=	ต้นทุนทางการเงินที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของ CPR เท่ากับร้อยละ 6.68
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00
K _e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 6.97 โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K _e ดังนี้

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

โดยที่

K _e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
Risk Free Rate (R _f)	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลของประเทศไทยอายุ 20 ปี โดยที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการเลือกใช้ R _f ในระยะเวลา 20 ปีมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ครอบคลุมวัฏจักรของเศรษฐกิจในระยะยาว และสอดคล้องกับหลักการประเมินมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 3.11 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569)
R _m	=	อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SETTRI Index) เฉลี่ยรายเดือนย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคมปี 2554 - 2569 เท่ากับร้อยละ 7.88 โดยที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการเลือกใช้ R _m ในระยะเวลา 20 ปีมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
Levered Beta (β _L)	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนรายวันของผลตอบแทนรายวันของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึง

กับ CPR ที่มีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพื่อยุอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก และมีการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดภูเก็ตต่อเนื่อง ได้แก่ TITLE ORI SIRI และ ASW โดยเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2567 ถึง 29 พฤษภาคม 2569 (ที่มา: Bloomberg) ทั้งนี้ระยะเวลาที่ใช้คำนวณค่า Beta ของ CPR ที่ 2 ปี ยังมีความเหมาะสม เนื่องจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว สามารถสะท้อนความเสี่ยงและความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงราคาหุ้นของบริษัทเปรียบเทียบกับดัชนีตลาดหลักทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568
	(β_L)	(DE Ratio)
TITLE	0.484	2.28
ORI	1.329	1.56
SIRI	0.910	1.58
ASW	0.441	1.92

โดยจะใช้ Unlevered Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ CPR มาคำนวณซึ่งเมื่อนำค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของทั้ง 4 บริษัท มาปรับตามโครงสร้างเงินทุนของ CPR ที่มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อทุนเท่ากับ 1.77 เท่า ทำให้ได้ค่า Beta (β_L : Levered Beta) เท่ากับ 0.809 โดยมีรายละเอียดการปรับค่า Beta ตามโครงสร้างเงินทุนของ CPR ดังนี้

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568	Unlevered Beta
	(β_L)	(DE Ratio)	(β_U)
TITLE	0.484	2.28	0.171
ORI	1.329	1.56	0.591
SIRI	0.910	1.58	0.402
ASW	0.441	1.92	0.174
ค่าเฉลี่ย			0.335
DE Ratio ของ CPR			1.770 เท่า
ค่า Levered Beta ของ CPR			0.809

หมายเหตุ: Unlevered Beta เท่ากับ Levered Beta * (Equity Beta) / (1+((1-tax rate)*Debt/Equity))

ทั้งนี้จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่าง ๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของ CPR เท่ากับร้อยละ 6.97 ต่อปี

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta_L (R_m - R_f) \\
 &= 3.11\% + 0.809(7.88\% - 3.11\%) \\
 &= 6.97\%
 \end{aligned}$$

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\begin{aligned}
 WACC &= [(D/(D+E)) * K_d * (1-T)] + [(E/(D+E)) * K_e] \\
 &= [5.00\% * (1-0.2) * 63.90\%] + [6.97\% * 36.10\%] \\
 &= 5.93\%
 \end{aligned}$$

สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ในการประมาณการ ไม่มีกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ตามอายุโครงการที่คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของ CPR

รายการ (ล้านบาท)		2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		5.11	8.98	2.40	13.47	16.17	12.01	12.04	11.99
(-) ภาษีจ่าย		(1.02)	(1.80)	(0.48)	(2.69)	(3.23)	(2.40)	(2.41)	(2.40)
(+) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ¹		49.80	49.59	144.42	63.96	64.93	33.76	22.49	22.49
(-/+) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน		7.23	(1.13)	43.18	(44.84)	(0.04)	(10.39)	(4.28)	0.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		61.12	55.65	189.52	29.90	77.82	32.98	27.85	32.08
(-) เงินลงทุนในสินทรัพย์		(301.70)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Free Cash Flow		(240.58)	55.65	189.52	29.90	77.82	32.98	27.85	32.08
% Growth Free Cash Flow			(123.13)	240.59	(84.22)	160.25	(57.61)	(15.58)	15.21
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	309.86								

หมายเหตุ: ¹ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย มีที่มาจากการตัดจำหน่าย [1] สินค้าคงเหลือ และ [2] อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีการเปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับ
ต้นทุนขายของ CPR

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ (ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	11.89	11.71	11.64	11.58	11.51	10.76	9.67	33.29	30.72
(-) ภาษีจ่าย	(2.38)	(2.34)	(2.33)	(2.32)	(2.30)	(2.15)	(1.93)	(6.66)	(6.14)
(+) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ¹	22.33	21.47	21.37	21.37	21.37	18.39	12.35	18.56	17.62
(-/+) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(0.07)	(0.38)	(0.05)	0.00	0.00	(1.22)	(2.62)	(7.04)	0.60
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	31.77	30.46	30.64	30.63	30.58	25.78	17.47	38.15	42.80
(-) เงินลงทุนในสินทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Free Cash Flow	31.77	30.46	30.64	30.63	30.58	25.78	17.47	38.15	42.80
% Growth Free Cash Flow	(0.97)	(4.13)	0.57	(0.00)	(0.16)	(15.72)	(32.23)	118.39	12.18

หมายเหตุ: ¹ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย มีที่มาจากการตัดจำหน่าย [1] สินค้าคงเหลือ และ [2] อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีการเปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับ
ต้นทุนขายของ CPR

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

รายการ (ล้านบาท)	2586F	2587F	2588F	2589F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	37.27	11.71	11.64	11.58
(-) ภาษีจ่าย	(7.45)	(2.34)	(2.33)	(2.32)
(+) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	59.41	21.47	21.37	21.37
(-/+) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	18.33	(0.38)	(0.05)	0.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	107.56	30.46	30.64	30.63
(-) เงินลงทุนในสินทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00
Free Cash Flow	107.56	30.46	30.64	30.63
% Growth Free Cash Flow	151.31	(71.68)	0.57	(0.00)

