

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน**  
**ของ**  
**บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)**

**1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ**

บริษัทคาดว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อขาย (Share Purchase Agreement) เสร็จสิ้น ประมาณภายในเดือนมีนาคม 2564

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทความประสงค์จะเข้าซื้อหุ้นบริษัทในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท ปรีณิสริ จำกัด (มหาชน) (“PRIN”) (เรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”) รวม 40,000,000 หุ้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ได้แก่ นายวิวัฒน์ พรกุล และ นายชนะ ไตวัน (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

การเข้าซื้อเงินลงทุนใน PRIN ซึ่งเดิมบริษัทมีหุ้นใน PRIN 83,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของทุนจดทะเบียน และชำระแล้วทั้งหมดของ PRIN บริษัทมีความประสงค์จะเข้าซื้อหุ้น PRIN เพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 3.28 ของทุนจดทะเบียนของ PRIN รวมบริษัทจะมีหุ้น PRIN ทั้งหมด 123,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.08 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ PRIN โดยมีรายละเอียดการเข้าซื้อหุ้น PRIN ดังนี้

ผู้ซื้อ : บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ผู้ขาย : 1) นายวิวัฒน์ พรกุล ชายจำนวน 20,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.63 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PRIN

2) นายชนะ ไตวัน ชายจำนวน 20,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.63 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PRIN

ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

### 3. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท

#### 3.1 นายวิทวัส พรกุล

นายวิทวัส พรกุล เป็นประธานกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้น DCON ร้อยละ 28.42 ณ วันที่ 30 มีนาคม 2563

#### 3.2 นายชนะ ไตวัน

นายชนะ ไตวัน เป็นกรรมการบริษัท และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้น DCON ร้อยละ 11.32 ณ วันที่ 30 มีนาคม 2563

### 4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

#### 4.1 ภาพรวมของรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะซื้อหุ้นบริษัทเป้าหมายจากผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัทเป้าหมาย	สัดส่วนการเข้าซื้อ	มูลค่าสิ่งตอบแทน	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท ปริญญา จำกัด (มหาชน) ("PRIN")	3.28%	มูลค่าหุ้นสามัญเท่ากับ 1.65 บาท/หุ้น จำนวน 40,000,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 66,000,000 บาท	PRIN ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาคารแนวราบ ประเภทโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย บริษัทอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4.2 ประเภทรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

#### 4.3 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

รายละเอียดของบริษัทเป้าหมาย มีดังนี้

บริษัท ปริญญา จำกัด (มหาชน) ("PRIN")

##### 1) ภาพรวมกิจการ

ที่ตั้งบริษัท

: 246 ถนนวิชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

: PRIN ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารแนวราบ ประเภทโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย บริษัทอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2) โครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มูลค่าทุนเท่ากับ 1,220,011,755 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2563 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ร้อยละ
1.	น.ส.สิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	23.38
2.	น.ส.วิศรา พรกุล	12.29
3.	บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)	5.08
4.	นายชนะ ไตวัน	5.02
5.	น.ส.สิริพันธ์ นนทสูติ	5.00
6.	นายวิวัฒน์ พรกุล	4.84
7.	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	4.13
8.	Morgan Stanley & Co. International PLC	3.31
9.	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	3.28
10.	นางพนิดา คูปต์นิรัตติศัยกุล	1.75
	<b>รวม</b>	<b>68.08</b>

3) สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ PRIN

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2561	ปี 2562	3 ไตรมาส ปี 2563
สินทรัพย์รวม	8,422.35	9,458.06	9,376.63
หนี้สินรวม	4,158.24	5,071.18	4,847.73
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,264.11	4,386.88	4,528.90
รายได้รวม	2,511.02	1,821.00	1,740.35
กำไรสุทธิ	239.32	120.11	200.73