หมายเหตุ: ¹ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย มีที่มาจากการตัดจำหน่าย [1] สินค้าคงเหลือ และ [2] อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีการเปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับ
ต้นทุนขายของ CPR

ที่มา: ข้อมูลจาก CPR

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ CPR

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณมูลค่ายุติธรรม	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	309.86
(-) มูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	200.77
(+) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3.42
(-) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-
มูลค่ายุติธรรม	112.51
หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	1,005,007
มูลค่ายุติธรรมต่อหุ้น (บาท)	111.94

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 5.93 สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้เท่ากับ 309.86 ล้านบาท โดยลบด้วยมูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 200.77 ล้านบาท บวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3.42 ล้านบาท จะได้มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ CPR เท่ากับ 112.51 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นที่ 111.94 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่ครอบคลุมความผันผวนของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีความผันผวนตามภาวะตลาดการเงินไทย และรายได้จากการขาย ที่อาจผันผวนตามการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจไทย โดยที่ปรึกษา ได้กำหนดกรอบการเปลี่ยนแปลงของการวิเคราะห์ความไว ไว้ที่ร้อยละ 0.25 สำหรับการเปลี่ยนของ WACC และร้อยละ 5.00 สำหรับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขาย โดยคาดว่ากรอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะครอบคลุมถึงความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่าง ๆ ได้ดังนี้

ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ CPR กรณีฐาน

(หน่วย : ล้านบาท)

WACC		การเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายและบริการ				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน 0.00%	5.00%	10.00%
WACC - 0.50%	5.43%	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01
WACC - 0.25%	5.68%	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61
กรณีฐาน	5.93%	112.51	112.51	112.51	112.51	112.51
WACC + 0.25%	6.18%	103.68	103.68	103.68	103.68	103.68
WACC + 0.50%	6.43%	95.12	95.12	95.12	95.12	95.12

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ CPR โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายและบริการ จะทำให้มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ CPR ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง 103.68 – 121.61 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 112.51 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ CPR

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	113.42	112.86	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	327.23	325.60	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	65.78 -69.19	65.46 – 68.84	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	73.67 – 102.94	73.30 – 102.42	ไม่เหมาะสม
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด กรณีฐาน	112.51	111.94	เหมาะสม
กรณีวิเคราะห์ความไว	103.68 – 121.61	103.16 – 121.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต ทั้งนี้ที่ปรึกษา มักเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด สำหรับการประเมินมูลค่ากิจการที่มีการเตรียมข้อมูลภายในที่เพียงพอ อาทิ งบการเงินภายในกิจการ งบทดลอง และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร รวมถึงเอกสารสำคัญทางธุรกิจ อาทิ สัญญาเงินกู้ยืมเงิน เป็นต้น โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ CPR ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้น มีค่าอยู่ในช่วง 103.68 – 121.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นช่วงมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 103.16 – 121.01 บาทต่อหุ้น จึงสามารถวิเคราะห์ได้มูลค่าการเข้าทำรายการที่ 100.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายที่ 100.50 บาทต่อหุ้น อยู่สูงกว่าช่วงการประมาณการและมีความเหมาะสมทางด้านราคา

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายพิทักษ์ กิตติธรรเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอรี จำกัด

.....
(นายต้นศกุล ประจักษ์จิตร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอรี จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“DPAINT” หรือ “บริษัทฯ”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สีทาอาคาร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107563000193
ที่ตั้งบริษัท	: 55 อาคารเดลต้าเฮาส์ ถนนเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	: 230,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 230,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 230,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 230,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

2. ประวัติความเป็นมา

สี “เดลต้า” เริ่มผลิตและจำหน่ายครั้งแรกในปี 2521 ภายใต้การบริหารจัดการของนายอาจนรงค์ ตั้งคารวคุณ และนางวิไล ตั้งคารวคุณ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างแบรนด์สีทาอาคารคุณภาพสูง เพื่อใช้กับงานโครงการ และได้สร้างสีคุณภาพคู่มาภายใต้ชื่อ “เนชั่นแนล” ในเวลาต่อมา นายอาจนรงค์ ตั้งคารวคุณ และนางวิไล ตั้งคารวคุณ ได้จัดตั้งบริษัท ขึ้นเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2542 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อผลิตและจัดจำหน่ายสีทาอาคาร มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 20,000,000 บาท และใช้โรงงานผลิตสีทาอาคารที่นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังในการผลิตสีเดลต้าและสีเนชั่นแนล และในปี 2545 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จาก 20,000,000 บาท เป็น 100,000,000 บาท ต่อมา ในช่วงปี 2561-2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์ทางการเงินและการลงทุนที่สำคัญ โดยเริ่มจากการร่วมจัดตั้งบริษัท ดีเอสวาย เทคโนโลยี จำกัด (DSY) เพื่อพัฒนานวัตกรรมสีซิลิกาและสร้างรายได้จากการลงทุนระยะยาว ซึ่งบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องทั้งเงินปันผลและดอกเบี้ยรวมกว่า 80 ล้านบาท สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนหลายครั้งเพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับการขยายกิจการ โดยในปี 2561 เพิ่มทุนจาก 100 ล้านบาทเป็น 25 ล้านบาท และออกหุ้นใหม่ 100 ล้านหุ้น ต่อมาในปี 2562 เพิ่มทุนเป็น 55 ล้านบาท พร้อมออกหุ้นใหม่ 1.2 ล้านหุ้น และในปี 2563 เพิ่มทุนเป็น 106.75 ล้านบาท โดยออกหุ้นใหม่ อีก 1.8 ล้านหุ้น ทั้งหมดเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อรักษาสิทธิและความเชื่อมั่นของนักลงทุน การดำเนินการเหล่านี้ สะท้อนถึงทิศทางการเติบโตเชิงรุกของบริษัทที่มุ่งเน้นการลงทุนในนวัตกรรมและการเสริมฐานทุนเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต

วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือ เป็นบริษัทชั้นนำที่มอบคำตอบอันชาญฉลาดแห่งเทคโนโลยี การเคลือบผิว (Coating Solution) ที่เปี่ยมด้วยคุณค่า ที่มากกว่า เพื่อให้ผู้คนได้เฉลิมฉลองทุกก้าวใหม่ ๆ ของชีวิตอย่างคุ้มค่า และรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