#### 4.4 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

เพื่อนำรายได้และกำไรของ PRIN มาเป็นกำไรของบริษัทตามสัดส่วนที่ถือครอง และเป็น Strategic Investment ซึ่ง PRIN มีการใช้สินค้าที่บริษัทผลิตอยู่หลายรายการ และเดิมบริษัทได้ถือครองหุ้น PRIN ร้อยละ 6.8 ซึ่งจะเพิ่มเป็นร้อยละ 10.08

#### 5. มูลค่ารวม และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวมของรายการ : มูลค่าสิ่งตอบแทนรวมที่บริษัทต้องชำระสำหรับการเข้าทำรายการเท่ากับ 66,000,000 บาท ประกอบด้วยมูลค่าของบริษัทเป้าหมายที่มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทเป้าหมาย	มูลค่าตามที่ตกลงซื้อขาย	สัดส่วนมูลค่าการซื้อขายต่อมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วนที่จะซื้อ (เท่า)
PRIN	1.65 บาท/หุ้น	0.445

วิธีการชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน : ซื้อขายนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และชำระด้วยเงินสดทั้งจำนวน

วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ : คาดว่าการซื้อขายและการชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2564

เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวม : เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเทียบเคียงมูลค่าตามบัญชี และมูลค่าหุ้นซึ่งประเมินโดยวิธีต่างๆ เช่น วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparable) เป็นต้น ทั้งนี้ราคาซื้อขายหุ้นที่ตกลงกันดังกล่าว บริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสมต่ำกว่าราคาบนกระดานเฉลี่ย 21 วันย้อนหลัง 10% และเทียบเท่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 200 วัน

#### 6. การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) นอกจากนี้รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการมีรายละเอียด ดังนี้

## 6.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ขนาดรายการจะคำนวณโดยใช้ตัวเลขจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### สรุปตัวเลขจากงบการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัท	PRIN
สัดส่วนหุ้นสามัญที่จะซื้อ (ร้อยละ)		3.28
สินทรัพย์รวม	2,764.87	9,376.63
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	59.89	63.23
หัก หนี้สินรวม	357.20	4,847.73
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	35.31	(0.03)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	2,312.46	4,465.70
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	53.10	200.73

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ตามเกณฑ์การคำนวณ 4 เกณฑ์มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน	การคำนวณ	ผลลัพธ์
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์	$\frac{\text{NTA ตามสัดส่วนที่จะซื้อ}}{\text{NTA ของบริษัท}} = \frac{3.28\% \times 4,465.70}{2,312.46}$	6.33%
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ตามสัดส่วนที่จะซื้อ}}{\text{กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท}} = \frac{3.28\% \times 200.73}{53.10}$	12.40%
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} = \frac{66 \times 100}{2,764.87}$	2.39%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	- ไม่มีการออกหุ้นใหม่ -	

ดังนั้น รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 12.40 ซึ่งมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 บริษัทจึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลใดๆ เพิ่มเติมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) แต่อย่างใด

## 6.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อนำมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสูงสุดที่ชำระให้ซึ่งเท่ากับ 66,000,000 บาท มาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะพบว่า มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.85 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} = \frac{\text{มูลค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = 66.00 / 2,312.46 \times 100 = 2.85 \%$$

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

## 7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ และความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทจะใช้เงินสดที่มาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน บริษัทคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานรวมทั้งวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพียงพอ

## 8. กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ

กรรมการของบริษัท 2 ท่าน ได้แก่ 1) นายวิวัฒน์ พรกุล และ 2) นายชนะ ไตวัน ถือเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการซื้อขายเงินลงทุนใน PRIN ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้ง 2 ท่าน ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อเงินลงทุนใน PRIN

## 9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัท ไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของกรรมการบริษัท

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทในด้านการขยายธุรกิจ สินค้าปลายน้ำต่อเนื่องจากวัสดุก่อสร้างที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัท อีกทั้งราคาการเข้าทำรายการยังมีความสมเหตุสมผล

บริษัทขอรับรองว่าข้อมูลสารสนเทศในแบบรายงานนี้มีความถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ พรกุล)  
กรรมการผู้จัดการ