พันธกิจ

1. เราคือบริษัทที่มีธรรมาภิบาล จริยธรรม มั่นคง โปร่งใส เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
2. เราดำเนินธุรกิจด้วยความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในความต้องการของผู้คน ทั้งในวันนี้และในอนาคต

- เราดูแลทีมงานและครอบครัวของเขาย่างดี เพื่อให้ทุกคนทำงานอย่างมีความสุข ได้พัฒนาความสามารถอย่างไม่หยุดนิ่ง ยกระดับศักยภาพของทุกคน และนำพาบริษัทให้มีความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- เราให้เกียรติและให้ความสำคัญกับคู่ค้าเสมือนเพื่อนร่วมทุกข์ร่วมสุข เราทำงานกับคู่ค้าบนพื้นฐานของความยุติธรรม มิตรภาพ และการพัฒนาเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน
- เราทุ่มเทในการลงทุนวิจัยนวัตกรรม เพื่อคิดค้น พัฒนาผลิตภัณฑ์และประสบการณ์โดยรวมตั้งแต่ การผลิต บริการ ส่งมอบ การใช้งาน เพื่อให้แน่ใจว่า เราส่งมอบ คุณค่าที่มากกว่าให้เสมอ
- เราคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสมอในทุกสิ่งที่เราทำ เราเลือกใช้เทคโนโลยีในการผลิตที่ใช้เวลาน้อยลง ใช้พลังงานน้อยลง คัดสรรวัตถุดิบและใช้วัตถุดิบอย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่คงทนมากขึ้นและใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้น้อยลง ทั้งหมดนี้เราจะทำให้ดีขึ้นในทุก ๆ วัน เพื่อลูกหลานของเรา
- เราเห็นค่าของความไว้วางใจที่ผู้ถือหุ้นมอบให้เรา เราจึงบริหารงานด้วยเกียรติ คุณธรรม ความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ และความเพียร โดยยึดถือเอาผลประโยชน์ของส่วนรวมเป็นที่ตั้ง

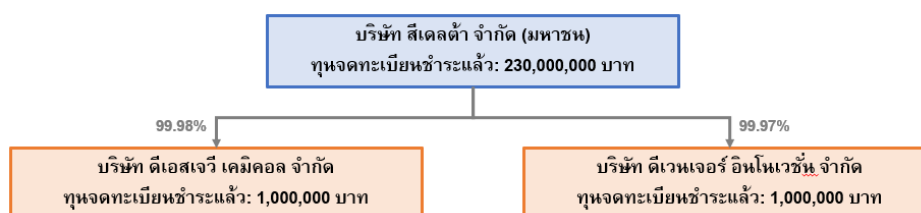
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท สีเดลต้า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “สีเดลต้า”) ประกอบธุรกิจผู้ผลิตและจำหน่ายผู้ผลิตภัณฑ์ทาสีอาคาร (Decorative Paint) โดยแบ่งเป็น สีคุณภาพพิเศษ สีคุณภาพสูง และสีคุณภาพคุ้มค่า โดยมีกลุ่มลูกค้า ได้แก่ ผู้รับเหมาและ ช่างทาสี เจ้าของที่พักอาศัย และเจ้าของโครงการทั้งภาครัฐและเอกชน โดยบริษัท และบริษัทย่อยจัดจำหน่ายสินค้าผ่าน ร้านโมเดิร์นเทรด (Modern Trade) ร้านค้าปลีก (Retail) และงานโครงการ (Project) โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568		3M/2568		3M/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สีคุณภาพพิเศษ	319.10	31.41	250.80	36.20	243.70	41.42	74.10	43.49	72.80	52.83
สีคุณภาพสูง	393.40	38.72	177.00	25.55	135.90	23.10	25.00	14.67	35.70	25.91
สีคุณภาพคุ้มค่า	303.50	29.87	265.00	38.25	204.40	34.74	71.30	41.84	24.90	18.07
รายได้จากการให้บริการ	-	-	-	-	4.40	0.75	0.00	0.00	4.40	3.19
รายได้การขายและบริการ	1,016.00	100.00	692.80	100.00	588.40	100.00	170.40	100.00	137.80	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2568 / ข้อมูล MD&A ประจำงวด 3 เดือนแรกปี 2569

โครงสร้างบริษัท



ที่มา: รายงาน One Report 2568

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2569 DPAINT มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย สุขุม โพธิ์สวัสดิ์	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นาย รณฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ
3	นางสาว กรปักษ์ ศรีคอนไทย	กรรมการ
4	นางสาว ปิยะมากรณ์ วงศ์เวชวสิน	กรรมการ
5	นางสาว สิตาพัฒน์ สมบัติธีระ	กรรมการ
6	นาย อรรถพล ตั้งคารวคุณ	กรรมการ
7	นาย ชวกิจ ภูมิบุญชู	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
8	นาย สุพจน์ ปานน้อย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 DPAINT มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย รณฤทธิ์ ตั้งคารวคุณ	37,000,000	16.09
2	น.ส. เพ็ญพร วงศ์นพรัตน์เลิศ	31,000,000	13.48
3	น.ส. สิตาพัฒน์ สมบัติธีระ	29,000,000	12.61
4	นาย อรรถพล ตั้งคารวคุณ	22,500,000	9.78
5	นาย เถกิงพล เหล่าพิสุทธิ	3,250,000	1.41
6	นาย ชวลิต ทวีนัตชัย	2,936,300	1.28
7	นาย วินิจ วิจิตรธนาพร	2,376,300	1.03
8	นาย ปรียาพัชร คงแก้ว	2,022,200	0.88
9	นาย มานิช มานิติคุณ	2,000,000	0.87
10	นาย จิรุต ไกรฤกษ์	1,563,000	0.68
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	96,352,200	41.89
รวมผู้ถือหุ้น		230,000,000	100.00

ที่มา : www.set.or.th

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	26.14	2.13	15.04	1.51	22.89	2.81	11.07	1.36
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	495.37	40.32	314.91	31.57	215.74	26.47	234.64	28.74
สินค้าคงเหลือ	169.18	13.77	140.20	14.05	116.06	14.24	112.34	13.76
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1.91	0.16	1.58	0.16	1.60	0.20	1.60	0.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38.61	3.14	34.19	3.43	4.92	0.60	7.37	0.90
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	731.22	59.52	505.92	50.71	361.20	44.32	367.02	44.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	78.16	6.36	78.27	7.85	81.24	9.97	80.83	9.90
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	80.84	6.58	100.84	10.11	100.09	12.28	99.51	12.19
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	266.73	21.71	260.26	26.09	238.56	29.27	233.42	28.59
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.07	0.49	5.04	0.50	4.00	0.49	3.75	0.46
เครื่องหมายการค้า	56.70	4.62	32.13	3.22	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น	1.09	0.09	9.21	0.92	7.96	0.98	7.67	0.94
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมโดยผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	5.00	0.61	5.14	0.63
สิทธิในสินค้าที่จะได้รับคืน	1.17	0.10	5.93	0.59	16.94	2.08	18.95	2.32
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่ไม่ใช่เงินสดที่เป็นหลักประกัน	6.50	0.53	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	497.26	40.48	491.67	49.29	453.79	55.68	449.28	55.04
รวมสินทรัพย์	1,228.48	100.00	997.60	100.00	814.99	100.00	816.30	100.00
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	176.41	14.36	163.20	16.36	113.51	13.93	124.91	15.30
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	345.51	28.13	228.45	22.90	188.96	23.19	182.22	22.32
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14.80	1.20	30.08	3.02	48.20	5.91	22.92	2.81
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.30	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.62	0.21	2.84	0.29	3.17	0.39	3.70	0.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.76	0.14	1.11	0.11	0.44	0.05	0.36	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	541.41	44.07	425.69	42.67	354.27	43.47	334.11	40.93
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	56.47	5.66	8.70	1.07	32.97	4.04
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.15	0.18	0.38	0.04	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13.09	1.07	11.74	1.18	13.28	1.63	13.67	1.67
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3.35	0.27	1.39	0.14	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.80	0.15	10.47	1.05	33.04	4.05	37.06	4.54
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	37.09	3.02	27.26	2.73	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	57.47	4.68	107.71	10.80	55.01	6.75	83.70	10.25
รวมหนี้สิน	598.88	48.75	533.39	53.47	409.29	50.22	417.81	51.18
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 230 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	230.00	18.72	230.00	23.06	230.00	28.22	230.00	28.18
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว								
หุ้นสามัญ 230 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	230.00	18.72	230.00	23.06	230.00	28.22	230.00	28.18
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	343.58	27.97	343.58	34.44	343.58	42.16	343.58	42.09
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	9.57	0.78	9.57	0.96	9.57	1.17	9.57	1.17
ยังไม่ได้จัดสรร	48.60	3.96	(115.04)	(11.53)	(177.44)	(21.77)	(184.65)	(22.62)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	631.74	51.42	468.11	46.92	405.70	49.78	398.49	48.82
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.14)	(0.17)	(3.90)	(0.39)	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	629.60	51.25	464.20	46.53	405.70	49.78	398.49	48.82
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,228.48	100.00	997.60	100.00	814.99	100.00	816.30	100.00

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68 / งบการเงินที่ผ่านการสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2566		2567		2568		3M/2568		3M/2569	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	1,016.03	99.50	692.81	96.51	588.43	96.70	170.47	99.26	137.78	98.61
รายได้อื่น	5.12	0.50	25.07	3.49	20.09	3.30	1.28	0.74	1.94	1.39
รายได้รวม	1,021.16	100.00	717.87	100.00	608.52	100.00	171.74	100.00	139.72	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(653.26)	(63.97)	(513.94)	(71.59)	(401.26)	(65.94)	(114.11)	(66.44)	(88.13)	(63.08)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(272.65)	(26.70)	(256.74)	(35.76)	(196.18)	(32.24)	(51.99)	(30.27)	(45.45)	(32.53)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(68.98)	(6.76)	(101.68)	(14.16)	(65.64)	(10.79)	(14.36)	(8.36)	(12.30)	(8.81)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	26.26	2.57	(154.48)	(21.52)	(54.56)	(8.97)	(8.71)	(5.07)	(6.17)	(4.42)
รายได้ทางการเงิน	0.12	0.01	0.09	0.01	0.13	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	(7.89)	(0.77)	(15.14)	(2.11)	(13.31)	(2.19)	(3.70)	(2.15)	(2.29)	(1.64)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมที่ผู้ใช้มีส่วนได้เสีย	3.16	0.31	0.35	0.05	3.34	0.55	0.42	0.25	1.10	0.79
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนภาษีเงินได้	21.66	2.12	(169.18)	(23.57)	(64.40)	(10.58)	(11.98)	(6.98)	(7.35)	(5.26)
รายได้ภาษีเงินได้	(8.66)	(0.85)	2.37	0.33	6.39	1.05	(3.13)	(1.82)	0.14	0.10
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	13.00	1.27	(166.80)	(23.24)	(58.01)	(9.53)	(15.11)	(8.80)	(7.21)	(5.16)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น										
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี	0.04	0.00	1.65	0.23	-	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ของบริษัทร่วมในส่วนของกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	(0.24)	(0.03)	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.04	0.00	1.41	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	13.03	1.28	(165.40)	(23.04)	(58.01)	(9.53)	(15.11)	(8.80)	(7.21)	(5.16)
กำไรต่อหุ้น										
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.06		(0.72)		(0.25)		(0.07)		(0.03)	

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68 / งบการเงินที่ผ่านการสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569

6.3 งบกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	2566	2567	2568	3M/2569
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(94.31)	(33.08)	75.85	(23.47)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(85.16)	(41.14)	4.99	1.26
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	135.80	63.11	(72.99)	10.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(43.66)	(11.11)	7.85	(11.82)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	69.80	26.14	15.04	22.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	26.14	15.04	22.89	11.07

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68 / งบการเงินที่ผ่านการสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอดีตของ DPAINT ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 และงบการเงินที่ผ่าน

การสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ตลอดจนการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ในอนาคตของ DPAINT

7.1 ผลการดำเนินงาน

7.1.1 รายได้รวม

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 909.24 ล้านบาท 1,021.28 ล้านบาท 717.96 ล้านบาท และ 608.65 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 112.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.32 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลง 294.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.81 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาวะตลาดที่ถดถอย เนื่องจากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มี ยอดขายที่ลดลง ส่งผลให้ปริมาณการขายลดลง ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขายมากขึ้น ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่ำลง

รายได้รวมในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง 109.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.23 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาวะตลาดที่ถดถอย เนื่องจากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มี ยอดขายที่ลดลง ส่งผลให้ปริมาณการขายลดลง ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขายมากขึ้น ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่ำลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 และปี 2569 DPAINT มีรายได้รวม เท่ากับ 171.75 ล้านบาท และ 139.72 ล้านบาท ลดลง 32.02 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 18.65 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจาก นโยบายการปล่อยเครดิตที่คัดกรองมากขึ้นโดยจะเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีวินัยทางการเงินที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

7.1.2 ต้นทุนขายและบริการ

DPAINT มีต้นทุนขายและบริการ เท่ากับ 653.26 ล้านบาท 513.94 ล้านบาท และ 401.26 ล้านบาท สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ในปี 2567 DPAINT มีต้นทุนขายและบริการ ลดลง 139.32 ล้านบาท หรือคิดเป็น การลดลงร้อยละ 21.33 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการลดลงตามรายได้จากการขายที่ลดลงในแต่ละปี ในปี 2568 DPAINT มีต้นทุนขายและบริการ ลดลง 112.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 21.92 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการลดลง ตามรายได้จากการขายที่ลดลงในแต่ละปี

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 และปี 2569 DPAINT มีต้นทุนขายและบริการ เท่ากับ 114.11 ล้านบาท และ 88.13 ล้านบาท ลดลง 25.98 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 22.77 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการ ลดลงตามรายได้จากการขายที่ลดลงในแต่ละปี

7.1.3 ค่าใช้จ่าย

DPAINT มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 349.52 ล้านบาท 373.56 ล้านบาท และ 275.13 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 และปี 2569 DPAINT มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 70.04 ล้านบาท และ 60.04 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างค่าใช้จ่าย ดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	2566		2567		2568		3M/2568		3M/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	272.65	78.01	256.74	68.73	196.18	71.30	51.99	74.23	45.45	75.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	68.98	19.74	101.68	27.22	65.64	23.86	14.36	20.50	12.30	20.49
ต้นทุนทางการเงิน	7.89	2.26	15.14	4.05	13.31	4.84	3.70	5.28	2.29	3.81
รวม	349.52	100.00	373.56	100.00	275.13	100.00	70.04	100.00	60.04	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2568 / ข้อมูล MD&A ประจำงวด 3 เดือนแรกปี 2569

7.1.3.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลัก ประกอบด้วย เงินเดือน สวัสดิการ ค่าคอมมิชชั่น ค่าเดินทางพนักงานขายและพนักงานแนะนำสินค้า (PC) ค่าส่งเสริมการขาย ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลง 15.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.84 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างกำลังคนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและสถานะของบริษัทฯ ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลง 60.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.59 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างกำลังคนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและของบริษัทฯ

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 6.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลง ร้อยละ 12.57 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างกำลังคนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและของบริษัทฯ

7.1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ประกอบด้วย เงินเดือน สวัสดิการ พนักงานออฟฟิศและหนี้สงสัยจะสูญ ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 32.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.40 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างกำลังคน ทำให้มีค่าใช้จ่ายชดเชยลาออก กอปรกับ สรรองหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นจากนโยบายการปล่อยเครดิตในปี 2566 ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 36.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 35.44 โดยมีสาเหตุหลักจากที่ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายเงินชดเชยให้ออกจากงานที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวในปี 2566 และมีการปรับนโยบายการให้เครดิตที่เข้มงวดขึ้น ทำให้สำรองหนี้สงสัยจะสูญลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 2.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 14.29 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับนโยบายการให้เครดิตที่เข้มงวดขึ้น ทำให้สำรองหนี้สงสัยจะสูญลดลง

7.1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 7.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.92 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการเร่งเก็บหนี้และการชำระหนี้เร็วขึ้น ทำให้ใช้เงินกู้และเงินเบิกเกินบัญชีน้อยลง ขณะที่ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงิน ลดลง 1.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.08 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการเร่งเก็บหนี้และการชำระหนี้เร็วขึ้น ทำให้ใช้เงินกู้และเงินเบิกเกินบัญชีน้อยลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ต้นทุนทางการเงิน ลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 1.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลง ร้อยละ 38.17 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการเร่งเก็บหนี้และการชำระหนี้เร็วขึ้น ทำให้ใช้เงินกู้และเงินเบิกเกินบัญชีน้อยลง

7.1.4 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

DPAINT มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ 13.00 ล้านบาท (166.80) ล้านบาท และ (58.01) ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ตามลำดับ ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 และปี 2569 DPAINT มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ (15.11) ล้านบาท และ (7.21) ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 ผลขาดทุนสุทธิ เพิ่มขึ้น 179.80 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายและอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นจากการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ และค่าใช้จ่ายจากการลงทุนในการปรับโครงสร้างครั้งใหญ่เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต ขณะที่ในปี 2568 ผลขาดทุนสุทธิ ลดลง 108.79 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และ ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ขาดทุนสุทธิลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 7.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากการปรับกลยุทธ์การขาย ประกอบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลง

7.2 ฐานะทางการเงิน

7.2.1 สินทรัพย์รวม

DPAINT มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,228.48 ล้านบาท 997.60 ล้านบาท และ 814.99 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 DPAINT มีสินทรัพย์ลดลง 230.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 18.79 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 180.46 ล้านบาท จากการลดลงของรายได้จากการขาย ขณะที่ในปี 2568 DPAINT มีสินทรัพย์ลดลง 182.61 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 18.30 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 99.17 ล้านบาท จากการลดลงของรายได้จากการขาย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 DPAINT มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 816.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.16 จากปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 18.90 ล้านบาท จากรายได้จากการขายที่ปรับสูงขึ้นตามการปรับเพิ่มขึ้นของราคาขายสินค้า

7.2.2 หนี้สินรวม

DPAINT มีหนี้สินรวมเท่ากับ 598.88 ล้านบาท 533.39 ล้านบาท และ 409.29 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 DPAINT มีหนี้สินลดลง 65.48 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.93 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 117.07 ล้านบาท จากลดลงของปริมาณการซื้อวัตถุดิบ ตามการลดลงของรายได้จากการขาย ขณะที่ในปี 2568 DPAINT มีหนี้สินลดลง 124.11 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.27 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 49.69 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 47.77 ล้านบาท จากการเร่งเก็บหนี้ และการชำระหนี้เร็วขึ้นทำให้ใช้เงินกู้และเงินเบิกเกินบัญชีน้อยลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 DPAINT มีหนี้สินรวม เท่ากับ 417.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.08 จากปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 24.28 ล้านบาท จากการปรับเงื่อนไขของธนาคาร บริษัทฯ ได้อยู่ระหว่างเจรจากับทางสถาบันทางการเงินในเรื่องการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางสถาบันทางการเงินอยู่ระหว่างพิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น เมื่อได้รับการตอบรับแล้วทางผู้สอบบัญชีจะพิจารณาการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวอีกครั้ง

7.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

DPAINT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 629.60 ล้านบาท 464.20 ล้านบาท และ 405.70 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 DPAINT มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 165.40 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 26.27 โดยเป็นการปรับลดตามกำไรสุทธิประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 166.80 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2568 DPAINT มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 58.50 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.60 โดยเป็นการปรับลดตามกำไรสุทธิประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 58.01 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 DPAINT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 398.49 ล้านบาท ลดลง 7.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.78 จากปี 2568 โดยเป็นการปรับลดตามกำไรสุทธิประจำไตรมาสแรกของปี 2569 ของบริษัทฯ ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 8.80 ล้านบาท

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CPR”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบกิจการ ซื้อ ขาย บ้านพร้อมที่ดิน ไว้เพื่อขาย และไว้เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0135557019986
ที่ตั้งบริษัท	: 1/16 ถนนหมื่นเงิน ป่าตอง กะทู้ ภูเก็ต 83150
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 12 พฤศจิกายน 2557
ทุนจดทะเบียน	: 100,500,700.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,005,007 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 100,500,700.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,005,007 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2569)

2. ประวัติความเป็นมา

บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CPR”) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) ภายใต้ชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซต เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อสนับสนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นธุรกิจหลักของ WORLD และเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 CPR ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด และปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจ เพื่อเตรียมความพร้อม สำหรับการทำธุรกิจพลังงานทดแทนให้กับนิคมอุตสาหกรรม

ต่อมา ในปี 2566 ผู้บริหารของ CPR ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในจังหวัดภูเก็ต จากสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เสนอขายโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จึงได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 พร้อมกับเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อเนื่อง โดยใช้ชื่อโครงการ The City Phuket (อาคาร A และ B) อย่างไรก็ดี ในช่วงปี 2567 CPR เกิดปัญหาสภาพคล่องระยะสั้น จนไม่สามารถชำระค่าก่อสร้างอาคารได้ จนเป็นผลให้ WORLD ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ มีแผนที่จะจำหน่ายโครงการ The City Phuket ให้กับผู้ลงทุนรายอื่น ซึ่งบริษัท เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (AP) ที่มีฐานะเป็นผู้ก่อสร้างของโครงการมีความสนใจเข้าร่วมทุน จึงได้ดำเนินการนำมูลค่างานก่อสร้างที่ได้ดำเนินการไปแล้ว แต่ยังไม่ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่าย มาเป็นทุนเพิ่มเติมให้กับ CPR จำนวน 27.50 ล้านบาท และกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน CPR ด้วยสัดส่วนประมาณร้อยละ 90.16 ต่อมา WORLD มีกระแสเงินสดหมุนเวียนเพียงพอจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง จึงได้เข้าเจรจาขอซื้อหุ้น CPR คืนจาก AP ในราคาพาร์ โดย AP ตอบรับข้อเสนอดังกล่าว เนื่องจากการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไปจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการบริหารจัดการโครงการขายห้องชุดและการรับผิดชอบต่อผลตอบแทนในระยะยาว นั้นมีความแตกต่างจากลักษณะธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่ AP มีความชำนาญ จึงเห็นว่าการขายหุ้นคืนให้แก่ WORLD เป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่าการถือหุ้นต่อไป

ต่อมาภายหลังการก่อสร้างโครงการ The City Phuket อาคาร A และ B แล้วเสร็จ ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2568 นางสาวณดา อนิรุทธเทวา นักลงทุนซึ่งมีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการ และงานขายอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมาอย่างยาวนาน รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในพื้นที่เป็นอย่างดี จึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการเข้าพัฒนาต่อยอดโครงการที่มีโครงสร้างอาคารหลักเสร็จสมบูรณ์แล้ว แต่ยังขาดการบริหารจัดการงานออกแบบภายในและการตลาดที่ตรงจุด ที่จะ

สร้างมูลค่าเพิ่มและโอกาสในการทำกำไรจากการจำหน่ายห้องชุดที่คงเหลือ จึงได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ CPR ทั้งหมดจาก WORLD ผ่านการใช้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนบุคคล ที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนของตนในช่วงที่ผ่านมา ต่อมา เพื่อยกระดับภาพลักษณ์โครงการให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อระดับสูงและชาวต่างชาติ นางสาวดา อนิรุทธเทวา จึงได้นำเงินทุนส่วนบุคคลจำนวน 70.00 ล้านบาท มาใช้ในการปรับปรุงโครงการ The City Phuket อาคาร A และ B และสำนักงานขาย ภายใต้ชื่อนางสาวดา อนิรุทธเทวา และได้ดำเนินการแปลงสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นทุนจดทะเบียนแก่ CPR เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 เพื่อสร้างฐานทุนที่แข็งแกร่งให้กับ CPR ต่อไป

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPR ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย ภายใต้โครงการ The City Phuket โดยปัจจุบันมีโครงการภายใต้การบริหารงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 อาคาร สูง 8 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B) โดยโครงการถูกออกแบบภายใต้หลักคิด “PEARL LUXURY” ที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก “ไข่มุกอันดามัน” ผสมผสานความหรูหรา และความสะดวกสบายใจกลางเมืองภูเก็ต (CBD) ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ใกล้เคียงครบครัน อาทิ โรงพยาบาลกรุงเทพ สิรินธรณ์ ห้างสรรพสินค้า Central Festival Phuket แหล่งท่องเที่ยวต่างด้านวัฒนธรรมภูเก็ตวาร์น และเส้นทางคมนาคมและขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน 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 อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต		
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง		บมจ. เอ็กซ์ โปไอโซเอนซ์
เลขที่โฉนดที่ดิน	16176		16174 ²
พื้นที่ดินตามโฉนด	2-3-72.4 ไร่		0-2-36.3 ไร่ ²
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	CPR	CPR	นายบรรยง ไพศาลธีระกร ²
สถานการณ์ชำระมูลค่าที่ดิน	100%	100%	97.65% ^{2/3}
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	15 (20.55%)	19 (18.10%)	- (0.00%)
• สัญญาเช่าซื้อ	38 (52.05%)	20 (19.05%)	- (0.00%)
• คงเหลือขาย	20 (27.40%)	66 (62.85%)	71 (100.00%)
สถานการณ์ก่อสร้าง	100%	100%	5%
สถานะ EIA	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว	ได้รับแล้ว
ภาพโครงการ			

หมายเหตุ: ¹ข้อมูล ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2569

²ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคาร C ได้ที่ข้อ 3.4 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ

³จากข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 CPR ได้ชำระเงินมัดจำที่ดินแล้ว จำนวน 27.73 ล้านบาท จากมูลค่าที่ดินรวม 28.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97.65 ของมูลค่าที่ดินทั้งหมด โดย CPR คาดว่าจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 0.67 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

นอกจากนี้ในด้านการบริหารจัดการปัจจุบัน CPR มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 6 ท่าน ไม่นับรวมนางสาวณดา อนิรุทธเทวา ที่มีฐานะเป็นผู้บริหารสูงสุดของ CPR โดยสามารถจำแนกพนักงานตามขอบเขตหน้าที่ได้เป็น 2 กลุ่มหลัก คือ [1] พนักงานขาย จำนวน 4 ท่าน ที่ทำหน้าที่หลักเกี่ยวกับการขายโครงการให้กับลูกค้า ประสานงานกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ ดูแลสื่อการตลาดช่องทางออนไลน์ของ CPR เป็นต้น และ [2] เจ้าหน้าที่ธุรการ จำนวน 2 ท่าน ที่ทำหน้าที่ดูแลงานธุรการทั้งหมดของ CPR

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2569 CPR มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นางสาว ณดา อนิรุทธเทวา	กรรมการ

หมายเหตุ: กรรมการลงชื่อผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย นางสาว ณดา อนิรุทธเทวา ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของ CPR

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

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	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ*		หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
3	บริษัท ซีเทลต้า 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

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของ CPR ในช่วงที่ผ่านมา

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	พ.ย. 57		มิ.ย. 67		ก.ย. 67	
		หุ้น	%	หุ้น	%	หุ้น	%
1	บมจ. เวลต์ คอร์ปอเรชั่น	9,997	99.97	29,997	99.99	29,997	9.83
2	นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	2	0.02	2	0.01	2	0.00
3	น.ส. เจตต์ชญญา บุญเฉลี่ย	1	0.01	1	0.00	1	0.00
4	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง					275,007	90.16
5	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา						
6	นางสาวโชตนา ดาวทอง						
รวม		10,000	100.00	30,000	100.00	305,007	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPR

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ต.ค. 67		ก.ค. 68		พ.ค. 69	
		หุ้น	%	หุ้น	%	หุ้น	%
1	บมจ. เวลต์ คอร์ปอเรชั่น	305,004	100.00				
2	นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	2	0.00				
3	น.ส. เจตต์ชญญา บุญเฉลี่ย	1	0.00				
4	บจก. เอพี ซัพพลาย แอนด์ เอ็นจิเนียริง						
5	นางสาวณดา อนิรุทธเทวา			305,006	100.00	1,005,006	100.00
6	นางสาวโชตนา ดาวทอง			1	0.00	1	0.00
รวม		305,007	100.00	305,007	100.00	1,005,007	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPR

6. งบการเงิน

6.1 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						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ¹	-	-	2.50	0.55	4.76	0.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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
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
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว						
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

หมายเหตุ: 'ผู้ที่มีฐานะเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จะมาชำระคืนเงินกู้แก่ CPR ทั้งหมดเต็มจำนวน ก่อนวันโอนกิจการ

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2569 CPR ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 70.00 ล้านบาท ด้วยการแปลงสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ที่คุณณา อนิรุทธเทวา ได้ลงทุนพัฒนาโครงการในช่วงก่อนหน้า เข้าเป็นทุนจดทะเบียน CPR ผ่านการนำส่งบัญชีแสดงปริมาณงานและวัสดุ (BOQ) ที่ใช้ปรับปรุงอาคาร A B และสำนักงานขาย ต่อกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาท และสินทรัพย์ประเภทสินค้าน่าเชื่อเพิ่มขึ้น 42.10 ล้านบาทจากสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงอาคาร A และ B รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 27.90 ล้านบาทจากสินทรัพย์ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย โดยไม่กระทบต่อหนี้สินของ CPR แต่อย่างใด รวมถึงรายงานการสอบทานสถานะด้านบัญชีและภาษี ที่จัดทำโดยบริษัท เจพี ทิพ ออดิต จำกัด ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ไม่พบว่า CPR มีการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้า และ/หรือ หนี้สินจากสถาบันการเงินที่มีสาระสำคัญ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แต่อย่างใด

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

งบแสดงกำไรขาดทุน	2566		2567		2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอดีตของ CPR ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ตลอดจนการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ CPR

7.1 ผลการดำเนินงาน

7.1.1 รายได้รวม

CPR มีรายได้รวม เท่ากับ 0.01 ล้านบาท 49.00 ล้านบาท และ 129.77 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 โดยมีโครงสร้างรายได้ ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	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 ¹	-	-	-	-	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

หมายเหตุ: ¹กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ ส่วนต่างกำไรที่ผู้เช่าซื้อห้องชุดแบบ Leasehold คืนเงินตามสัญญาเช่าซื้อก่อนครบกำหนด

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 45.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร A แล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 45.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.17 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร B แล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold

รายได้จากการให้เช่า

ในปี 2567 รายได้จากการให้เช่า เพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร A แล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบ Leasehold ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากการให้เช่า เพิ่มขึ้น 17.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 523.60 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร B แล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบ Leasehold

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 3.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า

รายได้อื่น

ในปี 2567 รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 931,170.33 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ดอกเบี้ยรับที่ปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 0.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.75 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ดอกเบี้ยรับที่ปรับเพิ่มขึ้น

7.1.2 ค่าใช้จ่ายรวม

CPR มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1.28 ล้านบาท 45.74 ล้านบาท และ 113.99 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 โดยมีโครงสร้างค่าใช้จ่ายรวม ดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	21.57	47.15	59.22	51.96
ต้นทุนการให้เช่า	0.00	0.00	0.50	1.09	2.75	2.41
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	0.27	21.11	10.57	23.12	30.14	26.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.52	40.54	4.85	10.60	8.06	7.07
ต้นทุนทางการเงิน	0.49	38.35	8.25	18.04	13.81	12.12
รวม	1.28	100.00	45.74	100.00	113.99	100.00

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ประจำปี 2566-68 ของ CPR

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 21.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการรับรู้รายได้และต้นทุน ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 37.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.62 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนการให้เช่า

ในปี 2567 ต้นทุนการให้เช่า เพิ่มขึ้น 0.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ในปี 2568 ต้นทุนการให้เช่า เพิ่มขึ้น 37.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 449.01 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 10.30 ล้านบาท หรือ

คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,814.67 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 19.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 185.09 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 4.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 834.52 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 3.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.28 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 7.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,581.08 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายตามการขยายตัวของพอร์ตการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 5.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.38 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายตามการขยายตัวของพอร์ตการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

7.1.3 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

CPR มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ (1.27) ล้านบาท 2.38 ล้านบาท และ 12.61 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ตามลำดับ ในปี 2567 ผลกำไรสุทธิ เพิ่มขึ้น 3.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 286.63 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร A แล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปี 2567 ขณะที่ในปี 2568 ผลกำไรสุทธิ เพิ่มขึ้น 10.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 430.34 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการพัฒนาโครงการ The City Phuket อาคาร B แล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปี 2568

7.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

CPR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 270.28 ล้านบาท 452.42 ล้านบาท และ 516.02 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 CPR มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 182.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.39 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 97.09 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า จำนวน 51.67 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2568 CPT มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 63.60 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.06 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 43.41 ล้านบาท

หนี้สินรวม

CPR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 271.36 ล้านบาท 421.61 ล้านบาท และ 472.60 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 CPR มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 150.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.37 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าระยะยาว จำนวน 89.96 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 79.11 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2568 CPT มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 50.98 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.09 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 43.41 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 72.84 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าระยะยาว จำนวน 36.59 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

CPR มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ (1.07) ล้านบาท 30.81 ล้านบาท และ 43.42 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 CPR มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 31.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,973.17 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของผลกำไรสุทธิของปี 2567 ขณะที่ในปี 2568 CPR มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 12.61 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.95 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของผลกำไรสุทธิของปี 2568

เอกสารแนบ 3 : สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารชุด และที่ดินเปล่า บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไฟรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศที่ สข. 24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารชุด และที่ดินเปล่า โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

• สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท สีเทลต้า จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 27 พฤษภาคม 2569
วันที่ออกรายงาน	: 27 พฤษภาคม 2569
วัตถุประสงค์	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	: วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach)
ประเภททรัพย์สิน	: • ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 144 ยูนิต • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน 4 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 16998 เนื้อที่ 44.5 ตารางวา¹
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: • โครงการอาคารชุด The City Phuket ตั้งอยู่ที่ ถนนวิชิตสงคราม ตำบลกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ ถนนวิชิตสงคราม ตำบลกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต¹
ภาระผูกพัน	: • ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้องไม่มีภาระผูกพัน ขณะที่ห้องชุดที่เหลืออีก 136 ห้อง มีการจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 16998 มีการจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

มูลค่าทรัพย์สิน ตามสภาพปัจจุบัน : คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวม 829.80 ล้านบาท

- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 144 ยูนิต มูลค่า 795.76 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น
 - (1) ห้องชุดคงเหลือขาย จำนวน 86 ห้อง คิดเป็นมูลค่ารวม 511.85 ล้านบาท
 - (2) ห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าซื้อ Leasehold จำนวน 48 ห้อง คิดเป็นมูลค่ารวม 283.91 ล้านบาท
- ที่ดิน เนื้อที่ 44.5 ตารางวา มูลค่า 6.68 ล้านบาท¹
- สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเนื้อที่ 92.20 ตารางวา มูลค่า 27.36 ล้านบาท

หมายเหตุ: ¹ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน 4 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายของโครงการ The City Phuket อาคาร A, B, และ C) เป็นการก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ คือ (1) โฉนดเลขที่ 16998 เนื้อที่ 44.50 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CPR และ (2) โฉนดเลขที่ 16999 เนื้อที่ 47.70 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายพริษฐ์ทรงพล ไพศาลธีระกร ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPR และบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบัน CPR อยู่ระหว่างเช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยหากการขายและโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The City Phuket อาคาร A, B, และ C แล้วเสร็จ CPR อาจพิจารณาพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อขาย ซึ่งการพิจารณาดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับกระบวนการประเมินความคุ้มค่าทางการเงินในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ดินรวม 92.20 ตารางวามีมูลค่าเท่ากับ 13.83 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าตามสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดินของ CPR จะได้มูลค่าเท่ากับ 6.68 ล้านบาท